

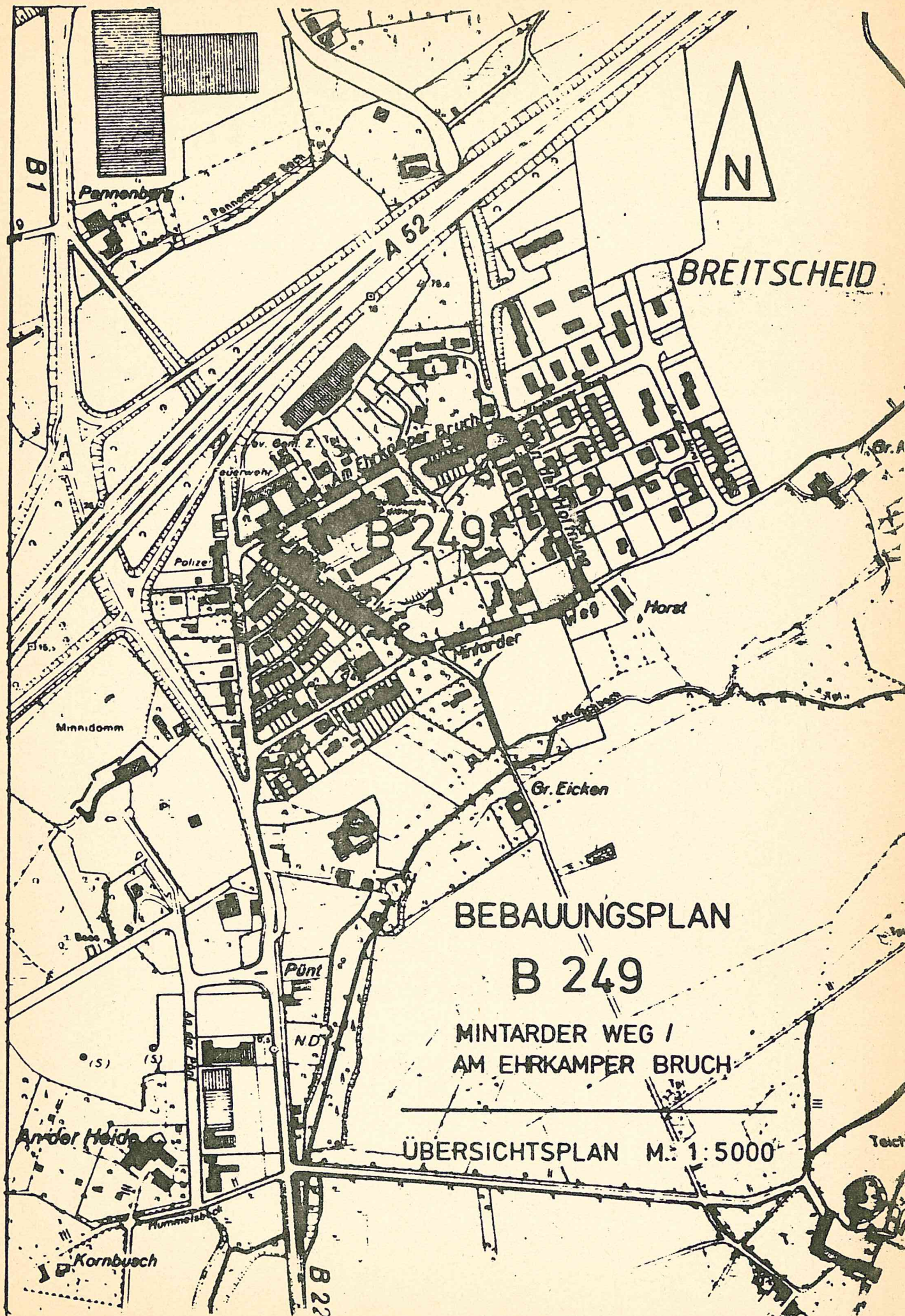
B E G R Ü N D U N G

(EUTSGEIDUNG S-)

zum Bebauungsplan B 249 "Mintarder Weg / Am Ehrkamper Bruch" gemäß
§ 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwecke der öffentlichen
Auslegung

Gliederung:

0. Übersichtsplan
1. Verfahrens- und Geltungsbereich
2. Ziele und Zwecke der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme
- 3.1 Bebauung
- 3.2 Gelände/Landschaft/Vegetation
- 3.3 Verkehrerschließung
4. Die Festsetzungen im einzelnen
- 4.1 Bebauung
- 4.1.1 Wohngebiet
- 4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf
- 4.2 Stellplätze und Garagen
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
- 4.4.1 Pflanzgebote
- 4.4.2 Pflanzbindungen
- 4.5 Versorgungsanlagen und -leitungen
- 4.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- 4.7 Sonstiges/Hinweise
5. Maßnahmen der Bodenordnung
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung
8. Bestehende rechtskräftige Pläne



BREITSCHIED

B 249

BEBAUUNGSPLAN

B 249

MINTARDER WEG /
AM EHRKAMPER BRUCH

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

B 1

A 52

Pönt

ND

B 22

Pannenberg

Pannenberg

Gr. Eicken

Polizei

Minnidamm

Horst

Gr. Eicken

Andor Heide

Kornbusch

Teich

1.

Verfahrens- und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 28.08.1984 beschlossen, für den Bereich Mintarder Weg, An der Hoffnung, Am Ehrkamper Bruch, Linneper Weg einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet (siehe Übersichtsplan im Maßstab 1:5000) liegt nordöstlich des Ortsmittelpunktes von Ratingen-Breitscheid, südlich der A 52 (Düsseldorf-Essen). Das gemäß Ausstellungsbeschuß umgrenzte Plangebiet ist ca. 3,95 ha groß.

Im Anschluß an eine 14tägige Informationszeit fand am 16.03.1987 die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG statt, bei der die Verwaltung ihre Planvorstellungen erläuterte.

In der Zeit vom 25.02.1987 bis 30.04.1987 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 a Abs. 5 BBauG durchgeführt.

2.

Ziele und Zwecke der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen entwickelt worden. Dieser weist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Anlage des Blutspendedienstes ist entsprechend ihrer baulichen Nutzung innerhalb dieser Fläche zulässig und bedarf keiner separaten Ausweisung.

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene Wohnbebauung einschließlich der Gebäude der Blutspendezentrale und eine mögliche Bebauung des Blockinnenbereiches einer städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Freiraumsituation zugefügt werden.

Eine weitere Notwendigkeit ergibt sich aus dem Umstand, daß der Stadt Ratingen für die Bebauung des Blockinnenbereiches mehrere Bauanträge für Wohnhäuser vorliegen, die nicht der umliegenden vorhandenen baulichen Struktur entsprechen. Deshalb wurde zur Sicherung der Bauleitplanung vom Rat der Stadt Ratingen eine Veränderungssperre beschlossen, deren Geltungsdauer nach einer Verlängerung um ein Jahr bis zum 15.01.1988 befristet ist.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bebauung

Die vorhandene Bebauung im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 entstanden. Sie besteht aus zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern mit geneigten Dächern.

Im Bereich der Straßen "Am Ehrkamper Bruch" und "Linneper Weg" befindet sich seit den 50er Jahren die Blutpendendienstzentrale des Deutschen Roten Kreuzes.

3.2 Gelände/Landschaft/Vegetation

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Hochebene mit schwachhängigen Lagen. Der Boden besteht überwiegend aus tiefgründigen lehmigen Sanden schlechter Bodengüte (33-35), in dem das Grundwasser mehr als 2,0 m unter der Geländeoberfläche steht.

Der Blockbereich wird charakterisiert durch einen reichen Baumbestand. Dieser ist geprägt durch eine Vielzahl von Bäumen, die teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen fallen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegen 2 durch einen kleinen Bachlauf verbundene Teiche.

3.3 Verkehrerschließung

Der Ortsteil Breitscheid ist gekennzeichnet durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zweier Autobahnen:

Der A 3 (Köln-Oberhausen) und

der A 52 (Düsseldorf-Essen).

Die das Plangebiet umschließenden Straßenzüge dienen ausschließlich der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung.

Für den Mintarder Weg sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen, damit diese Trasse nicht vom überörtlichen Verkehr als Schleichweg in die östlichen Wohngebiete Breitscheids benutzt werden kann. Der Straßenquerschnitt bleibt erhalten.

4. Die Festsetzungen im einzelnen

4.1 Bebauung

4.1.1 Wohngebiet

Aufgrund der Lage inmitten reiner Wohngebiete wird größtenteils ein reines Wohngebiet festgesetzt, das der umgebenden Bebauung entsprechend mit ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden kann.

Geschossigkeit

Die maximal zulässige Geschossigkeit orientiert sich an dem vorhandenen Bestand; im äußeren Bereich des Blockinnenraumes werden maximal II-Geschosse und im inneren von maximal I-Geschoß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Auch die maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen wurden am Bestand und an der städtebaulichen Leitvorstellung orientiert, daß das Gebiet nicht zu dicht bebaut werden soll.

Teilweise wurden aus diesem Grund die Höchstwerte gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten. Die vorhandene großzügige Durchgrünung bleibt somit gewahrt.

Bauweise

Im Plangebiet wird Überwiegend die offene Bauweise festgesetzt. Die vorgenommenen Differenzierungen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) orientieren sich am Bestand und ermöglichen eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am Bestand mit der Möglichkeit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden baulichen Anlagen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind sie Überwiegend straßenbegleitend angeordnet. Eine individuelle Bebauung, gekennzeichnet durch Vor- und Rücksprünge, ist realisierbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich sind unter Berücksichtigung der parkähnlichen Situation festgesetzt.

Die Festlegung der Bebauungstiefe verhindert eine Hinterhofbebauung.

4.1.2

Flächen für den Gemeinbedarf

Südlich der Straße "Am Ehrkamper Bruch" wird die gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäudegruppe entsprechend der jetzigen Nutzung als "Blutspendedienst" festgesetzt.

Geschossigkeit

Die maximal zulässige Geschossigkeit ist entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Auch die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde am Bestand orientiert.

Bauweise

Für den Bereich des Blutspendedienstes ist wegen den gesundheitstechnischen Erfordernissen, die sich aus dem Betrieb einer solchen den Menschen dienenden medizinischen Anlage ergeben, die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von über 50,0 m Länge ist möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich im wesentlichen aus der bereits bebauten Fläche. Bauliche Erweiterungen sind in begrenztem Umfang möglich.

4.2

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl grundstücksbezogen oder in Form von Sammelstellplätzen nachgewiesen werden.

Im Blockinnenbereich sind Flächen für notwendige Garagen und Stellplätze ausgewiesen. Diese sollen möglichst unauffällig in das Gelände integriert werden, damit sie nicht die Nutzung der rückwärtigen Gärten beeinträchtigen. So ist eine beidseitige Begrünung vorgesehen und, das fallende Gelände nutzend, eine Tieferlegung der Garagen.

4.3

Erschließung

Das Pläzgebiet ist durch die sie umschließenden Straßenzüge (Mintarder Weg, Linneper Weg, Am Ehrkamper Bruch, An der Hoffnung) erschlossen.

Lediglich für die Erschließung des Blockinnenbereiches ist es erforderlich, die bereits vorhandene Stichstraße für das zu erwartende Verkehrsaufkommen und zur Sicherheit der Fußgänger auszubauen.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

4.4.1 Pflanzgebote

Pflanzstreifen zu beiden Seiten der geplanten Gemeinschaftsgaragen

Um den Eindruck eines durchgrüntes Wohngebietes nicht zu stören, setzt der Bebauungsplan an den Querseiten der geplanten Gemeinschaftsgaragen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

4.2.2 Pflanzbindungen

Einzelfestsetzungen

Im Plangebiet sollen die Bäume erhalten werden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen fallen, unabhängig von ihrem forstwirtschaftlichen oder ökologischen Wert als Gehölz.

Gewässerschutzzone

Um die vorhandenen Teiche und den sie verbindenden Bachlauf wird eine Schutzzone von beidseitig 3,0 m aus landschaftspflegerischen Gründen und aus Gründen des Gewässerschutzes mit dem Erhaltungsgebot belegt, das sich sowohl auf das Gewässer als auch auf die natürliche Vegetationsentwicklung und Tierwelt in den Randbereichen bezieht.

Für die gleiche Zone wird zusätzlich festgesetzt, daß sie von der Bebauung freizuhalten ist. Hierdurch werden auch privilegierte Vorhaben, die ansonsten innerhalb von Grünflächen zulässig sind (z.B. Gartenhäuschen) ausgeschlossen, da die Uferzonen naturnah und entwicklungsfähig belassen werden sollen.

4.5 Versorgungsanlagen und -leitungen

Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz.

Post

Mindestens 12 Monate vor Baubeginn soll das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser als auch die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Netz.

Zur Erschließung des Blockinnenbereiches ist es erforderlich, das bereits vorhandene Kanalnetz in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen (geplante Stichstraße).

Das in separaten Kanälen gesammelte Oberflächenwasser sollte dem geschützten Gewässer zugeführt werden.

Es sei darauf verwiesen, daß gemäß § 30 BBauG Vorhaben erst zulässig sind, wenn die Erschließung gesichert ist - d.h. auch, daß die Anlagen zur Entwässerung vorhanden sein müssen.

4.6

Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält hinweislich zeichnerische und textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, die gemäß §81 BauO NW gesondert als örtliche Bauvorschriften beschlossen werden:

- die Hauptfirstrichtung (Stellung der Gebäude)
- die Dachneigung (35-45°)
- die Dachform (Satteldach)
- die Firsthöhe (Diese darf bei 1-geschossigen Wohngebäuden 9,25 m ü. GoK, bei 2-geschossigen Wohngebäuden 11,25 m ü. GoK nicht überschreiten.)

4.7

Sonstiges/Hinweise

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar in den Anflugsektoren 24 L und 24 R.

Es wird auf eventuelle Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr hingewiesen. Das Plangebiet liegt allerdings nicht innerhalb einer Lärmschutzzone des Flughafens.

5.

Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplanentwurf die schon vorhandene Nutzung einer städtebaulichen Ordnung zuführt.

6.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes:

ca. 3,95 ha,

davon:

- Wohnbaufläche ca. 2,83 ha,
- Fläche für den Gemeinbedarf ca. 1,12 ha.

7.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamterschließungskosten betragen ca.:

76.000,00 DM (Verkehrsfläche, einschließlich Beleuchtung),
60.000,00 DM (Entwässerung),

136.000,00 DM.

Der Gemeindeanteil beläuft sich auf ca. 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes im Sinne von § 129 BBauG (ca. 13.600,00 DM).

Der Gemeindegemeinkostenanteil wird haushaltsrechtlich abgesichert.

8.

Bestehende rechtskräftige Pläne

Mit dem Einsetzen der Rechtskraft des Bebauungsplanes B 249 "Mintarder Weg/Am Ehrkamper Bruch" wird der zur Zeit gültige Bebauungsplan B 14 "Ehrkamper Bruch" nur in den Bereichen aufgehoben, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 249 liegen.

I. 7.:

(Aring)
Amtsleiter