

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

Ratingen, den 20.12.2010

Entscheidungsbegründung
Teil A
Städtebauliche Aspekte der Begründung

zum Bebauungsplan EG 366 „Zu den Höfen / Kesselsströttchen“
zum Satzungsbeschluss gemäß §§ 2a und 10 BauGB

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

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 Einzelhandelskonzept

1.3 Verfahrensstand

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung / Freiraum

1.4.2 Umweltdaten

1.4.2.1 Flora / Fauna

1.4.2.2 Boden / Grundwasser

1.4.2.3 Topographie

1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

1.4.4 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

1.4.5 Altlasten

1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

1.4.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1.4.7.1 Bodendenkmalpflege

1.4.7.2 Wasserschutzzone

1.4.7.3 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 Reines Wohngebiet (WR)

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 Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude

2.3 Bauweise

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

- 2.4.1 Dachgestaltung
- 2.4.2 Garagen
- 2.4.3 Einfriedung
- 2.4.4 Mülltonnen
- 2.4.5 Werbeanlagen

2.5 Grünflächen

- 2.5.1 Öffentliche 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 Ruhender Verkehr, Garagen und Stellplätze

2.8 Ver- und Entsorgung

- 2.8.1 Energie (Strom)
- 2.8.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)
- 2.8.3 Haus- und Gartenmüll

2.9 Immissionsschutz

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

Teil B Umweltbericht

Inhalt:**1. Einleitung**

- 1.1 Anlass, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Planerische Vorgaben
- 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 2.1.1 Heutige Nutzung
 - 2.1.2 Schutzgut Mensch
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Flora / Fauna / Biotope
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt
 - 2.1.7 Schutzgut Klima / Luft
 - 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Wirkungsprognose)
 - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
 - 2.3.1.1 Für das Schutzgut Mensch
 - 2.3.1.2 Für das Schutzgut Boden
 - 2.3.1.3 Für das Schutzgut Wasser
 - 2.3.1.4 Für das Schutzgut Flora / Fauna / Biotope
 - 2.3.1.5 Für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt
 - 2.3.1.6 Für das Schutzgut Klima / Luft
 - 2.3.1.7 Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 2.3.1.1 – 2.3.1.7
 - 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.4.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
 - 2.4.2 Vermeidung und Verminderung
 - 2.4.3 Ausgleich und Ersatz

3. Sonstige Angaben

- 3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei der Erstellung der Angaben
- 3.2 Geplante Maßnahmen des Monitoring
- 3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eggerscheidt, Flur 2, am südöstlichen Ortsrand von Eggerscheidt. Es wird von der Straße „Zu den Höfen“ erschlossen und folgendermaßen abgegrenzt:

Im Norden:

Durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 1055 und 1056

Im Osten:

Durch die Teilungsgrenze des Flurstücks 1434 sowie die östliche Grenze des Flurstücks 1433.

Im Süden:

Durch die Straße „Zu den Höfen“ und durch die südliche Begrenzungslinie des Flurstücks 494.

Im Westen:

Durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1434.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Regionalen Grünzug der Nord- Südachse Düsseldorf – Duisburg mit Gebieten des Landschaftsschutzes und für die landschaftsorientierte Erholung.

Der gesamte Grünzug soll der Erholung und der Anreicherung der biologischen Vielfalt dienen.

1.2.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen wurde geändert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Abschließende Beschluss wird am 24.03.2011 vom Rat der Stadt Ratingen beschlossen und voraussichtlich bis zum Juni 2011 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt.

1.2.3 Geltendes Planrecht

Für den Planbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dementsprechend erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung zurzeit gemäß § 35 BauGB für den gesamten Bereich.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Dieser setzt hier als Entwicklungsziel eine Fläche zur Anreicherung für Natur und Landschaft fest. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Landschaftsplanes aufgehoben. Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet B 2.3 – 17 mit dem Schutzzweck zur Erhaltung des strukturreichen Angerbachtals mit seinen Nebenbächen.

Weitere Funktionen sind der Klimaschutz, der Biotopverbund sowie die Naherholung.

1.2.5 Einzelhandelskonzept

Der Stadtteil Eggerscheidt ist wegen nicht vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Einzelhandelskonzept nicht erwähnt. Es werden keine Aussagen zum Einzelhandel in Eggerscheidt getroffen.

1.3 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan EG 366 ist am 30.06.2009 vom Rat der Stadt Ratingen gefasst worden.

Parallel dazu wurde am 26.05.2009 der Aufstellungsbeschluss für die 90. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Düsseldorf wurde am 16.07.2008 mit insgesamt drei Gebäuden zur Ortsrandsabrundung abgestimmt.

Die Erweiterung mit einem weiteren vierten Gebäude bei gleichbleibendem Geltungsbereich wurde dem Kreis Mettmann und der Bezirksregierung Düsseldorf zur Abstimmung mitgeteilt. Zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes wurde die Landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG ohne Bedenken seitens der Bezirksregierung abgeschlossen.

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu Wohnbauland kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aus dem Beteiligungsverfahren der Behörden zur Abfrage zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 (1) BauGB ergab sich die notwendige Beteiligung des Kreisausschusses mit dem Ergebnis, dass die Bauleitpläne ohne Bedenken weitergeführt werden können. Nach dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.10.2010 bis zum 19.11. 2010 für beide Pläne im Parallelverfahren mit der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB steht jetzt der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB an.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung / Freiraum

Das Plangebiet ist im Süden bereits auf der Parzelle des Altenteilergebäudes des Gardumshofes bebaut. Das eingeschossige Altenteilergebäude, das gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) errichtet wurde, weist ein flach geneigtes Walmdach auf, das nicht ausgebaut ist. Die Kompensationsmaßnahme in Form einer Heckenpflanzung ist bereits erfolgt und abgenommen.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet steht die Behelfskapelle der evangelischen Kirchengemeinde mit einem steil- geneigten Dach und einer zweigeschossigen Gebäudehöhe.

Zwischen diesen beiden baulichen „Landschaftsmarken“ befindet sich die landwirtschaftliche Nutzfläche, die zurzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Im Westen schließen großzügig zugeschnittene Flurstücke mit einer vorwiegenden Einzelhausbebauung an.

1.4.2 Umweltdaten

1.4.2.1 Flora / Fauna

Neben der Pferdekoppel mit dem monostrukturellen Vegetationsaufbau einer Weide befinden sich Grünflächen und Gehölze am Rand des Plangebietes und eine Grünbrache in der Umgebung des Neubaus Zu den Höfen.

Das Intensivgrünland weist neben Nährstoff liebenden Gräsern auch Weiß-Klee, Acker-Distel und die große Brennnessel auf.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bzw. Biotope streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. (Näheres erläutert der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Umweltbericht).

1.4.2.2 Boden / Grundwasser

Der Boden des Plangebietes besteht entsprechend den Angaben der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Stadt Ratingen einerseits aus Braunerde und Pseudogleybraunerde sowie zum Teil aus Podsol- und Gleybraunerde.

Die Talfüllung besteht aus Lockergesteinen wie sandigem Lehm und lehmigem Schluff, zum Teil mit Flugsand versetzt. Das Versickerungsvermögen des Bodens ist mittel, reicht jedoch für eine Niederschlagswasserversickerung nicht aus. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3,0 bis 4,0 m und die Grundwasserschutzfunktion ist mittel bis mäßig.

Die Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann weist das Plangebiet als Bodenvorranggebiet aus. Diese Böden weisen sich durch ihre besonders

hohe Funktionserfüllung aus. Insbesondere ist dies die Regelungsfunktion im Wasserhaushalt. Aus diesem Grund ist es erforderlich den Boden so weit wie möglich zu schützen und vor anderen Nutzungsansprüchen zu erhalten.

1.4.2.3 Topographie

Das Plangebiet weist eine mittlere Hanglage mit einer Neigung von Osten nach Südwest auf, wobei der Höhenunterschied ca. 2,79 m beträgt. Die höchste Erhebung befindet sich an der östlichen Plangebietsgrenze mit 121,75 m ü. NHN und der niedrigste Punkt liegt an der Straße „Zu den Höfen“ im Südwesten des Plangebietes mit 118,96 m ü. NHN. Das bedeutet für die Niederschlagsentwässerung eine Erleichterung, weil ein natürliches Gefälle vom höchsten Punkt bis zur Erschließungsstraße vorliegt.

1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die Straße „Zu den Höfen“ erschlossen. Die erforderlichen Leitungen für Wasser und Strom sind in ausreichender Kapazität vorhanden.

Der Anschluss an das örtliche öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 773 und DL 1 Ratingen - Hösel S – Ratingen – Mitte mit der Haltestelle Eggerscheidt an der Eggerscheidter Straße. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350 m.

Im Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Ratingen ist das gesamte Gemeindegebiet von Eggerscheidt so dargestellt, dass eine weitere Einleitung von Regenwasser in die Kanäle zurzeit nicht mehr möglich ist. Der Geltungsbereich des EG 366 gehört zum Entwässerungsgebiet 1.23 des GEP. Eine entsprechende Erschließung bzw. ein regulärer Anschluss an den Regenwasserkanal ist voraussichtlich erst ab 2012 und in den Folgejahren möglich, wenn die Kanäle und das erforderliche Regenrückhaltebecken „Sengelsbach“ entsprechend ausgebaut sind. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal gewährleistet. Engpässe werden durch die drei Gebäude nicht entstehen.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Die entsprechenden Einrichtungen im Dienstleistungsbereich sind im benachbarten Ortsteil Hösel vorhanden.

Einzelhandel und Dienstleistung sind an der Bahnhofstraße und an der Heiligenhauser Straße konzentriert und in besonderem Maße im Hösel - Center, das im Schnittpunkt beider Straßen liegt.

Ein Spielplatz der Kategorie A für Jugendliche mit Bolzplatz besteht am Hölenderweg in ca. 800 m Entfernung südlich des Friedhofs. Ein

Spielplatz der Kategorie B + C befindet sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet an der Straße Zu den Höfen neben der Feuerwehr.

Bei den Plätzen in Kindertagesstätten weist der Planungsbezirk Hösel / Eggerscheidt in den bereits jetzt schon zu übersehenden Jahren eine Unterversorgung aus. Eine Entspannung bei den Kitaplätzen bis zur Realisierung der drei zusätzlichen Einzelhäuser im Plangebiet wird durch die zu erfüllende Versorgungsquote für die unter 3 –jährigen mit bis zu beabsichtigten 40 % nicht erwartet.

Aufgrund der Planung mit maximal vier Einzelhäusern inklusive des Altenteilers, wird der momentane Engpass mit Kindertagesstättenplätzen bis zur vollständigen Bebauung eher steigen, da einige Plätze für die Ü 3 Gruppe zum Teil für die U 3 – Gruppe umgewandelt werden.

Bei drei möglichen Einzelhäusern mit maximal sechs Wohneinheiten zusätzlich zum Altenteilergebäude ist statistisch mit 3 Kindern in der Altersgruppe der Zwei- bis Sechsjährigen zu rechnen, die einen Kindertagesstättenplatz benötigen. Die Kindertagesstätte am Schluchtor in Eggerscheidt soll ab etwa 2012 durch Umbaumaßnahmen mit 6 Plätzen für unter 3 Jährige versehen werden.

1.4.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für das Plangebiet keine Eintragungen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

Laut der Geräuschbelastungskarte des LANUV NRW, Stand 99/10, Verkehrszahlen aus 1994,

erreichen die Beurteilungspegel entlang der Straße „Zu den Höfen“ im Bereich der geplanten Bebauung abgeschätzt 56 bis 58 dB (A) tags (Lärmpegelbereich 55 – 60 dB (A)) und 50 bis 52 dB (A) nachts. Damit werden die Werte um 8 dB (A) tags und um 12 dB (A) nachts entsprechend den Werten der DIN 18005 Beiblatt.1, Teil 1(Schallschutz im Städtebau) für WR – Gebiete überschritten. Als ausschlaggebende Lärmquelle ist die östlich Eggerscheidts verlaufende Autobahn A 3 zu sehen.

In Bezug auf die Beurteilung der notwendigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 ergeben sich, auch unter Zugrundelegung der Schallpegel aus den Geräuschbelastungskarten, keine höheren Anforderungen als die des Lärmpegelbereichs III.

Geruchsbelastungen durch die Tierhaltung (Milchkühe und Pferde) treten nicht auf.

1.4.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1.4.7.1 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.

1.4.7.2 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ratingen - Broichhofstraße. Die Festlegung der SG – VO vom 27.12.2002 ist zu beachten. Die Erschließungsstraße, Stellplätze und Parkplätze sind nach der Richtlinie der RiSt-Wag auszubauen und an das Kanalnetz anzuschließen. Die maximale GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt in der Wasserschutzzone 0,4. Dieser Wert wird im Plangebiet festgesetzt.

Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die genauen Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

1.4.7.3 Kampfmittelräumdienst

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei unerwartet auftretenden Kampfmitteln regelt.

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.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zum seit längerem beabsichtigten baulichen Abschluss des südöstlichen Ortsrandes von Eggerscheidt soll die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen der Kapelle im Norden und dem Altenteilergebäude des Gardumshofes im Süden als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Durch die Bebauung des Altenteilerhauses im Außenbereich nördlich des Gardumshofes und der Straße „Zu den Höfen“ ist im Südosten von Eggerscheidt die Ortsrandbebauung städtebaulich nicht abgeschlossen.

Ein Planerfordernis ist dadurch gegeben, dass die unbeplante „Baulücke“ zwischen dem Altenteiler und der Kapelle der Evangelischen Kirchengemeinde im Norden zu Spekulationen führen wird und dass es städtebaulich zu einem unbefriedigenden und nicht gefassten Ortsrandschluss kommen kann.

Stattdessen soll die bauliche Lücke mit einem standortgemäßen Ortsrandschluss gefüllt werden und nicht ausufern, was weder städtebaulich noch landesplanerisch gewollt ist. Dazu wird eine Erschließung für drei weitere Gebäudeeinheiten im Westen des Plangebietes erforderlich.

Entsprechend der 90. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wurde, besteht hier die Möglichkeit für eine Bebauung mit drei weiteren Einzelhäusern mit maximal je zwei Wohneinheiten, die durch eine Feldgehölzbepflanzung abgeschirmt werden soll, um einerseits die Kompensation im Plangebiet zu ermöglichen und um den Übergang zur Landschaft im Osten in einem optimalen Landschaftsbild zu manifestieren.

1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich im Südosten Eggerscheidts ist geplant, das isoliert stehende Altenteilergebäude des Gardumshofes durch drei weitere Einzelhäuser zu ergänzen und den Ortsrandschluss bis zur evangelischen Kapelle im Norden herzustellen.

Auf relativ großen Baugrundstücken mit ca. 617 m² bis 790 m² mit landwirtschaftlichem Ambiente sollen drei Einzelgebäude in eingeschossiger Bauweise mit möglichem Dachgeschossausbau errichtet werden. Die Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Stichstraße als Mischverkehrsfläche im Westen des Plangebietes.

Die östlichen Grundstücksanteile dienen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und ermöglichen die standortgerechte Einfügung der Bebauung in den Landschaftsraum. Diese Fläche wird mit einem Pflanzgebot mit den entsprechenden Ausgleichsbiotopen festgesetzt, jedoch als Wohngebietsfläche und nicht als private Grünfläche.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erstellt.

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung ist abgeschlossen und wird im Umweltbericht ebenso wie die komplette Umweltprüfung dargelegt.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung und wegen der Ortsrandlage wird für die projektierte Wohnbebauung gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Bebauungsmöglichkeiten für Eggerscheidt sind nahezu ausgeschöpft. Eine mögliche Reserve von ca. 5 -10 Wohngebäude ist aus privatrechtlichen Gründen zurzeit nicht abrufbar, sodass noch Wohnbedarf besteht. Aus diesem Grund ist an dieser Stelle das städtebauliche Ziel Baurecht für drei Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten zu schaffen, die kurzfristig verfügbar sind.

Zulässig sind Wohngebäude. Auf die oben genannte Zielsetzung wird verwiesen.

Ausnahmsweise zulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des persönlichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil es in Eggerscheidt eine Unterversorgung mit Läden und Herbergen gibt. Ein Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs würde eine Ergänzung zu dem Verkauf der landwirtschaftlichen Produkte auf dem nah gelegenen Gardumshof bieten.

Die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig:

„Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen“.

Aus dem Grund des mangelnden Angebotes an Wohngebäuden werden die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise in Reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen hier ausgeschlossen, um das Angebot für Wohngebäude nicht noch mehr zu verknappen und um das städtebauliche Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen umzusetzen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund - und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entsprechend dem Bestand des bestehenden Altenteilergebäudes mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, was eine großzügige Bebauung entsprechend der vorhandenen Struktur zulässt. Die drei nördlichen Grundstücke erhalten wegen der relativ großen Grundstücke eine GRZ von 0,2. Hierbei ist die GRZ auf das gesamte Grundstück zu beziehen, auch auf die für Maßnahmen zum Schutz, Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen vorbehaltene Fläche, die ebenfalls als Wohngebiet festgesetzt wird.

Die GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO für die Zurechnung von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten beträgt für das gesamte Plangebiet 0,4, weil dies das Höchstmaß für Neubaugebiete in Wasserschutzzonen ist.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 617 m² und 789 m². Somit bleibt trotz der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen noch genügend Spielraum für eine großzügige bauliche Entwicklung. Die Flächen für das Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden ebenfalls als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl wird wegen der Festsetzung mit einem Vollgeschoss nicht festgesetzt, weil die anrechenbare Geschossfläche nur in den bauordnungsrechtlich zu berechnenden Vollgeschossen angesetzt wird.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Die vorhandene Siedlungsstruktur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der näheren Umgebung wird durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Wobei die eingeschossigen Gebäude durch die Dachform und -neigung oftmals eine höhere Firsthöhe aufweisen, als die zweigeschossigen Gebäude mit flach geneigten Pult- oder Satteldächern.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu fördern, wird die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss bei einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Diese Höhe bezieht sich auf die Geländehöhe in der Mitte der überbaubaren Fläche in Metern ü. NHN.

Zur landschaftsgerechten Einfügung der Gebäude wird die maximale Wandhöhe mit 4,0 m festgesetzt, um die Außenwandflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche zuzuordnen. Die Wandhöhe wird bemessen von der OK des Geländes in der Mitte des Baufensters bis zum Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut.

Durch diese Festsetzungen ergibt sich ein möglicher Ausbau eines Vollgeschosses mit einem ausgebauten Dachgeschoss, also zwei Ebenen.

2.2.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Überbaubaren Fläche wird nur durch die Baugrenzen bestimmt.

Die Baufenster sind so angeordnet, dass entweder rechteckige Bauten ermöglicht werden oder auch eine Bebauung mit Winkelhäusern entsprechend dem umliegenden Bestand möglich ist. Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der vorgesehenen Grundstücke erfolgt unter folgenden städtebaulichen Gesichtspunkten:

1. Eine sinnvolle Raumbildung im Ortsrandbereich und im Rahmen des Bestandes sicher zu stellen.
2. Die nachbarlichen Belange im Hinblick auf die gegenseitige Beeinträchtigung durch mangelnde Abstände, die sich z.B. aus der Verschattung oder Grundstückseinsicht ergeben, zu berücksichtigen.
3. Eine Zuordnung der Gebäude zur Erschließungsstraße sicherzustellen, um ein städtebaulich einheitliches Gefüge in der Ortsrandsposition zu ermöglichen.
4. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind die Garagen- und Stellplatzstandorte festgesetzt, um die städtebauliche Ordnung auch für den ruhenden Verkehr zu regeln und keine weiteren Versiegelungen zuzulassen.

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten / Gebäude

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass je Hauseinheit maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind, mit Ausnahme des Altenteilergebäudes, das mit einer Baulast als Altenteilerhaus zugunsten des Gardumshofes versehen ist und somit nur einer Wohneinheit zuzuordnen ist.

Die im Teilgebiet WR 1 festgesetzten maximalen zwei Wohneinheiten pro Gebäude sollen Einliegerwohnungen im Dachgeschoss ermöglichen, weil ja gerade in ländlichen Wohngegenden oft alleinstehende Familienmitglieder oder zum Haushalt gehörende Personen einen kleineren Wohnraumanspruch stellen.

2.3 Bauweise

Entsprechend der Bauweise und Eigenart der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein – Westfalen (BauO NRW).

2.4.1 Dachgestaltung

Um eine einheitliche, maßvolle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden sowohl Festsetzungen zu den Dachneigungsgraden als auch zu den Dacheinschnitten bzw. den Dachaufbauten getroffen.

Um den Charakter des ländlich geprägten Ortsbildes zu unterstützen, sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung wird einheitlich für das Reine Wohngebiet mit einem Dachneigungswinkel von 20° bis 40° festgesetzt.

Die Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben sind nur in einer Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens einen Meter von der zugehörigen Giebelwand entfernt sein. Um die überbaubaren Flächen möglichst gut ausnutzen zu können sind die maximalen Dachüberstände, die innerhalb der überbaubaren Flächen liegen müssen festgesetzt und zwar betragen die zulässigen Maße auf den Giebelseiten 15 cm und auf den Traufseiten bis zu 40 cm.

2.4.2 Garagen

Die Außenwände von Garagen müssen denen des Hauptbaukörpers in Art und Farbe entsprechen.

2.4.3 Einfriedung

Die Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen darf nur in Form von Hecken aus standortgerechten Gehölzen oder alternativ aus mit Kletterpflanzen berankten Metallgitterzäunen oder ähnlichen Materialien bis zu 1,2 m Höhe erfolgen.

Bei Einfriedungen zum seitlichen Nachbargrundstück, wo keine Ausgleichmaßnahme festgesetzt ist, sind geschnittene Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Als Alternative sind berankte Metallgitterzäune ebenfalls bis zu 2,0 m Höhe zulässig oder auch Metallgitterzäune bis zu 2,0 m Höhe zusätzlich zu den Hecken.

2.4.4 Mülltonnen

Die Mülltonnen mit einem Fassungsvermögen von 60 l bis 140 l dürfen nur in Vorgärten untergebracht werden, wenn sie durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen als Hecke oder als berankte Metallgitter abgeschirmt werden.

Als Alternative sind feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorzusehen. Beton- oder Holzcontainer sind im Vorgarten unzulässig. An den Abfuhrtagen der Müllabfuhr sind die Mülltonnen an den dafür vorgesehenen Müllplatz am Ende der Erschließungsstraße aufzustellen, da die Stichstraße von den Müllfahrzeugen nicht befahren wird.

2.4.5 Werbeanlagen

Zur Schonung des Landschaftsbildes sollen die Werbeanlagen zurückhaltend verwendet werden. Leuchtwerbung ist ausgeschlossen.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird die Vegetationsfläche westlich neben der Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Fläche dient auch der Kompensation und ist bei der Bepflanzung mit den vorgegebenen Gehölzen pflegeextensiv. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

2.5.2 Pflanzbindungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB wird der östliche Bereich des Plangebietes und die öffentliche westliche Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden vier Bäume auf den privaten Grundstücken parallel zur Erschließungsstraße bzw. am Ende der Stichstraße als Baumtor festgesetzt. Dadurch werden die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vor Ort ermöglicht und das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Es sind die Pflanzenarten der Pflanzenauswahlliste (Textliche Festsetzung Nr.6) zu verwenden.

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 Boden versiegelnde Maßnahmen unzulässig. Terrassen und Gartenwege sind nur in wasserdurchlässigem Belagsmaterial auszuführen. Die Textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Anreicherung des Grundwassers im Bereich der Wasserschutzzone III B im Plangebiet. Des Weiteren dient diese Maßnahme der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken 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 anzubinden.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße „Zu den Höfen“ erschlossen. Der bestehende Altenteilerbau ist direkt an die Straße angeschlossen. Für die drei rückwärtigen Grundstücke ist intern eine 4,50 m breite öffentliche Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche mit drei öffentlichen Parkbuchten für Besucher geplant. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325) ausgewiesen. Somit ist gewährleistet, dass nur in den Parkbuchten geparkt wird.

2.7.2 Ruhender Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen. Die Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen, festgesetzten Stellen zulässig. Eine Ausweisung von drei Besucherparkplätzen gibt es im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße. Das entspricht 50 % der erforderlichen privaten Stellplätze im Plangebiet. Dieser Wert liegt über dem erforderlichen Maß von 30 % in der Verbindlichen Bauleitplanung für reine Wohngebiete.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie (Strom)

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Die Leitungen werden in der Straße „Zu den Höfen“ bereitgehalten.

2.8.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Frischwasser:

Für die Versorgung mit Frischwasser steht ein ausreichendes Netz durch den Netzbetreiber zur Verfügung. In der Straße „Zu den Höfen“ ist eine Wasserleitung vorhanden, an die das Altenteilergebäude schon angeschlossen ist.

Abwasser:

In Ratingen – Eggerscheidt existiert ein Kanaltrennsystem. Das Schmutzwasser wird zum Pumpwerk Eggerscheidt und von dort zur Klärung geleitet.

Niederschlagswasser:

Mit dem Altenteilerbau ist das Regenwasserkanalnetz inzwischen voll ausgelastet.

Weil die Regenwasserkanäle aufgrund mangelnder Regenrückhaltung gemäß dem Generalentwässerungsplan zur Zeit durch eine Neuausweisung einer Bebauung bzw. die dafür nötige Erschließungsfläche nicht zusätzlich belastet werden dürfen, ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Schäden an Fließgewässern, Gräben und Bachläufen in Form von Vertiefungen der Gewässersohle oder zu hohe Fließgeschwindigkeiten liegen schon vor.

Der Generalentwässerungsplan sieht für die Regenwasserentsorgung im Entwässerungsbereich **1.23** eine geplante Regenrückhaltung durch das Regenrückhaltebecken „Sengelsbach“ ab 2012 vor. Eine Alternative stellen Stauraumkanäle dar, die auch schon vor diesem Zeitpunkt eingebaut werden können, um das Niederschlagswasser abzuleiten.

2.8.3 Haus- und Gartenmüll

Für die Leerung der Mülltonnen sind diese an den entsprechenden Abfahrtstagen an den dafür vorgesehenen Standort an der Ecke Stichstraße / Zu den Höfen aufzustellen. Die maximale Entfernung bis zum Müllaufstellplatz beträgt 45,0 m. Die Müllfahrzeuge befahren die Stichstraße nicht rückwärts und eine Wendemöglichkeit wird auf Grund der beengten Verhältnisse nicht eingerichtet.

2.9 Immissionsschutz

Aus der Geräuschbelastungskarte des LANUV NRW Stand 99/10, mit den Verkehrszahlen aus 1994 werden Beurteilungspegel, entlang der Straße „Zu den Höfen“ (Plangebiet) herangezogen, deren Werte tags bei ca. 56 - 58 dB (A) (Lärmpegelbereich III) und nachts bei ca. 50 – 52 dB(A) liegen.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1, Teil 1 für Reine Wohngebiete um ca. 8 dB(A) tags und bis zu 12 dB (A) nachts überschritten.

Da sich hier im Außenbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche keine nennenswerten Veränderungen in den Verkehrsmengen seit 1994 ergeben haben, werden aufgrund des geringen Außenlärmpegels keine besonderen Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Außenbauteile gestellt, die über den Standard bei Lärmschutzfenstern oder sonstigen Außenbauteilen über den Lärmpegelbereich III hinaus geht.

Durch die Haltung von 13 Milchkühen und einer geringen Anzahl von Gastpferden auf der Weide entstehen keine Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb. Ebenso ist durch den Ackerbau mit Zuckerrüben in unmittelbarer Nähe nicht mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Auch die Nutzung der Kapelle der evangelischen Kirchengemeinde ist nicht mit übermäßigen Lärmimmissionen verbunden

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Plangebietes beinhaltet 0,33 ha. Davon fallen gemäß Planung auf die:

Verkehrs- u. Versorgungsfläche	339,5 m ²
Öffentliche Grünfläche	178,5 m ²
Wohngebietsfläche (WR)	2.793 m ²

Gesamtfläche	3.311 m²
---------------------	----------------------------

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von 3 Einfamilienhäusern mit maximal 6 möglichen Wohneinheiten und beinhaltet die Festsetzungen zum bereits bestehenden Altenteilergebäude.

Durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet kommen maximal 2 Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Beginn der Schulpflicht und 1 Kind im Alterssegment des sogenannten hineinwachsenden 4. Jahrganges hinzu (Erwirbt im laufenden Kindergartenjahr den Rechtsanspruch).

Auf der Basis der vom Rat neu beschlossenen Versorgungsquoten von 100% plus 95 % für den sogenannten 4. hineinwachsenden Jahrgang weist der Planungsraum Hösel / Eggerscheidt in den bereits jetzt zu übersehenden Jahren eine Unterversorgung auf.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bis 2013 eine Versorgungsquote von bis zu 35 % (Ratingen beabsichtigt 40%) für die Kinder unter 3 Jahren zu erfüllen ist.

Da im Planungsraum zu den bestehenden Einrichtungen kein zusätzlicher Neubau einer Kindertageseinrichtung geplant ist, ließen sich diese Plätze nur durch Umwandlungen bestehender Kapazitäten im Bereich der 3 – 6 – jährigen erreichen, d.h., dass jeder neue U 3 Platz, der durch Umwandlung entsteht, verschlechtert die bereits jetzt bestehende rechnerische Unterversorgung im Bereich Ü 3 in zunehmenden Umfang.

Mit der Bebauung der Einzelhäuser im Plangebiet ist auf Grund der derzeit nicht geregelten Niederschlagswasserentsorgung erst ab etwa 2012 zu rechnen. In diesem Zeitraum ist geplant die Kindertagesstätte „Zum Schluchtor“ in Eggerscheidt durch Umbaumaßnahmen mit 6 Plätzen im U 3 Bereich zu versehen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Die Ausweisung des Reinen Wohngebietes wird nach der Beurteilungsgrundlage des § 35 BauGB ermittelt. Aus diesem Grund sind auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Plangebiet voll kompensiert werden. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig der Verbesserung des Landschaftsbildes im Osten des Plangebietes.

Da durch den Bebauungsplan eher positive Auswirkungen auf die Umwelt und die Eingriffsbilanzierung zu erwarten sind und die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet zu 100 % erfolgen können, ist eine Abbuchung vom städtischen Ökokonto nicht erforderlich.

Näheres wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Thema Eingriffsregelung und im Umweltbericht zu den einzelnen Schutzgütern erläutert.

Die Auswirkungen auf die Fauna im Plangebiet werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Demnach ist für keine planungsrelevante Art eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, die ein Verbot des Projektes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Flurstücke des noch zu bebauenden reinen Wohngebietes sind in der Hand eines Eigentümers.

Für die Erschließung von drei Parzellen, die noch über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden müssen, ist der Ausbau erforderlich.

Für die Entsorgung des Niederschlagwassers ist es erforderlich, das Regenrückhaltebecken „Sengelsbach“ zu bauen und das Kanalnetz entsprechend auszubauen. Die Realisierung der Maßnahme ist für das Jahr 2012 vorgesehen. Zwischenzeitlich sind andere Maßnahmen der Niederschlagwasserentwässerung wie zum Beispiel der Einbau von Stauraumkanälen erforderlich. Zuvor ist ein entwässerungstechnisches Gutachten mit exakter Berechnung für das Entwässerungskonzept zu erstellen. Zur Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen ist ein Erschließungsvertrag erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan zunächst keine Kosten. Durch die Planung bedingt entstehen Kosten für die Umweltprüfung, den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, sowie den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Erschließungskosten für die Stichstraße mit ihren Einrichtungen sind ebenso wie die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen durch den Investor zu tragen.

Die entstehenden Kosten für die Regenrückhaltung des Entwässerungsgebietes 1.23 sind im Haushalt der Stadt Ratingen entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ab 2012 veranschlagt.

Die Erhebung eines Infrastrukturausgleiches zu Lasten der Verursacher (Neubauten) für die Einrichtung eines Kindergartenplatzes ist nicht möglich, da der unter Ziffer 3.2 ermittelte Bedarf zu einem unbestimmten Zeitpunkt entstehen kann. Die Zulässigkeit einer Folgekostenvereinbarung ist an ein konkretes Vorhaben geknüpft, das zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert wird.