

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und
Bauordnung - 61.12 -

Ratingen, den 04.02.2010

Begründung

zum Bebauungsplan EG 358 „Hölenderweg / Kesselsströtchen“
gemäß § 13a BauGB
Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

- 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)
- 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
- 1.2.3 Geltendes Planrecht
- 1.2.4 Landschaftsplan
- 1.2.5 Erhaltungssatzung Eggerscheidt
- 1.2.6 Denkmäler
- 1.2.7 Einzelhandelskonzept

1.3 Verfahrensstand

1.4 Bestandssituation

- 1.4.1 Bebauung / Freiraum
- 1.4.2 Umweltdaten
 - 1.4.2.1 Vegetation
 - 1.4.2.2 Fauna
 - 1.4.2.3 Boden
 - 1.4.2.4 Topographie
- 1.4.3 Erschließung / Verkehr
- 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung /ÖPNV
- 1.4.5 Altlasten
- 1.4.6 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen
 - 1.4.6.1 Denkmalschutz
 - 1.4.6.2 Bodendenkmalpflege
 - 1.4.6.3 Wasserschutzzone
 - 1.4.6.4 Kampfmittelräumdienst

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

- 1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.2.4 Abstandsflächen

2.2.5 Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude

2.3 Bauweise

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Stellung baulicher Anlagen und Dachausbildung

2.4.2 Mülltonnen, Einfriedungen, Werbeanlagen

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen

2.5.2 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Zentrale Erschließung

2.7.3 Ruhender Verkehr

2.7.4 Zufahrtsbereiche

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie (Strom, Gas)

2.8.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

2.9 Wasserschutzzone III B

2.10 Immissionsschutz

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkung / Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Kosten und Finanzierung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes EG 358 liegt zentral im historischen Ortsmittelpunkt von Ratingen – Eggerscheidt am Hölenderweg und umfasst den Bereich um die Gaststätte „Kessel am Pött“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eggerscheidt, Flur 2, mit den Flurstücken 332/123, 568 und 570, 653 bis 657 und einem Teil des Flurstücks 1364 Hölenderweg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden:

durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 650;

im Osten:

durch die westliche Begrenzung des Flurstücks 652;

im Süden:

durch die Straße Kesselsströtchen;

im Westen:

durch die Straße Hölenderweg.

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigegefügteten Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **2154** m².

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Im Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

Darüber hinaus gehört der gesamte Siedlungsraum Eggerscheidt zum Regionalen Grünzug der Nord – Südachse von Duisburg bis Düsseldorf.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und den Hölenderweg als Verkehrsfläche dar.

1.2.3 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet befindet sich im „Unbeplanten Innenbereich“; Vorhaben werden dementsprechend nach § 34 BauGB beurteilt. Am 07.09.2006 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt und zeitgleich für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre erlassen. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist am 07.09.2009 in Kraft getreten und läuft bei Rechtskraft des Bebauungsplanes, spätestens jedoch am 06.09.2010 aus.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann Raumeinheit B, Ratingen – Heiligenhaus.

1.2.5 Erhaltungssatzung Eggerscheidt

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Eggerscheidt. Auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt dient die Satzung der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart innerhalb des Geltungsbereichs. Das Gebiet weist auf eine große Anzahl erhaltenswerter und denkmalgeschützter baulicher Anlagen, die das historische Ortsbild des ehemaligen Straßendorfes prägen und die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.

1.2.6 Denkmäler

Das Gaststättengebäude „Kessel am Pött“, Hölenderweg 43, steht unter Denkmalschutz.

1.2.7 Einzelhandelskonzept

Der Stadtteil Eggerscheidt ist wegen nicht vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Einzelhandelskonzept nicht erwähnt. Es werden keine Aussagen zum Einzelhandel in Eggerscheidt getroffen. Die Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im benachbarten, ca. 2,5 km entfernten Hösel untergebracht.

1.3 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan EG 358 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel der Erhaltung des Ortsbildes im historischen Ortskern, insbesondere mit dem denkmalgeschützten Gaststättengebäude sowie den zwei erhaltenswerten Gebäuden und dem Baumbestand, aufgestellt. Zeitgleich wurde zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre erfolgte am 07.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Am 30.06.2009 hat der Rat der Stadt Ratingen die zweite Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die am 07.09. 2009 in Kraft getreten ist und ab

diesem Zeitpunkt noch maximal ein Jahr läuft bzw. bis der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung und wurde daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind nicht erforderlich.

In der Zeit vom 09.11.2009 bis zum 11.12.2009 hat der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit sind Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Die untere Immissionsschutzbehörde des Kreises (UIB) hat angeregt ein Sachverständigengutachten erstellen zu lassen, das die Verträglichkeit des anlagebezogenen Lärms der Gaststätte auf die angrenzende und heranrückende Wohnbebauung nachweist. Dazu ist kurzfristig eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden.

Das Gutachten liegt inzwischen vor und hat zum Ergebnis, dass die Nachtwerte für WA – Gebiete entsprechend der TA – Lärm möglicherweise durch einige Nutzungen wie Biergarten, Saalnutzung mit Discomusik oder Parkplatz überschritten werden. Sowohl für die Nachtwerte generell als auch für einzelne Spitzenpegel, die die Nachtwerte um 20 dB (A) überschreiten dürfen.

Um die zulässigen Werte einzuhalten und den Auflagen gerecht zu werden, sind Einschränkungen für diese Nutzungen bzw. wie im Fall des Biergartens zeitliche Nutzungsbegrenzungen bis 22.00 Uhr erforderlich. Diese Maßnahme ist schon in der Gaststättenkonzession im Falle von Lärmüberschreitungen verankert. Weitere Festsetzungen zum Betrieb der Gaststätte im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, weil die Gaststättenausübung WA – gebietsverträglich sein muss und sowohl für Gäste als auch für die Bewohner ein Gebot der Rücksichtnahme besteht. Als nächster Schritt steht jetzt die Beratung über die Anregungen und der Satzungsbeschluss an.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung / Freiraum

Das Plangebiet besteht aus einem historisch gewachsenen Gebäudeensemble mit einer dichten Bebauung und geringen Gebäudeabständen.

Es handelt sich dabei um das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Gaststätte „Kessel am Pött“ mit den Anbauten des Versorgungstraktes, dem Saal mit Kegelbahn und einem kleinen zusätzlichen Wohngebäude in Fachwerkbauweise.

Das Gaststättengebäude (Denkmal) ist zweigeschossig ausgebaut, der Saal mit der Kegelbahn und der Versorgungstrakt sowie das Wohnhaus sind jeweils eingeschossig. Des weiteren werden der Saal und das Wohngebäude aus fachlicher Sicht als „Erhaltenswert“ eingestuft. Das Ensemble ist Bestandteil der Erhaltungssatzung Eggerscheidt gemäß § 172 BauGB.

Zusätzlich ist das Ensemble an der Straße Kesselsströtchen durch eine Mauer eingefriedet, die den Ensemblecharakter unterstreicht. Zwischen dieser Mauer und dem Wohngebäude befindet sich eine Grünfläche, die als Garten genutzt wird.

Nördlich der Gebäude befindet sich der versiegelte Hof, der z.T. als Biergarten und Parkplatz genutzt wird und sowohl nördlich zum Nachbargrundstück als auch westlich zum Hölenderweg von drei großen Laubbäumen eingerahmt wird. Diese Bäume haben für das Ortsbild in Eggerscheidt eine prägnante Wirkung in den

öffentlichen Straßenraum hinein. Das Grundstück ist durch die Bebauung und die Hofanlage sehr stark versiegelt. In der näheren Umgebung befinden sich in erster Linie Einzelhäuser mit Hausgärten, etwas weiter im Umfeld kommen auch Doppel- und Reihenhäuser sowie ein Geschosswohnungsbau vor.

1.4.2 Umweltdaten

1.4.2.1 Vegetation

Im Plangebiet befinden sich drei ca. 95 Jahre alte großkronige Bäume, zwei Kastanien und eine Linde mit Kronendurchmessern von 13 bis 16 m. Sie besitzen aus ökologischen Gründen als auch für die prägnante Wirkung im historischen Ortskern eine besondere Bedeutung.

Zum Schutz und zur Erhaltung haben die Bäume einen Pflege- und Entlastungsschnitt erhalten, um die natürliche Lebenserwartung zu verlängern und damit die Festsetzung „Erhaltenswerte Bäume“ zu rechtfertigen.

Weiterhin existieren im Plangebiet kleinere Sträucher und kleinkronige Bäume, auch Koniferen, die keine wesentliche Rolle spielen.

1.4.2.2 Fauna

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt.

Des Weiteren ist das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzenarten, wild lebender Pflanzen oder geschützter Biotope nicht bekannt.

1.4.2.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Die natürlich anstehenden Bodentypen sind Braunerde, Pseudogleybraunerde sowie Podsol- und Gleybraunerde. Es kommen Lockergesteine der Grafenberger und Ratinger Schichten vor. Das Versickerungsvermögen ist mittel bis hoch und die Grundwasserschutzfunktion ist mittel bis mäßig.

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut dem Gutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Ratingen 5 m und mehr.

1.4.2.4 Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. An der Straßenkreuzung Hölenderweg / Kesselsströtchen liegt die Kanaldeckelhöhe bei 116,46 m ü. NN und steigt leicht in Richtung Norden bis zur Plangebietsgrenze auf 117,71 m ü. NN an. Somit besteht zwischen dem Norden und dem Süden des Plangebietes eine Höhendifferenz von 1,25 m.

1.4.3 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Hölenderweg im Westen und durch die Straße Kesselsströtchen im Süden voll erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen hier.

Die Regenwasserkanäle sind in Eggerscheidt weitgehend ausgelastet und müssen zum Teil ersetzt werden, dazu sind zwei Regenwasserrückhaltebecken geplant, die im Haushaltsplan verankert sind und bis 2012 / 2014 fertiggestellt werden sollen.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung / ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Buslinie 773 Bahnhof – Hösel (S-Bahnhof) und Ratingen - Mitte sowie die Linie DL 1 mit der Haltestelle Eggerscheidt auf der Eggerscheidter Straße angebunden. Die mittlere Gehwegentfernung bis zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

Eine Kindertagesstätte ist für die Versorgung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Straße „Zum Schluchtor“, ein Jugendzentrum und eine Altentagesstätte am Hölenderweg vorhanden.

1.4.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten oder auf Altlastenverdachtsstandorte bekannt.

Es befinden sich auch in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altlastenstandorte.

1.4.6 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1.4.6.1 Denkmalschutz

Das Gebäude der Gaststätte „Kessel am Pött“, Hölenderweg 43, ist in die Denkmalliste mit der Nr. A 62 eingetragen.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Eggerscheidt gemäß § 172 BauGB.

Neben dem Baudenkmal gibt es zwei Gebäude des Gaststättenensembles, die als „Erhaltenswert“ eingestuft sind. Zum einen handelt es sich um den Gast- bzw. Tanzsaal, der als Versammlungsstätte von den Ausmaßen das größte Gebäude im Plangebiet darstellt und das kleinere eingeschossige Wohngebäude in Fachwerkbauweise, das zum Teil direkt mit dem Saalgebäude über einen kleinen Sanitärbereich verbunden ist.

1.4.6.2 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) und potentielle archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege, Abtei Brauweiler, Postfach 2140, 50250 Pulheim unmittelbar zu melden.

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Bei einem Fund ist das o.a. Amt unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

1.4.6.3 Wasserschutzzone

Das gesamte Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 08.01.2003 innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnungsanlage Ratingen – Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH.

Daraus ergibt sich die Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen sowie Stell- und Verkehrsflächen. Parallel zur baurechtlichen Genehmigung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landrat des Kreises Mettmann einzuholen. Für den Bau von Verkehrsanlagen sind die Bestimmungen der RiSt Wag (Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten) anzuwenden.

Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Eine „Weiße Wanne“ für das Kellergeschoss ist durch den überschlägig ermittelten Grundwasserflurabstand von 5,0 m nicht zwingend erforderlich.

Abgrabungen sind zum Schutz des Grundwassers in der Wasserschutzzone III B unzulässig.

1.4.6.4 Kampfmittelräumdienst

Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden.

Nähere Bestimmungen sind dem beigefügten Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis unter Punkt 5 der Hinweise vermerkt.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Anlass zur Planaufstellung ist eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung in der gewachsenen Ortslage und die Entwicklungsabsichten des Grundstückseigentümers.

1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Planung dient der zukünftigen Wohnnutzung im zentralen Ortsbereich und der Erhaltung des Ortsbildes im Ortskern von Eggerscheidt. Es ist erforderlich, das Denkmal und die ortsbildprägenden Elemente zu schützen.

Dazu gehört die städtebauliche Entwicklung unter der Beibehaltung der wichtigsten Gestaltungsmerkmale und die Erhaltung der vorhandenen, schützenswerten Bausubstanz und der drei großkronigen Laubbäume.

Ziel der Planung ist es eine Neubebauung im Umfeld der geschützten Altbauten des Gaststättenensembles zu ermöglichen. Hierfür ist es erforderlich, den Bau der vorhandenen Kegelbahn abzureißen und Abstandsflächen und Freiräume zu ermöglichen.

Als historisch bedeutsames Gebäude für den Ortsteil Eggerscheidt und mit überörtlicher funktionaler Bedeutung ist das Denkmal „Kessel am Pött“ maßgebend für die Neubebauung. Die Firsthöhe von 126,60 m ü. NN und die Traufhöhe von 123,58 m ü. NN bezogen auf die Geländehöhe über Normal Null darf bei dem geplanten Neubau nicht überschritten werden. Das festgesetzte Maß beträgt daher für die maximale Firsthöhe 126,50 m ü. NN. und für die maximale Traufhöhe 123,50 m ü. NN.

Das Denkmal wird durch eine durchlaufende Baulinie geschützt, die eine bauliche Abweichung von dem Bauwerk verhindert.

Aus städtebaulichen Gründen, wie die Erhaltung der kleinteiligen Raumstruktur, die in Eggerscheidt ortsbildprägend ist, wird es erforderlich, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und 6 Bau O NRW auf das Maß von 0,25 H zu reduzieren.

Um die Parkplatznot im Zentrum Eggerscheidts nicht zu sehr anzuspannen, ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung von 11 Stellplätzen, die vom öffentlichen Straßenraum erreichbar sind und einer Garage im zentralen Plangebiet am Neubau.

Das städtebauliche Konzept ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer entstanden und bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplanvorentwurf EG 358 setzt in zwei Teilgebieten ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Zulässig sind:

Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Nur im Teilgebiet WA 2 sind zusätzlich Schank- sowie Speisewirtschaften allgemein zulässig. Die vorhandene Schank- und Speisewirtschaft hat historische Bedeutung für Eggerscheidt und wird planungsrechtlich verankert. Der Biergarten ist als Hinweis im Plan aufgenommen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe sind seit jeher maßgeblich im Plangebietsumfeld als Nutzungen präsent und sollen Bestandteil der Planung sein. Als mögliche Entwicklung ist hier auch ein Beherbergungsbetrieb denkbar und zulässig.

Weil mit dem Betrieb einer Schank – und Speisegaststätte Störungen auf die Nachbarschaft ausgeübt werden können, sind diese Einrichtungen in „Reinen Wohngebieten“ (WR) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Aus diesem Grund und um dem Gebietscharakter zu entsprechen ist es hier erforderlich die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Dadurch liegen auch die zulässigen Lärmwerte für die Tag- und Nachtzeiten etwas höher, sodass zukünftig keine Beschwerden der neuen Nachbarn zu erwarten sind, wenn die Nutzung der Gaststätte entsprechend WA-gebietsverträglich ausgeübt wird. Für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr gelten besonders hohe Anforderungen an den Lärmschutz, gerade auch für den Biergarten, den Saal und den ruhenden Verkehr entsprechend der Gaststättenkonzession.

Nicht zulässig sind:

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen ist der Bezirk Hösel-Eggerscheidt mit dem Nahversorgungszentrum Hösel gut ausgestattet. Weitere Einzelhandelsgeschäfte zur Versorgung der Bewohner sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund werden Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, ausgeschlossen. Landwirtschaftliche Produkte ab Erzeuger werden in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf dem Gardumshof angeboten.

Des weiteren sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Anlagen für Verwaltungen , Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil Nutzungseinrichtungen dieser Art den Rahmen des Plangebietes sprengen. Ebenso ist der Ausschluss der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wegen mangelnder Einrichtungsmöglichkeiten aus Platzmangel im Plangebiet begründet. Soziale,

kulturelle und kirchliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind am Hölenderweg und am Kesselsströtchen vorhanden.

Um den Stellplatznachweis für die Nutzungen im Plangebiet nachweisen zu können, ermöglicht der Bebauungsplan die Einrichtung von 11 Stellplätzen, davon 8 für die Gaststätte und einer Garage in den dafür vorgesehenen Bereichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Durch die Dichte der vorhandenen Bebauung im Bereich der Gaststätte und der Verbundenheit mit dem neuen Wohngebäude, das nördlich des Ensembles angeordnet wird, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das nordöstliche Plangebiet, Teilgebiet WA 1 mit 0,3 festgesetzt was in etwa der umgebenden Bebauung entspricht und somit im Schnitt für den ganzen Geltungsbereich die Obergrenze von 0,4 für die GRZ nicht überschritten wird.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig.

Für das südliche Teilgebiet WA 2 mit dem Gebäudebestand wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt, weil durch die bestehende Bebauung dieser Wert schon fast erreicht wird.

Die erforderliche Überschreitung der Obergrenze der GRZ im WA 2 Gebiet um 0,1 wird gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit der dichten Bebauung im historisch gewachsenen Plangebiet städtebaulich begründet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt und als Ausgleich wird im Plangebiet die Anpflanzung zahlreicher Bäume festgesetzt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO nicht entgegen.

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Teilgebiet WA 2 die GRZ für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 0,8 überschritten werden darf, um den Stellplatzbedarf der Gaststätte „Kessel am Pött“ zu decken.

Die differenzierte Festsetzung der GRZ – Obergrenzen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ergibt sich aus dem Bestand und den daraus resultierenden Planungszielen:

WA 1: Erhalt des Grünbestandes und kleinteilige Nachverdichtung

WA 2: Erhalt und Sicherung der historisch entstandenen verdichteten Bebauung und der Gaststättenstellplätze.

Durch die vorhandene, ein- und zweigeschossige und die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend mit 0,6 sowohl im WA – Gebiet 1 als auch im Teilgebiet WA 2 mit 0,6 festgesetzt, weil hier nur das Denkmal zwei Geschosse aufweist.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Für den Neubau im Teilgebiet WA 1 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dieses entspricht der Geschosshöhe des Denkmals und auch weiterer Gebäude im Umfeld.

Für die erhaltenswerten Gebäude und die beiden Anbauten wird jeweils ein Vollgeschoss festgesetzt, um den Bestand in seinem jetzigen Ausmaß zu

entsprechen und um die Nebengebäude entsprechend ihrer Funktion baulich unterzuordnen.

Die festgesetzte, zwingende Firsthöhe ist auf die Höhe des geschützten Baudenkmals (9,67 m) 126,60 m ü. N.N. bezogen und darf nicht überschritten werden. Das gleiche gilt für die Traufhöhe, die (6,65 m) = 123,58 m ü.N.N. beim Denkmal beträgt.

Zur einheitlichen Bemessung bezieht sich die Gebäudehöhe auf die absolute Geländehöhe über NN. Die maximale Firsthöhe wird für den zweigeschossigen Neubau mit 126,50 m ü. NN und die maximale Traufhöhe mit 123,50 m ü. NN festgesetzt.

Somit ist gewährleistet, dass das bauliche Maß im Plangebiet auch zukünftig durch das Denkmalgebäude geprägt wird. Für die erhaltenswerten Gebäude werden die Höhen entsprechend dem Bestand zwingend festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch die Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die dadurch entstehenden „Baufenster“ ergeben den Rahmen für die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück. Die zulässige Größe der überbaubaren Fläche im Teilgebiet WA 1 entspricht einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung des Grundstückes unter Berücksichtigung des Baumbestandes.

Die überbaubaren Flächen im Teilgebiet WA 2 entsprechen dem baulichen Bestand, jedoch nicht dem der Kegelbahn, die abgerissen werden soll.

Stellplätze und Garagen sind zur Sicherung der Freiflächen nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig.

Während auf die Baulinien gebaut werden muss, kann bis zur Baugrenze gebaut werden, sodass noch gestalterischer Spielraum besteht.

Im Bereich des Baudenkmals sind nur Baulinien festgesetzt mit dem Ziel zur Sicherung des Denkmals.

Die Erhaltenswerten Gebäude (Saal und Wohnhaus) sind mit der Signatur des Erhaltungensembles festgesetzt, weil sie verschiedene Baukörper innerhalb der Erhaltungssatzung Eggerscheidt darstellen.

Dieses soll der Erhaltung und dem Schutz des Ortsbildes dienen. Bei den erhaltenswerten Gebäuden sind die Gebäudekonturen mit Baulinien versehen und der Anbau mit den sanitären Anlagen zwischen beiden Gebäuden sowie der Versorgungstrakt am Kesselsströttchen wird durch Baugrenzen abgesichert.

Eine Änderung der Gebäudesubstanz ist auch hier nur mit einer Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde möglich.

Die nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohnbaufläche sollen als Freiflächen möglichst unversiegelt sein, zumal wenn es sich um gärtnerisch genutzte Flächen handelt oder wenn sie dem Baumschutz dienen. Terrassen und Wege müssen versickerungsfähiges Pflastermaterial aufweisen, um das Grundwasser anzureichern, während Zufahrten und Stellplätze aus Wasserschutzgründen an das Kanalnetz angeschlossen werden müssen.

2.2.4 Abstandsflächen

Um die Typik der bestehenden Bebauung fortzusetzen wird aus genannten städtebaulichen Gründen festgesetzt, die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW, zu reduzieren und zwar auf das Maß von 0,25 H. Die Anwendung dieser Ausnahmeregelung erfolgt aufgrund besonderer städtebaulicher Verhältnisse zur Erhaltung der kleinteiligen eng aneinander gebauten Gebäudestruktur im Plangebiet.

2.2.5 Anzahl der Wohneinheiten / Wohngebäude

Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um die angestrebte Verdichtung und das Verkehrsaufkommen maßvoll zu erhöhen.

2.3 Bauweise

Für das Teilgebiet WA 1 wird eine Bebauung für Einzelhäuser festgesetzt weil die Bebauung im unmittelbaren Umfeld der östlichen Nachbargrundstücke des Plangebietes ebenfalls aus Einzelhäusern besteht und somit die Siedlungsstruktur im zentralen Ortsbereich unterstützt.

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird mit maximal zwei festgesetzt, um den erforderlichen Stellplatzbedarf und die Verkehrsbelastung im Plangebiet möglichst niedrig zu halten, weil die zur Verfügung stehende Fläche für den ruhenden Verkehr schon ausgeschöpft ist.

Im Teilgebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Teilgebiet sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, was auch dem historischen Bestand entspricht.

Die Bebauungsmöglichkeit richtet sich nach der Festsetzung durch Baulinien bei den geschützten Gebäuden und durch Baugrenzen bei den Nebengebäuden.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Stellung baulicher Anlagen und Dachausbildung

Die Stellung der Hauptbaukörper ist historisch begründet. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Gaststätte „Kessel am Pött“ steht auf der Straßenecke Hölenderweg / Kesselsströtchen und nimmt einen Teil der ursprünglichen Verkehrsfläche des Hölenderwegs ein.

Die ohne Abstand angebauten Gebäude des Tanzsaals und des Versorgungstraktes nehmen die nordsüdlich verlaufende Firstlinie des Denkmals auf bzw. stößt die Firstlinie im rechten Winkel auf das Denkmal.

Für die Neubebauung wird ebenfalls die Stellung der baulichen Anlage so festgesetzt, dass die Firstrichtung von nördlicher in südliche Richtung verläuft, parallel zu den bestehenden erhaltenswerten Gebäuden und dem Denkmal.

Die Dachform wird insofern an den Bestand angepasst, dass nur ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig ist. Dieses gilt für das

Hauptgebäude. Für Nebenanlagen, Anbauten, Windfänge und Garagen ist eine Dachneigung von 2° bis 45° zulässig, um hier bei den untergeordneten Gebäuden einfachere Baukonstruktionen zu ermöglichen.

Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig. Sie müssen aus architektonischen Gründen und aus Gründen des Stadtbilderhaltes mindestens 1,50 m von der Giebelwand entfernt sein. Dachgauben sind nur als Schlepp- und Giebelgauben zulässig, um die Architektursprache im Zentrum von Eggerscheidt zu unterstützen. Die Dachüberstände werden ebenfalls im Rahmen des Denkmalumgebungsschutzes in der Form festgesetzt, dass sie an den Giebeln 15 cm und an den Traufen bis zu 40 cm überstehen dürfen.

2.4.2 Mülltonnen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Mülltonnen sind in festen Schränken im Wandbereich der Baukörper vorzusehen. Außerhalb von Gebäuden dürfen Mülltonnen nur untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als beranktes Metallgitter abgeschirmt werden. Diese Festsetzung dient der besonderen Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des Denkmals sowie der Stadtgestaltung. Müllbehälter bzw. -tonnen sollen durch die Abschirmung nicht in das direkte Sichtfeld des Betrachters fallen.

Es sind folgende Einfriedungen im Plangebiet zulässig:

Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen.

Berankte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise, die wie eine Hecke wirken.

Eine Heckenpflanzung ist auch kombiniert mit einem Metallgitterzaun zulässig, wobei die Hecke nach außen gerichtet sein soll.

Weiterhin sind Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung möglich.

Diese Einfriedungsarten entsprechen dem dörflichen Charakter und dienen gleichzeitig in Verbindung mit Hecken oder Kletterpflanzen der Anreicherung des Naturhaushalts.

Im Bereich der Stellplätze an der Straße am Kesselsströtchen sind auch Schutzmauern aus Ziegel- oder Natursteinen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Hier besteht bereits eine Schutzmauer. Diese kann wegen des erforderlichen Stellplatzausbaus versetzt und ergänzt werden.

Am Hölenderweg sind aus Gründen der Sichtbeziehung zu den großkronigen Bäumen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,8 m ausschließlich als Hecken zulässig. Weitere sichtschützende Pflanzungen sind auf der Freifläche östlich des Hölenderwegs nur außerhalb des Kronentraufbereichs zulässig, sofern der Baumwuchs der drei geschützten Bäume nicht beeinträchtigt wird. Somit bleibt die raumgreifende und Stadtbild erhaltende Wirkung voll erhalten.

Im Bereich der festgesetzten, privaten Grünflächen und geschützten Baumscheiben der drei großkronigen Bäume sind als Einfriedung nur Holzpalisaden bis zu 0,30 m Höhe ohne Fundament als Befahrungsschutz zulässig. Somit werden die Wurzelteller vor einer Bodenverdichtung und Wurzelbeschädigung verschont.

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und im baulichen Zusammenhang mit Einfriedungen als Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2

m² je Nutznießer zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder in der Größe von maximal 0,2 m² zulässig.

Werbeanlagen mit Beleuchtung sind unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen der Stadtbildpflege und dem Denkmalumgebungsschutz.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind zwei private Grünflächen planungsrechtlich festgesetzt. Es handelt sich um die zwei Baumscheiben der großkronigen Laubbäume im Norden und Westen des Plangebietes. Sie dienen dem Schutz der Laubbäume, der zusätzlich durch eine Pflanzbindung zur Erhaltung gestärkt wird.

2.5.2 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Innerhalb des Teilgebietes WA 1 werden die zwei geschützten Baumscheiben mit den drei zu schützenden Bäumen als private Grünfläche mit der Festsetzung zur Bindung für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Im Bereich der östlichen Grenze und des südöstlichen Gartens wird das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Bei einem Abgang der vorhandenen oder zu pflanzenden Bäume sind diese durch Neupflanzungen mit standortgerechten artgleichen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm am selben Standort zu ersetzen, um das Stadtbild dauerhaft zu erhalten.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig. Terrassen und Gartenwege sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen.

Die Textliche Festsetzung Nr.7 dient der Anreicherung des Grundwassers im Bereich der Wasserschutzzone III B im Plangebiet. Des weiteren dient diese Maßnahme der Rückhaltung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück und entlastet das Kanalsystem.

Diese Festsetzung trifft nicht zu für Stellplätze und Zufahrten. Diese Flächen sind gemäß den Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten an die Kanalisation anzuschließen.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch zwei Straßen erschlossen. Im Westen erschließt die übergeordnete Straße für Eggerscheid, der Hölenderweg das Plangebiet. Die Straße Hölenderweg wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von der Straße „Kesselsströtchen“, die nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, wird die Anlieferung der Gaststätte gewährleistet und das bestehende Fachwerkhaus und die hier festgesetzten Stellplätze erschlossen.

2.7.2 Zentrale Erschließung

Zur internen Erschließung des Plangebietes wird keine Verkehrsfläche festgesetzt, sondern der Anschluss vom Hölenderweg wird mit einer privaten Zufahrt hergestellt. Die Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (Ri St Wag) sind hier wegen der Wasserschutzzone III B anzuwenden. Stellplätze und Garagen sind nur an den dafür festgesetzten Stellen zulässig, um die hohe Versiegelung im Plangebiet nicht noch mehr zu erhöhen.

2.7.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden für die drei Wohneinheiten, drei Stellplätze und eine Garage festgesetzt. Für das geplante Wohngebäude wird zusätzlich zur Garage ein weiterer Stellplatz zugeordnet, weil die Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs im ländlichen Bereich eher untergeordnet ist und die Bewohner auf den Individualverkehr angewiesen sind.

Für die Gaststätte „Kessel am Pött“ werden acht Stellplätze innerhalb des WA-Gebietes festgesetzt, sodass auch für auswärtige Gaststättenbesucher genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Diese Stellplätze werden wegen der wohnungsnahen Versorgung durch die Gaststätte und die fußläufige Erreichbarkeit mit einer Nutzungsbeschränkung entsprechend der Gaststättenkonzession belegt. Diese Beschränkung bezieht sich auf die Zeit der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr. Hier sind keine Lärmentwicklungen durch Türeenschlagen oder ähnliches zulässig. Somit wird die Nachtruhe der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Im Fall des WA – 2 Gebietes darf die maximale GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO 0,8 betragen.

2.7.4 Zufahrtbereiche

Die Anlieferung für die Gaststätte „Kessel am Pött“ erfolgt wie bisher neben dem Versorgungsstrakt vom Kesselsströtchen aus. Die Anlieferung hat aus Lärmschutzgründen in der Tageszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr zu erfolgen.

Die Erschließung für das vorhandene Fachwerkwohngebäude erfolgt ebenfalls an dieser Stelle über einen kleinen Hof. Für die fußläufige Anbindung ist ein Tor in der verlagerten Abgrenzungsmauer zu den Stellplätzen zu berücksichtigen.

Die Erschließung für das geplante Wohngebäude erfolgt vom Hölenderweg aus, zwischen dem Biergarten im Süden und der straßenseitigen Kastanie im Norden.

Die beschriebenen Zufahrten bzw. der Zugang sind im Plan festgesetzt.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie (Strom, Gas)

Die Versorgungsleitungen stehen im Hölenderweg und in der Straße Kesselsströtchen zur Verfügung. Die Versorgung wird über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

2.8.2 Wasser (Abwasser)

Der Schmutzwasserkanal hat noch ausreichend Kapazität für ein weiteres Wohngebäude, während der Regenwasserkanal bis 2012 / 2014 auf Grund der mangelnden Regenrückhaltung zur Zeit keine freien Kapazitäten mehr aufweist.

Da jedoch die derzeitige Hofffläche, die mit dem Wohngebäude bebaut werden soll, versiegelt ist und somit keine großen Mengen an zusätzlichem Regenwasser für den Kanal anfallen, kann das zusätzliche Gebäude an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

2.9 Wasserschutzzone III B

Zum Schutz des Grundwassers in der Wasserschutzzone III B werden gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 11 Abgrabungen im Plangebiet untersagt. Bei dem Bau von Zufahrten, Stellplätzen, etc. sind die Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten (Ri St Wag) anzuwenden.

2.10 Immissionsschutz

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet des Plangebietes wird die Geräuschbelastungskarte des LANUV NRW, Stand 99/10 mit den Verkehrszahlen aus dem Jahr 1994 zugrunde gelegt.

Die im Plangebiet auftretenden Beurteilungspegel liegen hier tagsüber abgeschätzt um ca. 58 dB (A), Lärmpegelbereich 55 – 60 dB(A) sowie nachts um 50 dB(A). Als hauptsächliche Lärmquelle ist hierbei die östlich Eggerscheidts verlaufende Autobahn A3 anzusehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete werden somit um ca. 3 dB(A) tags und bis zu 5 dB(A) nachts geringfügig überschritten.

Da sich das Allgemeine Wohngebiet nach Nordost von der Erschließungsstraße fort entwickelt und die Stellplätze zum überwiegenden Teil im Straßenrandbereich liegen, sind keine weiteren Festsetzungen nötig, die über das allgemeine Maß für Lärmschutz hinausgehen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird ein Schalldämmmaß erf. R` w von 35 dB (A) für den Lärmpegelbereich von III als Standardmaßnahme zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Auf Grund der schalltechnischen Untersuchung ist es erforderlich für die im Plangebiet bestehende Gaststätte „Kessel am Pött“ besondere Nutzungsbeschränkungen in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zu fordern. Zur Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte der TA – Lärm in allgemeinen Wohngebieten ist es erforderlich, dass die vorgeschriebenen Werte der Gaststättenkonzession eingehalten werden.

Dieses bezieht sich vor allem auf die Nutzung des Tanzsaals mit einer moderaten Lautstärke (max. Innenpegel ≤ 85 dB (A) was einer mäßig begleitenden Musikbeschallung sowie Sprachdurchsagen entspricht), des Biergartens mit einer Sperrzeit ab 22.00 Uhr und ein rücksichtvolles Verhalten der Gäste bei der Nutzung der Stellplätze ab 22.00 Uhr.

3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkung / Flächenbilanz

Durch die Planung wird die derzeit vorhandene größtenteils versiegelte Freifläche und das Kegelbahngelände durch einen Baukörper mit zugeordneter Garage überplant.

Der Biergarten wird als Hinweis in der WA - Gebietsfläche übernommen. Ein Teil der derzeit privaten Grundfläche wird entsprechend der jetzigen Nutzung und dem Ausbau als Öffentliche Verkehrsfläche als Teil des Hölenderwegs festgesetzt. Diese Fläche muss noch vom Eigentümer erworben werden. Die Baumscheiben der großkronigen Laubbäume werden als private Grünfläche mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächenbilanz beträgt im einzelnen:

Größe des Plangebietes:	<u>2.154 m²</u>
davon als:	
WA – Gebiet :	1.477 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	538 m²
Private Grünfläche	139 m²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Planung als zukünftige private Gartennutzung entfällt die Hoffläche der Gaststätte, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Als teilweisen Ersatz für den rückwärtigen Parkplatz und auch um dem Parkraumengpass im Zentrum Eggerscheidts entgegenzuwirken, werden acht zusätzliche Stellplätze eingerichtet, die vom Kesselsströtchen und vom Hölenderweg angefahren werden können. Somit wird ein Ersatz für die entfallenen Stellplätze auf dem Hinterhof angeboten.

Bei einer statistisch errechneten durchschnittlichen Bewohnerzahl von ca. 3, 1 Einwohnern / Wohneinheit und 1,5 / Einliegerwohnung kommen im Plangebiet maximal 5 Einwohner im Stadtteil Eggerscheidt durch die Planung dazu.

Der Anteil der 1 - bis 6 - jährigen beträgt erfahrungsgemäß ca. 12 % der Bewohner. Das beinhaltet, das bei den neuen Bewohnern maximal 0,6 Kinder der angegebenen Altersgruppe hinzukommen.

Rein rechnerisch wird sich das auf die unter Punkt 1.4.4 dieser Begründung dargestellte Lage nicht wesentlich auswirken.

Ein Engpass ist derzeit für die U 3 – Gruppe, der unter Dreijährigen vorhanden.

In Anbetracht der demographischen Entwicklung wird sich durch die abnehmende Geburtenquote auch im Bezirk Ratingen - Hösel / Eggerscheidt die Angebotssituation der Kindertagesstättenplätze langfristig entschärfen, sodass der durch die Planung verursachte Zuwachs durchaus durch die Einrichtungen in Eggerscheidt oder Hösel aufgefangen werden kann, um dem Rechtsanspruch genüge zu leisten.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung werden keine negativen Umweltauswirkungen erwartet, weil der versiegelte Boden nur zum Teil bebaut wird und weil Teile des Plangebietes mit Flächen festgesetzt werden, die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen erhalten.

Die vorhandenen drei großkronigen Laubbäume werden zum Schutz und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert, sodass die Baumscheiben mit den Wurzeltellern nicht beeinträchtigt werden.

Im östlichen Plangebiet zur Nachbargrenze wird die Festsetzung einer Baumreihe mit kleinkronigen Laubgehölzen die Umwelt ebenfalls aufwerten. Der Biergarten wird durch die Aufnahme eines Hinweises „Biergarten“ ebenfalls gesichert.

Somit wird sich die Umweltbilanz insgesamt durch die Planung positiv auswirken.

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt.

Des weiteren ist das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzenarten, wild lebender Pflanzen oder geschützter Biotope nicht bekannt.

4. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung für das Plangebiet ist gesichert. Es fallen keine Kosten an.

Die Kosten für die interne Erschließung und die Bereitstellung der nachzuweisenden Stellplätze trägt der Investor.

Für die Stadt Ratingen fallen die Kosten für das Bauleitplanverfahren mit der schalltechnischen Untersuchung an.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin
im technischen ROD