

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan M 287 "Westlich Papiermühlenweg/Auf der Aue"

1. Allgemeines
 - 1.1 Plangebietsbeschreibung
 - 1.2 Geltungsbereich
 - 1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis
 - 1.4 Planungsziel
2. Vorgaben und Bindungen
3. Planungskonzept
4. Geplante Nutzung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.2.2 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl
 - 4.3 Überbaubare Flächen
 - 4.4 Bauweise
 - 4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 4.6 Grünflächen
 - 4.6.1 Private Grünflächen
 - 4.6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.7 Erschließung
 - 4.7.1 Straßenverkehr
 - 4.7.2 Stellplätze
 - 4.7.3 ÖPNV
 - 4.8 Ver- und Entsorgung
 - 4.8.1 Energie
 - 4.8.2 Wasser
 - 4.9 Nachrichtliche Übernahme/Hinweise
5. Auswirkungen des Bebauungsplans
6. Maßnahmen zur Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung

Papiermühlenberg

Windloch

Altenzentrum Salem

Schule

Sp. Pl.

BEBAUUNGSPLAN M 287
Westl. Papiermühlenweg Auf der Au

BAUWERK
BELEBUNGSEINHEIT
GRENZEN BEBAUUNGSPLÄNE

M. 1:2500

AMT 61.3



1. Allgemeines

1.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Stadtgebietes Ratingen. Es wird begrenzt im Süden von der Straße "Auf der Aue", im Osten vom "Papiermühlenweg" und im Norden von einer zum Angerbachtal stark abfallenden bewaldeten Böschung. Westlich an den Bereich grenzt das Gelände des Altenwohnheimes "Haus Salem". Das Gelände steigt in südlicher Richtung zur Straße "Auf der Aue" schwach an. In den Randbereichen ist die Fläche mit vier Gebäuden bebaut. Der Innenbereich wird als Gartenland, Wiese und zu einem großen Teil als Reitplatz mit den dazugehörigen Wegen und Vorplätzen genutzt.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 3. Das Plangebiet beinhaltet folgende Flurstücke: 46, 47, 48, 49, 217, 218, 219, 220, 310, 312, 337 und 339. Der Planbereich ist in dem der Vorlage beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1 : 2500) grau hinterlegt.

1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis

Anlaß für die Planaufstellung ist die Schaffung von planerisch abgesicherten Wohnbauflächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes (WoBauErlG).

Wie in anderen Städten und Gemeinden in der Bundesrepublik, so ist auch in Ratingen ein steigender Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Da die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich. Für das vorliegende Gebiet sollte dieses Ziel über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erreicht werden. Aufgrund der Sach- und Rechtslage ist eine solche Satzung nicht möglich. Da auf diese Fläche nicht verzichtet werden kann, ist somit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.4 Planungsziel

Gemäß des Eingangs dargestellten Planerfordernisses werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung künftiger Wohnbebauung,
- Abgrenzung und Festschreibung des Ortsrandes.

2. Vorgaben und Bindungen

Das Ziel, den dringenden Wohnbedarf durch planerische Maßnahmen zu decken, wird mit diesem Plankonzept durch Ausweisung geeigneter Flächen weiterverfolgt. Vorrangig ist hierbei die Verdichtung im Innenbereich (Baulückenschließung bzw. die Ortsrandabrundung - bevor weitere Flächen im Außenbereich besiedelt werden. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1982 weist für diesen Bereich Wohnbaufläche und Grünfläche (Landschaftsschutzgebiet) aus. Dies wurde im Rahmen des Landschaftsplanes für den Kreis Mettmann im Jahr 1985 geändert, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes befindet sich jetzt nördlich der Geltungsbereichsgrenze.

3. Planungskonzeption

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Schaffung der erforderlichen Rechtsgrundlagen. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von etwa 1,06 ha in Ortsrandlage. Es ist daher für den Innenbereich eine lockere Einzelhausbebauung mit großen Grundstücken geplant. Die Erschließung erfolgt vom "Papiermühlenweg" aus und endet im Innenbereich in einem Wendehammer. Entlang der Straße "Auf der Aue" und des Papiermühlenweges ist entsprechend der umgebenden Bebauung eine Doppelhaus-Bauweise vorgesehen. Insgesamt soll durch die großzügigen überbaubaren Flächen und die großen Grundstücke ein lockerer Übergang zur Landschaft erfolgen. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung eines 10 m breiten Streifens als private Grünfläche betont.

4. Geplante Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Ausschlaggebend hierbei waren die Ortsrandlage und die bereits vorhandene 1 1/2geschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Prägend für diesen Bereich ist die ruhige Wohnlage zum Landschaftsschutzgebiet hin und das Fehlen von Gewerbeeinrichtungen. Nach § 3 BauNVO können jedoch ausnahmsweise nichtstörende Betriebe und Einrichtungen zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wurde bis auf eine Ausnahme eingeschossige Bebauung festgesetzt. Das Dachgeschoß kann bis zu drei Viertel der Grundfläche ausgebaut werden. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauung.

Da bis auf das Flurstück 218 der gesamte Planbereich einem Eigentümer gehört, ist eine Umstrukturierung nach dieser und den folgenden Festsetzungen ohne Probleme möglich.

Lediglich für die Grundstücke "Auf der Aue Nr. 19, 21 und 21a" ist eine höhere Festsetzung vorgesehen, um dort eine dem Bestand und dem westlich angrenzenden Baugebiet entsprechende Neubebauung zu ermöglichen.

4.2.2 Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl

Die zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden außer für den Bereich mit zweigeschossiger Bauweise unterschritten. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand. Es ist beabsichtigt durch diese Maße eine möglichst aufgelockerte Bauweise mit großzügigen Grundstücken zu erreichen, um so zwar den Ortsrand abzuschließen, gleichzeitig aber auch einen Übergang darzustellen.

4.3 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt unter dem städtebaulichen Gesichtspunkt,

- eine Raumbildung im Straßenbereich sicherzustellen,
- eine in sich geschlossene und abschließende Bebauung zur freien Landschaft hin zu erreichen,
- die nachbarlichen Belange im Hinblick auf gegenseitige Beeinträchtigung im Gartenbereich zu berücksichtigen,
- eine notwendige architektonische Flexibilität auf den einzelnen Baugrundstücken zu ermöglichen.

4.4 Bauweise

Entsprechend des benachbarten Baugebietes "Auf der Aue/Papiermühlenweg" und der umgebenden Bebauung werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Besonders im Innenbereich soll durch diese Festsetzung eine aufgelockerte Bebauung erfolgen, um einen besseren Übergang zur Landschaft zu schaffen.

4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

- a) Als wichtiges Element städtebaulicher Gestaltung werden die Dachneigung und Dachausbildung (Dachlandschaft) festgesetzt.
- b) Garagen und Nebengebäude dürfen abweichend von den Wohngebäuden auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese Flachdächer sollen dann aber aufgrund der Ortsrandlage (Nähe zum Landschaftsschutzgebiet) und aus ökologischen Gründen begründet werden.

- c) Um eine unangemessene Höhenentwicklung durch Sockel und Drempe auszuschießen, wird die eingeschossige Überbauung auf eine Firsthöhe von maximal 9,75 m über Oberkante Mitte Baufläche vorhandenes Gelände begrenzt. Drempe sind aus gestalterischen Gründen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Grundlage für ein homogenes Gesamtbild mit der bereits vorhandenen Bebauung geschaffen.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Private Grünflächen

Entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze wird ein 10 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zwischen dem Wald und den baulichen Anlagen erfolgen. Gleichzeitig wird so ein besserer Übergang zur anschließenden Landschaft geschaffen.

4.6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Plangrundlage eingetragenen Bäume werden nicht festgeschrieben, da ihr Erhalt über die Baumschutzsatzung geregelt wird.

Die vorhandene Weißdornhecke entlang der Straße "Auf der Aue" und dem "Papiermühlenweg" wird als "zu erhalten" festgesetzt. Es ist dabei gestattet, die Hecke für die erforderliche Zufahrt und den erforderlichen Zugang je Grundstück auf einer Breite von 3,00 m (Garageneinfahrt) und 1,25 m (Hauseingang) zu entfernen.

4.7 Erschließung

4.7.1 Straßenverkehr

Die Anbindung des geplanten Wohnquartiers an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wohn- bzw. Anliegerstraßen "Auf der Aue" und "Papiermühlenweg". Die innere Erschließung wird über eine geplante Stichstraße mit Wendeschleife sichergestellt, deren Anschluß über den "Papiermühlenweg" erfolgt. Da die Planstraße weniger als 10 Grundstücke erschließt, ist mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen, weshalb sie als Mischfläche festgesetzt wird.

4.7.2 Stellplätze

Bei der vorgesehenen Eigenheimbebauung ist davon auszugehen, daß der private Stellplatzbedarf (1,5 bis 2 Stellplätze je nach Größe der Wohnfläche) auf dem ausreichend groß bemessenen Grundstücken nachgewiesen werden kann.

4.7.3 ÖPNV

Das Plangebiet liegt in erreichbarer Nähe zu zwei Bushaltestellen der Linie 759 (Auf der Aue/Auenweg und Fröbelweg). Wodurch ein Anschluß an das Zentrum bzw. den Ostbahnhof Ratingen gegeben ist.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Energie

Der örtlichen Stromversorgung dienende Anlagen, wie Trafostation und Kabelverteilerschränke sind im Einzelfall in Abstimmung mit den Stadtwerken auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Baugebiet zulässig.

4.8.2 Wasser

Das geplante Wohngebiet wird vom Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen erfaßt und somit an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickern. Die hierzu notwendige Genehmigung ist von dem jeweiligen Antragsteller bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das Schmutzwasser sowie die Straßenwässer im Bereich der Planstraße werden dem bestehenden Mischwassersammler am "Papiermühlenweg" bzw. in der Straße "Auf der Aue" zugeführt.

4.9 Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

- a) Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Im Rahmen der Baugenehmigungen werden die Antragsteller darauf verwiesen, daß wassergefährdende Stoffe und nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen dürfen.
- b) Nördlich des Plangebietes, im Angertal liegend, befindet sich die Firma BAKA-Druck GmbH. Entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist darauf hinzuweisen, daß durch nicht ganz auszuschließende Geruchsimmissionen das Wohngebiet als "vorbelastet" einzustufen ist. Durch den Einbau einer Lösungsmittelrückgewinnungsanlage sind die eventuell auftretenden Geruchsbelästigungen jedoch auf ein nicht mehr meßbares Maß reduziert.
- c) In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Sportplatz. Zur rechtlich einwandfreien Regelung des hieraus resultierenden Konfliktes zwischen Wohnnutzung und Sportbetrieb vergab die Stadt Ratingen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren M 274 "Auf der Aue/Papiermühlenweg" ein Schallgutachten. Da es sich bei dem neuen Wohngebiet um eine "heranrückende Wohnbebauung" handelt, gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies kann unter Umständen die Duldung höherer Emissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) und die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten für den Verursacher erfordern. Im Rahmen des oben genannten Verfahrens

wurde ebenfalls eine zeitliche Regelung für die Benutzung des Sportplatzes getroffen. Aufgrund dieser Regelung und der Entfernung zum Sportplatzgebiet ist mit nur geringen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

- d) Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Düsseldorf so früh wie möglich mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zur Zeit vier Wohnhäuser mit Nebengebäuden. Der größte Teil der zu beplanenden Fläche wird als Gartenland genutzt. Auf etwa einem Viertel der Fläche befindet sich ein abgesandeter Reitplatz mit den dazugehörigen ebenfalls abgesandeten Wegen, Vorplätzen und Lagerflächen. Lediglich im Bereich der Zuwegung zu dem bestehenden Haus Nr. 25 und am Rande des Reitplatzes befinden sich einzelne Bäume. Durch die Planung und die dadurch mögliche Bebauung wird die Fläche in größerem Maße versiegelt, als das im Bestand geschieht. Diese Versiegelung wird jedoch aufgrund der Festsetzungen (Einzelhäuser im Innenbereich, einzelne überbaubare Flächen, private Grünfläche, Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Gelände etc.) so gering wie möglich gehalten. Der geringe Baumbestand wurde, soweit möglich, berücksichtigt und regelt sich durch die Baumschutzsatzung. Es ist davon auszugehen, daß im Rahmen der privaten Gartengestaltung, letztendlich mehr Bäume, als derzeit vorhanden, angepflanzt werden. Die entlang der Straße "Auf der Aue/Papiermühlenweg" befindliche Weißdornhecke wird festgeschrieben und wird soweit möglich erhalten.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nur in geringem Maße erforderlich. Etwa vier Fünftel des Plangebietes sind im Besitz eines Eigentümers. Lediglich für den Straßenbau müßte die Stadt etwa 500 qm Land erwerben. Für die Bebauung der drei Grundstücke am Ende des Wendehammers werden bodenordnende Maßnahmen notwendig, da es sich hierbei um verschiedene Grundstückseigentümer handelt.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 0,89 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha
private Grünfläche	ca. 0,12 ha
Gesamtfläche	ca. <u>1,06 ha</u>

8. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

Kanalisation	ca. 125.000,00 DM
Straßenbau (einschl. Grunderwerb)	ca. 110.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 20.000,00 DM
Gesamtsumme	<u>255.000,00 DM</u>

Vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand übernimmt die Stadt Ratingen 10 %.

(Aring)
Amtsleiter

