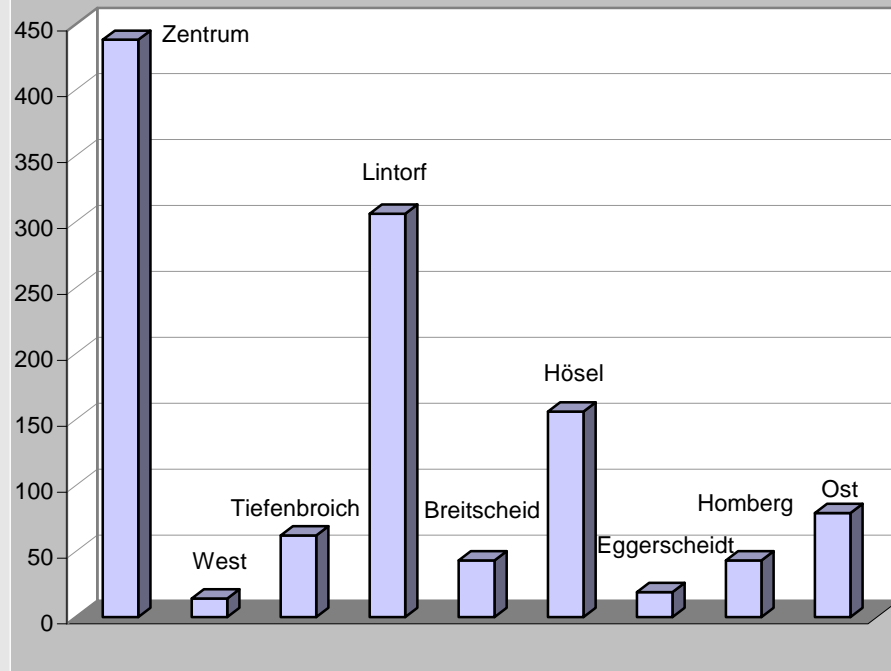


Wohnbaulandkataster 2008

Wohnbauflächenreserven der Stadt Ratingen

Chancen nutzen



Verteilung der Nutzungskapazitäten von 1160 Wohneinheiten auf die Stadtteile

Planen



Bauen

Impressum

Herausgeber: Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung, Abt. 61.1 /
Stadtentwicklung

Postfach 101740

Bearbeitung: Birgit Hilleringhaus

Umschlag
Gestaltung: Birgit Hilleringhaus

Druck: Zentrale Gebäudewirtschaft

Auflage: 200

Schutzgebühr: 15,- EUR

Auskunftsdienst:
Telefon: 550-6136

Internet: <http://www.ratingen.de>
E-Mail: birgit.hilleringhaus@ratingen.de

Vorwort

Die Attraktivität der Stadt Ratingen als Wohnstandort steigt mit der Bedeutung als dynamischer Wirtschaftsstandort. Wegen der Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf und dem internationalen Flughafen sowie der Lage in der Ballungsrandzone besteht eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur, die eine schnelle Erreichbarkeit zu regionalen und internationalen Zielen gewährleistet. Wirtschaftlich hat die Stadt Ratingen den Strukturwandel bereits vollzogen und sich zu einem modernen Dienstleistungsstandort für zahlreiche überregional bekannte Unternehmen in der Region Rhein-Ruhr entwickelt.

Darüber hinaus punktet die Stadt Ratingen mit ihrer historisch geprägten Altstadt, die sehr gute soziale Infrastruktur, die bestehenden Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote und die ausgedehnten Wald- und Erholungsflächen. Der Bevölkerungsanstieg um 4,3 % innerhalb der letzten 10 Jahren auf 93.452 Einwohner macht die steigende Attraktivität der Stadt Ratingen als Wohnstandort sehr deutlich, da der Zuwachs aus Zuwanderungen resultiert.

Die genannten Standortqualitäten begünstigen eine kontinuierliche Nachfrage nach Baugrundstücken und somit nach dem Wohnbaulandkataster. Mit der aktualisierten Ausgabe wird dem Informationsbedürfnis der Bauinteressenten Rechnung getragen. Es handelt sich um die Fortschreibung der letzten veröffentlichten Ausgabe aus dem Jahr 2004. Seit diesem Zeitpunkt wurden ca. 111 einzelne als „Baulücke“ erfasste Grundstücke (insgesamt ca. 6,8 ha) und ca. 15,6 ha auf den als „Wohnbaulandpotenzial“ erfassten Grundstücken bebaut. Insgesamt sind ca. 1200 Wohneinheiten fertig gestellt worden.

Das Wohnbaulandkataster ist grundsätzlich ein Informationsinstrument für alle am Planungs- und Bauprozess beteiligten Akteure. Durch die Dokumentation der Wohnbauflächenreserven sind die Bebauungsmöglichkeiten für das gesamte Stadtgebiet transparent. Dies ist eine Voraussetzung für die Formulierung zukunftsfähiger und nachhaltiger Stadtentwicklungsziele.

Die Erstellung des Wohnbaulandkatasters erfolgt erstmalig mit Anwendung des geographischen Informationssystems „Arc View GIS“. Dadurch wurde technisch eine noch umfassendere Flächenrecherche ermöglicht. Ergebnis ist die Neuerfassung von 59 Baulücken auf insgesamt 3,9 ha für die Realisierung von ca. 112 Wohneinheiten.

Ich hoffe, Ihr Interesse an der Stadt Ratingen als Wohnstandort wurde geweckt.

Ratingen, im Januar 2009



(Harald Birkenkamp)
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis:

Vorwort	2
Einleitung	
➤ Hinweise	3
➤ Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele	3
➤ Städtebauliche Aufgaben der Kommune	5
➤ Chancen	5
Wohnbaulandkataster 2008	
➤ Vorgehensweise	7
➤ Methodik	7
➤ Datenschutzrechtliche Anforderungen	7
➤ Ergebnisse der Bauflächenumfrage 2005	8
➤ Analyse Wohnbaulandkataster 2003 im Vergleich zu 2008	8
➤ Flächentypisierung	9
➤ Informationen zum Planungsrecht	10
Stadtteilbezogene Darstellung und Analyse des Wohnbauflächenpotenzials 2008	13
➤ Kleinräumliche Gliederung	14
➤ Darstellung des aktuellen Wohnbauflächenpotenzials	15
➤ Analyse des vorhandenen Baulückenpotenzials	16
➤ Darstellung und Analyse der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale	20
➤ Erläuterungen zum Erfassungsbogen	21
➤ Hinweise zum Immobilienkauf	23
Stadtteilbezogene Darstellung der Baulücken	
➤ Ratingen-Zentrum	25
➤ Ratingen-West	111
➤ Ratingen-Tiefenbroich	125
➤ Ratingen-Lintorf	163
➤ Ratingen-Breitscheid	227
➤ Ratingen-Hösel	245
➤ Ratingen-Eggerscheidt	297
➤ Ratingen-Homberg	315
➤ Ratingen-Ost	331
➤ Stadtteilbezogene Darstellung der Baulandpotenziale	381

➤ Hinweise:

- Das Wohnbaulandkataster (Stand November 2008) enthält ausschließlich Grundstücke von Eigentümern, die von ihrem gesetzlichen Widerspruchsrecht gemäß § 200 (3) BauGB keinen Gebrauch gemacht haben.
- Bei den erfassten Grundstücken handelt es sich überwiegend um private Liegenschaften.
- Die Aufnahme in das Baulandkataster begründet keinen Rechtsanspruch auf eine Bebauung. Eine Bebaubarkeit kann nur im Rahmen eines Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag geklärt werden.
- Eine Gewährleistung auf Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in dem Wohnbaulandkataster wird von der Stadt Ratingen nicht übernommen.

➤ Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele

Bis Mitte der neunziger Jahre wurden Wohnbauflächen wegen des hohen Bodenpreisniveaus insbesondere im Umland bzw. in den Stadtteilen entwickelt. Mit dieser Stadtentwicklung waren negative ökologische und ökonomische Auswirkungen verbunden. Der Naturhaushalt und der Haushalt der Kommune wurden durch folgende Maßnahmen zusätzlich belastet. Mit Flächenausweisungen für neues Wohnbauland im Außenbereich sind grundsätzlich technische Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung, Straßenbau) und gegebenenfalls soziale Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen) erforderlich. Darüber hinaus erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die vom Eingriffsverursacher auszugleichen sind.

Durch eine günstige bauliche Innenentwicklung können hingegen aufwendige Erschließungs- und Infrastrukturanlagen für Außenentwicklungsmaßnahmen vermieden bzw. reduziert werden und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand erhalten und gesichert werden. Demzufolge ist es nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus ökonomischen Gründen sinnvoll, die vorhandenen Flächenressourcen als Chancen „innen wohnen, außen schonen“ zu begreifen und stärker als bisher zu nutzen. Auch unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und den prognostizierten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ist künftig von einer erhöhten Nachfrage nach Baumöglichkeiten bzw. Wohnraum in integrierten Lagen auszugehen.

Der Bundesgesetzgeber fordert bereits seit 1998 mit der Novellierung des Baugesetzbuchs einen „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ im Sinne einer „nachhaltigen Stadtentwicklung“. Das Planungsziel „Innenentwicklung“ ist nach wie vor hochaktuell. Dies bringt der Bundesgesetzgeber verstärkt mit der Novellierung des Baugesetzbuchs 2007 und der Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zum Ausdruck. Sofern die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bestehen, sind Nachverdichtungsmaßnahmen, d. h. die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten innerhalb bereits bebauter Bereiche begünstigt. Dies hat u.a. zur Folge, dass für diese

Bebauungsplanverfahren keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Absatz 3 BauGB zulässig sind.

Die aufgezeigten Stadtentwicklungsprozesse sind auch in der Stadt Ratingen ablesbar. Bereits seit Mitte der 90 - er Jahre trägt die Stadt Ratingen dem Planungsziel „Innenentwicklung“ auf der Ebene der Bauleitplanung durch Umstrukturierung mehrerer aufgegebenen Gewerbestandorte Rechnung. Folgende als Beispiel genannte Projekte wurden nahezu vollständig realisiert: ca. 300 Wohneinheiten auf dem Calor-Emag-Gelände (Zentrum), ca. 100 Wohneinheiten auf dem Balcke-Dürr-Gelände (Ost), ca. 170 Wohneinheiten auf dem Felderhof (West).

Für weitere innerstädtische Nachverdichtungskonzeptionen bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung mit Wohnbebauung. Wegen der privaten Eigentumsverhältnisse und der bestehenden Interessenlagen der Eigentümer wurden bislang nur wenige und vereinzelt Grundstücke bebaut, obwohl in Teilbereichen durch die Planung auch eine Realisierung in Bauabschnitten ermöglicht ist.

Ein Beispiel ist der Bebauungsplanbereich M 337 „Hochstraße/Graf-Adolf-Straße“ in Ratingen- Mitte. Seit Juni 2006 bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Insgesamt stehen ca. 0,9 ha für die Realisierung von ca. 36 Wohneinheiten als Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung. Für die Erschließung des überwiegenden Planbereiches ist der Straßenausbau erforderlich. Bislang wurde nur 1 Doppelhaus realisiert, das temporär – bis zum Zeitpunkt des Straßenausbaus - über die Hochsstraße erschlossen ist. Dieses ist in Abbildung 1 gekennzeichnet und in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 1
Ausschnitt aus dem Bebauungsplanbereich M 337



Abbildung 2

➤ Städtebauliche Aufgaben der Kommune

Neben der Bauleitplanung ist für eine gezielte Innenentwicklung die Aktivierung vorhandener Baulücken und Wohnbauflächenpotenziale von besonderer Bedeutung.

Das Instrument für die Mobilisierung dieser Flächenpotenziale ist das Wohnbaulandkataster. In diesem sind die für Wohnbauzwecke geeigneten Flächen erfasst und dokumentiert.

Durch die Dokumentation wird das Wohnbauflächenangebot für die Bauinteressenten transparent. Durch verstärkte Nachfragen werden die Eigentümer angeregt, über eine intensivere Nutzung ihrer bislang brachliegenden, ungenutzten oder mindergenutzten Grundstücke nachzudenken.

Das Vorliegen dieser Informationen ist auch die Voraussetzung für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und ein aktives Bauflächenmanagement.

➤ Chancen

Die Mobilisierung von Baulücken und vorhandenen Flächenpotenzialen soll stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit treten. Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung und analog die Nutzung bestehender Innenentwicklungspotenziale sind für die gegenwärtige und künftige städtebauliche Entwicklung von besonderer Bedeutung, um dem zunehmenden Verbrauch der Siedlungs- und Verkehrsfläche wirksam entgegenzuwirken.¹

Die flächenmäßig kleinen Baulücken und mindergenutzte Grundstücke bilden in ihrer Gesamtheit quantitativ und qualitativ eine wichtige Wohnbaulandreserve für die Stadt Ratingen. Dies ist mit der nachstehenden Wohnbauflächenanalyse (Seite 16, Abbildung 7 - Darstellung der Nutzungskapazitäten -) belegt. Das aktuelle Wohnbauflächenpotenzial beträgt insgesamt 31,1 ha. Davon stehen ca. 22,7 ha als kleine Baulücken und nur 8,5 ha als größere Wohnbauflächenpotenziale dem Wohnungsmarkt kurzfristig bis langfristig zur Verfügung.

Bei innerstädtischen Baulücken handelt es sich häufig um mindergenutzte oder brachliegende Grundstücke, die gestalterische Mängel aufweisen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Schließung von Baulücken eine Chance für eine Attraktivitätssteigerung bestimmter Bereiche. Bestehende Quartiere und Straßenzüge können erneuert und belebt werden (Abbildungen 3-5).

¹ Grundsatzpapier zur NRW-Flächenpolitik, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW,



Abbildung 3
Baulücke und Baulückenschließung mit zwei Wohnhäusern.



Abbildung 4



Abbildung 5

Baulückenschließung eines mindergenutzten Grundstückes für ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Für den Bauwilligen ist die Schließung einer Baulücke mit mehreren positiven Effekten verbunden. Aus ökonomischen Gründen, da hohe Kosten für Erschließungsmaßnahmen, Infrastruktureinrichtungen und gegebenenfalls Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in Natur und Landschaft entfallen. Es besteht in der Stadt Ratingen eine hohe Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken. In den städtebaulich gewachsenen Bereichen ist durch eine Baulückenschließung ein individuelles Bauen und Wohnen, vom freistehenden Eigenheim bis hin zum mehrgeschossigen Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus ermöglicht.

➤ Vorgehensweise

Seit 1984 erstellt die Stadt Ratingen in regelmäßigen Abständen Baulückenverzeichnisse.

In der vorliegenden Ausgabe sind nicht mehr die Entwicklungen des Wohnungsmarktes (Wohnungsbedarf und -nachfrage, Bevölkerungsentwicklung etc.) für die Stadt Ratingen dargestellt. Diese Daten sind dem Bericht „Entwicklungsplanung Wohnen 2005 – 2020“¹ zu entnehmen.

Die Bodenrichtwerte sind dem Grundstücksmarktbericht 2008 der Stadt Ratingen zu entnehmen² oder unter www.boris.nrw.de kostenfrei einzusehen.

➤ Methodik

Das Wohnbaulandkataster der Stadt Ratingen ist ein systematisch aufgebautes Verzeichnis auf Grundlage der kleinräumlichen Gliederung. Bei der vorliegenden Ausgabe 2008 handelt es sich um eine Fortschreibung des Wohnbaulandkatasters 2003.

Die Dokumentation erfolgt erstmalig unter Anwendung des geographischen Informationssystems „Arc View GIS“. Somit bestehen die technischen Voraussetzungen um das Kataster künftig online zur Disposition zu stellen. Ein weiterer Vorteil dieser Methodik ist, dass mit Aktualisierung der Daten eine automatisierte Datenanalyse ermöglicht ist.

➤ Datenschutzrechtliche Anforderungen

Um die datenschutzrechtlichen Anforderungen gem. § 200 (3) BauGB zu gewährleisten, enthält das Wohnbaulandkataster keine Angaben über die Eigentümer.

Es besteht jedoch ein großes Informationsbedürfnis der Bauwilligen mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen. Unter Berücksichtigung der datenschutzrechtlichen Anforderungen kann die Gemeinde diesem Anliegen nur unter der Voraussetzung entsprechen, wenn die Eigentümer einer Kontaktvermittlung schriftlich zustimmen.

Um dies zu ermöglichen, hat die Stadt Ratingen im März 2005 alle Eigentümer der erfassten Baulücken auf der Grundlage des Wohnbaulandkatasters 2003 angeschrieben und um Zustimmung ersucht. In diesem Zusammenhang wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt mit dem Ziel Informationen über die Bau- und Verkaufsabsichten der Eigentümer zu erhalten .

¹ Stadt Ratingen, Amt 61.11, Frau Seidel

² Stadt, Ratingen, Gutachterausschuss, Amt 61.23, Herr Wallroth

➤ Ergebnisse der Bauflächenumfrage 2005

Von den Eigentümern der 364 Baulückengrundstücke waren nur 24 verkaufsbereit und stimmten einer Kontaktvermittlung zwischen der Stadt Ratingen und den Bauinteressenten zu.

Weitere 28 Eigentümer haben den Fragebogen ausgefüllt zurückgesendet mit folgendem Ergebnis:

- 3 Eigentümer beabsichtigten innerhalb der nächsten 5 Jahre ihr Grundstück selber zu bebauen,
- 10 Eigentümer beabsichtigten ihr Grundstück an Kinder / Enkel zu übergeben und
- 3 Eigentümer waren zwar verkaufsbereit, stimmten aber einer Kontaktherstellung zu Bauinteressenten nicht zu.

Bei 25 von den 28 Eigentümern bestand kein Beratungsbedarf im Hinblick auf Rechtsfragen zur Bebaubarkeit oder zu Förderungsmöglichkeiten. Dies ist nachvollziehbar, da auch keine Verkaufsbereitschaft bestand. Beratungsbedarf bestand jedoch bei den Eigentümern, die beabsichtigten ihr Grundstück innerhalb der nächsten drei Jahre selber zu bebauen.

➤ Analyse zum Wohnbauflächenkataster 2008 im Vergleich zu 2003

Bautätigkeit zwischen dem 31.12.2003 und dem 31.12.2007:

Ein Vergleich des Wohnbaulandpotenzials 2003 unter Berücksichtigung der geschätzten Anzahl der Wohneinheiten mit der aktuellen Ausgabe 2008 führt zu folgendem Ergebnis:

Seit dem Jahr 2003 wurden ca. 22 ha bebaut und ca. 1028 Wohneinheiten³ realisiert.⁴

Von den 364 im Jahr 2003 als „Baulücken“ erfassten Grundstücken sind 111 bereits bebaut (ca. 6,8 ha / 174 WE). Zusätzlich wurden in den als „Wohnbaulandpotenzialen“ erfassten Grundstücken ca.15,6 ha für ca. 859 WE realisiert.

Wohnbauflächenpotenzial 2003: 49,2 ha für ca. 2076 Wohneinheiten.

Z

Wohnbauflächenpotenzial 2008: 31,1 ha für ca. 1160 Wohneinheiten.

³ Fläche in ha für die neu erfassten Flächen blieben hierbei unberücksichtigt

⁴ Die Zahl der Baufertigstellungen beziffert 1199 realisierte Wohneinheiten (Stichtag 31.12.2007)

Bei dem aktuellem Wohnbauflächenpotenzial 2008 ist zu berücksichtigen, dass im Vergleich zum Wohnbaulandkataster 2003 insgesamt 59 Baulücken (3,9 ha für ca. 112 Wohneinheiten) zusätzlich erfasst wurden. Diese Neuerfassung resultiert nicht aus neuen Flächenausweisungen auf der Grundlage von Bebauungsplänen, sondern ist Ergebnis einer noch umfassenderen Flächenrecherche, die durch die technischen Voraussetzungen ermöglicht ist.

➤ Flächentypen

In dem Wohnbaulandkataster sind die Flächen nach folgenden Merkmalen differenziert dargestellt:

1. Baulücken

- Als Baulücken werden unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile bezeichnet, die an einer im übrigen bebauten und einer im wesentlichen fertiggestellten Straße zwischen anderen bebauten Straßen liegen, aber den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Sonstige Erschließungsanlagen müssen in ausreichendem Umfang vorhanden sein oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können. Wenn sich auf solchen Flächen keine relevanten baulichen Anlagen befinden, spricht man von einer klassischen „Baulücke“.
- Wenn die Fläche zwar bebaut ist, jedoch die bebaute Fläche oder die Gebäudehöhe wesentlich geringer ist als die Umgebungsbebauung, spricht man von einer „suboptimal genutzten Baulücke“.
- Als geringfügig bebaute Baulücken bezeichnet man insbesondere übergroße Grundstücke mit zusätzlichen Baumöglichkeiten.
- Für einen geringfügigen Teil ist eine Erschließung über Drittgrundstücke erforderlich.

2. Wohnbaulandpotenziale

- Bei den Wohnbauflächenpotenzialen handelt es sich um größere Flächen, die auf der Grundlage eines qualifizierten rechtskräftigen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplans sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind. Erschließungsmaßnahmen sind geplant, aber in einigen Bereichen noch nicht hergestellt.

Die Baulücken und Wohnbaulandpotenziale sind entsprechend der planungsrechtlichen Situation dargestellt und analysiert.

- Baulücken gemäß § 34 BauGB
- Baulücken gemäß § 30 BauGB und
- Wohnbaulandpotenziale auf der Grundlage von im Verfahren befindlichen oder rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Die Planungsinstrumente und bestehenden Rechtsgrundlagen sind nachstehend erläutert.

➤ Informationen zum Planungsrecht

Planungsrechtliche Beurteilung gemäß

§ 34 BauGB

Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

oder

§ 30 BauGB

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der nur behördenverbindlich ist, zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Liegt das Vorhaben gem. § 30 (1) BauGB **innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans**, der allein oder gemeinsam mit anderen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, so ist das Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Erfüllt ein Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen nicht, so handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich dann nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen. Diese Festsetzungen wurden in die Erfassungsbögen übernommen und sind nachstehend erläutert:

Festsetzungen in Bebauungsplänen:

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können u.a. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes erforderlich sind, zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und anderer vorhandener Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Zulässig sind u.a. Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe.

Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Zulässig sind Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten.

**Maß der
baulichen
Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ):

Die GRZ gemäß § 19 BauNVO gibt an, in welchem Verhältnis die bebaute Fläche zur Grundstücksfläche stehen darf.

Geschossflächenzahl (GFZ):

Die GFZ gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Zahl der Vollgeschosse:

Ein Vollgeschosse ist ein Geschoss, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über der Geländeoberfläche hinausragt und eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweist. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

Bauweise**Offene Bauweise:**

In der offenen Bauweise können freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu 50 m Länge errichtet werden. Dabei müssen die erforderlichen Abstandflächen zu den Grenzen eingehalten werden.

Geschlossene Bauweise:

In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so muss in der Regel in allen Geschossen an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Abweichende Bauweise:

Jede Bauform, die nicht der offenen oder geschlossenen Bauweise zugeordnet werden kann, ist abweichend. Im Allgemeinen erfolgt eine genaue Erläuterung zu dieser Festsetzung im Bebauungsplan. Ein Beispiel der abweichenden Bauweise ist, dass nebeneinander stehende Häuser nur zum Teil aneinander gebaut werden, während sie im übrigen „zurückspringen“ und die Abstandflächen einhalten (z.B. Gartenhofhäuser).

Stadtteilbezogene
Darstellung und Analyse
des
Wohnbauflächenpotenzials
2008

➤ Kleinräumliche Gliederung

Die Darstellung der Baulücken und Wohnbauflächenpotenziale erfolgt stadtteilbezogen entsprechend der kleinräumlichen Gliederung.

Die Baulücken sind stadtteilbezogen in einer Übersichtskarte dargestellt, um den räumlichen Zusammenhang der vorhandenen Baulücke zum betroffenen Stadtteil darzustellen. Für jede Baulücke und für jedes Potenzial wurde ein Erfassungsbogen mit Angaben zur Bestandssituation und zur planungsrechtlichen Situation erstellt.



➤ Darstellung des aktuellen Wohnbauflächenpotenzials der Stadt Ratingen¹

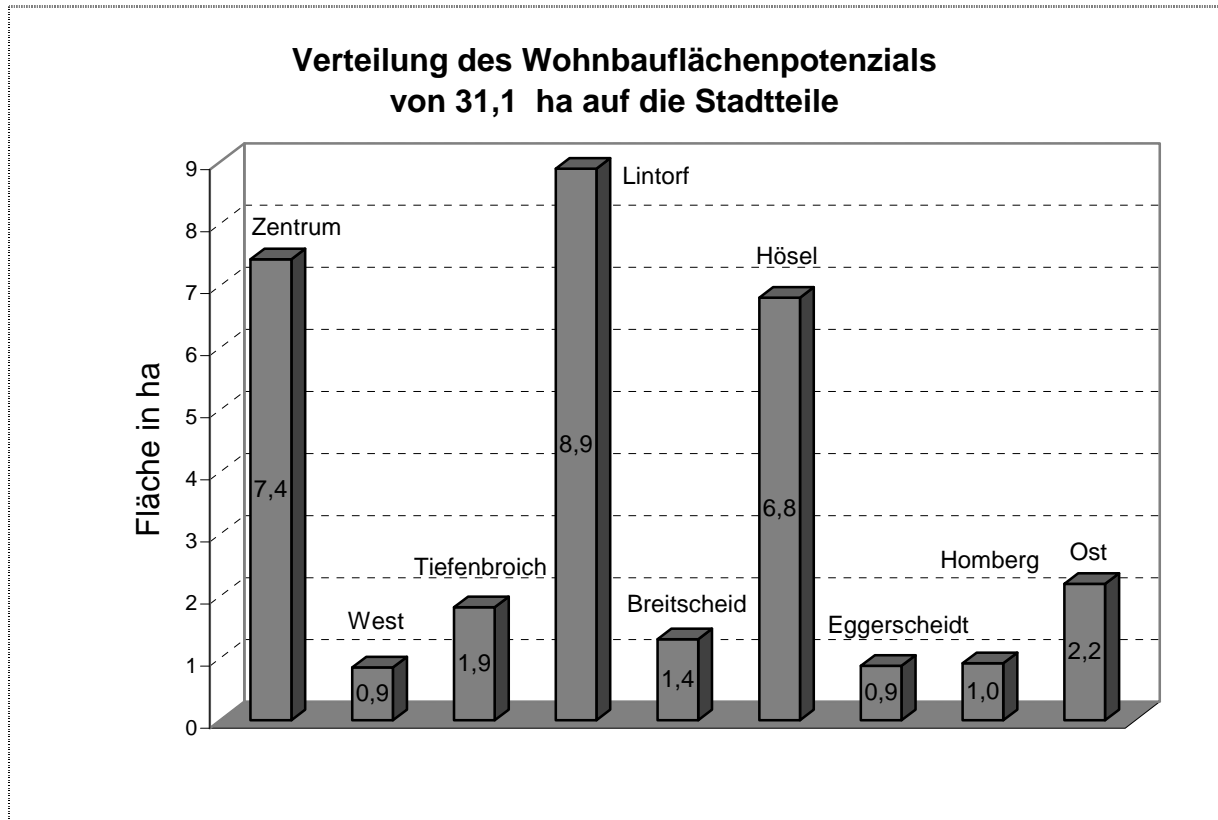


Abbildung 6 -Stadtamt 61.11-

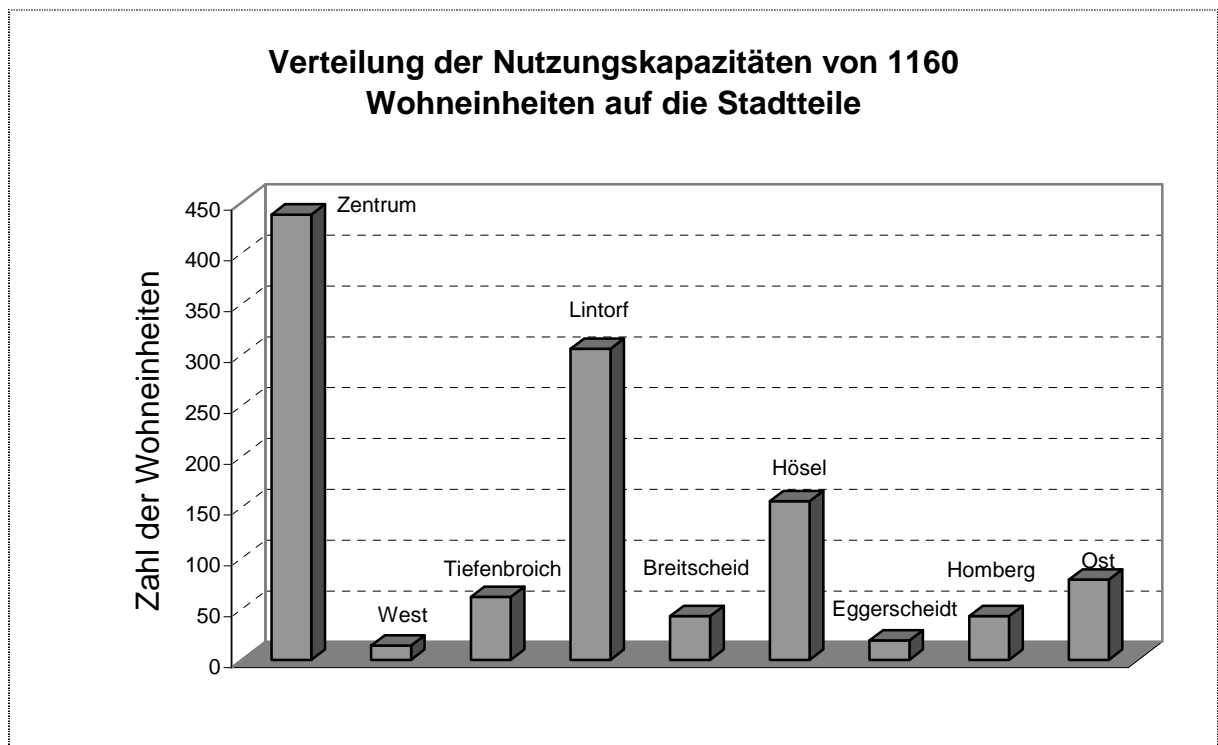


Abbildung 7 -Stadtamt 61.11-

¹

Quelle: Daten auf Grundlage des Wohnbaulandkatasters 2008

Wohnbaulandkataster 2008 der Stadt Ratingen

Die Werte für die in den Abbildungen 6 und 7 dargestellten Graphiken sind den nachstehenden Tabellen zu entnehmen.

Verteilung des gesamten Wohnbauflächenpotenzials auf die Stadtteile

Stadtteil	Fläche in ha	Zahl der WE
Zentrum	7,42	438
West	0,85	14
Tiefenbroich	1,82	62
Lintorf	8,89	306
Breitscheid	1,31	43
Hösel	6,81	156
Eggerscheidt	0,88	19
Homberg	0,92	43
Ost	2,2	79
Gesamt	31,09	1160

Tabelle 1 -Stadtamt 61.11-

Verteilung der Nutzungskapazitäten auf die Stadtteile

Stadtteil	1 Erfassung als Baulücken			2 Erfassung als Potenzial	
	Zahl BL*	Fläche in ha	Zahl der WE	Potenziale in ha	Zahl WE
Zentrum	83	4,47	239	2,99	174
West	8	0,85	14	0	0
Tiefenbroich	33	1,82	54	0	0
Lintorf	57	5,59	149	3,29	157
Breitscheid	12	1,35	43	0	0
Hösel	48	4,64	149	2,17	37
Eggerscheidt	13	0,88	19	0	0
Homberg	12	0,92	41	0	0
Ost	46	2,2	79	0	0
Gesamt	312	22,72	787	8,45	368

Tabelle 2 -Stadtamt 61.11-

* BL = Baulücke

➤ Analyse des vorhandenen Baulückenpotenzials

Planungsrechtliche Situation

Die in dem Wohnbaulandkataster erfassten Baulücken, die in der Tabelle 2 (in dunkelgrau hinterlegt) dargestellt sind, wurden nach folgenden Kriterien differenziert:

Stadtteilbezogene Verteilung der Baulücken entsprechend der planungsrechtlichen Situation

Stadtteil	Bebaubar gemäß § 34 BauGB		Bebaubar gemäß § 30 BauGB	
	Fläche in ha	Zahl der WE	Fläche in ha	Zahl der WE
Zentrum	2,9	132	1,54	109
West	0,58	10	0,27	4
Tiefenbroich	1,82	62	0	0
Lintorf	1,67	51	3,93	98
Breitscheid	0,56	25	0,80	18
Hösel	2,58	53	2,06	66
Eggerscheidt	0,18	4	0,7	15
Homberg	0,24	21	0,68	22
Ost	1,36	50	0,83	29
Gesamt	11,89	408	10,80	361

Tabelle 3 -Stadtamt 61.11-

Die Erfassungsbögen enthalten für die als „Baulücke“ erfassten Grundstücke weitere Angaben über folgende qualitative und quantitative Kriterien:

Eigentumsverhältnisse
Verfügbarkeit

Bei fast 50 % dieser Grundstücke handelt es sich um „klassische Baulücken“. Diese Grundstücke sind bereits ausparzelliert und überwiegend unbebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese kurzfristig bebaut werden könnten.

Bei weiteren ca. 35 % handelt es sich um Grundstücke, die zum Teil bebaut sind, auf denen jedoch wegen der überdurchschnittlichen Größe und der bestehenden Baurechte eine zusätzliche Bebauung möglich ist.

Bei ca. 15 % ist für die Realisierung eines Baukörpers die Zusammenlegung von mindestens zwei Grundstücken bzw. Grundstücksteilen erforderlich. Voraussetzung für die Realisierung einer Bebauung ist die Verkaufsbereitschaft von mindestens zwei Eigentümern.

**Stadtteilbezogene Darstellung der Baugrundstücke
und deren Ausnutzung**

Anzahl der Baulücken			
Stadtteil	Teilweise bebaubar	Vollständig bebaubar	mehrere
Zentrum	23	45	15
West	2	6	0
Tiefenbroich	25	8	3
Lintorf	20	36	9
Breitscheid	11	1	2
Hösel	14	34	8
Eggerscheidt	5	8	0
Homberg	2	5	5
Ost	18	12	16
Gesamt	120	155	58

Tabelle 4 -Stadtamt 61.11-

Da es sich bei den Baugrundstücken überwiegend um private Liegenschaften handelt, kann keine Einschätzung darüber erfolgen, ob und zu welchem Zeitpunkt die Baugrundstücke dem Grundstücksmarkt real zur Verfügung stehen werden. Dies ist ausschließlich abhängig von der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Die Angaben in den Erfassungsbögen erfolgt ausschließlich unter planungsrechtlichen Aspekten.

Grundstücksgrößen

Anzahl der Baulücken in Bezug auf die Grundstücksgrößen

Stadtteil	< 300 qm	< 500 qm	> 300 qm und < 600 qm	> 600 qm
Ost	6	31	28	12
Zentrum	5	44	57	22
West	0	0	1	7
Tiefenbroich	4	16	22	9
Lintorf	0	9	18	39
Breitscheid	0	1	3	9
Hösel	0	8	13	8
Eggerscheidt	0	2	4	9
Homberg	0	1	2	9
Gesamt	15	112	148	124

Tabelle 5 -Stadtamt 61.11-

Wohnbaulandkataster 2008 der Stadt Ratingen

Anzahl der Vollgeschosse

Abhängig von der planungsrechtlichen Beurteilung (entweder. den entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse oder der vorhandenen Umgebungsbebauung bei Baurechten gemäß § 34 BauGB) lässt sich die bauliche Ausnutzung auf den als „Baulücken“ erfassten Grundstücken ableiten.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist der nachstehenden Tabelle 6 zu entnehmen.

Anzahl der als „Baulücke“ erfassten Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse

Anzahl der Vollgeschosse				
Stadtteil	I	II	III	IV
Ost	15	28	3	0
Zentrum	43	33	5	2
West	5	3	0	0
Tiefenbroich	22	11	0	0
Lintorf	41	16	0	0
Breitscheid	7	5	0	0
Hösel	29	18	0	0
Eggerscheidt	11	2	0	0
Homberg	5	6	1	0
Gesamt:	178	122	9	2

Tabelle 6 -Stadtamt 61.11-

➤ Darstellung und Analyse der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale

Die in der Tabelle 2 dargestellten Wohnbauflächenpotenziale auf der Grundlage von rechtsverbindlichen oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen sind in Tabelle 6 stadtteilbezogen dargestellt.

Wohnbauflächenpotenziale auf der Grundlage von Bebauungsplänen						
Stadtteil	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Fläche in ha	Zahl WE	Bauweise	Realisierungszeitraum
Ost	Ost 218, 1. Änderung	Rechtsverbindlich	0,16	10	G	Kurzfristig
Zentrum	M 5 S 3, 1. Änderung	Rechtsverbindlich	0,04	10	G,E,D	Kurzfristig
	M 4 / S 3	Im Verfahren	0,24	30	G	Langfristig
	M 225	Rechtsverbindlich	1,1	50	G,E,D	Kurzfristig
	M 335	Rechtsverbindlich	0,75	48	G,E,D	Kurz und langf.
	M 337	Rechtsverbindlich	0,86	36	G,E,D	Kurzfristig
West	Kein Potenzial für Wohnbauflächen vorhanden!					
Tiefenbroich	Kein Potenzial für Wohnbauflächen vorhanden!					
Lintorf	L 294	Im Verfahren	1,7	102	G,E,D	Mittelfristig
	L 339	Rechtsverbindlich	0,06	2	E,D	Kurzfristig
	L 284	RV 15.09.1994	1,2	40	E,D	Langfristig
	L 215	Im Verfahren	0,36	10	E,D	Kurzfristig
Breitscheid	Kein Potenzial für Wohnbauflächen vorhanden!					
Hösel	H 251	RV 22.06.2006	0,74	9	E,D	Langfristig
	H 255	RV 02.11.2000	0,17	5	E,D	Kurzfristig
	H 256	Im Verfahren	1,1	16	E,D	Langfristig
Eggerscheidt	Kein Potenzial für Wohnbauflächen vorhanden!					
Homberg	Kein Potenzial für Wohnbauflächen vorhanden!					
Gesamt			8,45	368		

Tabelle 7 -Stadtamt 61.11-

Die Angaben über die in der Tabelle 7 dargestellten Realisierungszeiträume basieren auf einer Einschätzung ausschließlich unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation und bekannter bestehender Hemmnisse.

Anzahl der Vollgeschosse

Unter der Voraussetzung, dass die in Tabelle 7 dargestellten und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Rechtskraft erhalten werden, ist davon auszugehen, dass planungsrechtlich Potenziale für die Realisierung einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung für ca. 262 Wohneinheiten, für eine dreigeschossige Wohnbebauung für ca. 68 Wohneinheiten und für eine viergeschossige Bebauung für ca. 38 Wohneinheiten bestehen.

➤ Erläuterungen zum Erfassungsbogen

Bestandteil des Erfassungsbogens ist ein Ausschnitt der amtlichen Flurkarte mit Kennzeichnung des zur Disposition stehenden Baugrundstückes und der unmittelbaren Umgebungsbebauung.

Der Erhebungsbogen enthält Daten zur Baufläche (Stadtteil, Straßename, Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummern, der Grundstücksgrößen, der Zahl der Wohneinheiten und der Realisierungszeiträume¹). Zur Flächenermittlung wurden die Daten aus dem amtlichen Liegenschaftsbuch herangezogen.

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Situation wurde geprüft, ob die Baulücke innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt oder nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Gegebenenfalls enthält der Erfassungsbogen Angaben über die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung.

Damit der Bauwillige eine Vorstellung für die Bebaubarkeit eines Grundstückes gemäß § 34 BauGB entwickeln kann, enthält der Erfassungsbogen Angaben über die Bauweise und die Geschossigkeit. Die Angaben zur Geschossigkeit beziehen sich jedoch auf die angrenzende Umgebungsbebauung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird erst die „prägende Umgebungsbebauung“ festgelegt. Für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf das „Einfügen in die nähere Umgebung“ ist die Geschossigkeit nur ein Parameter für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Bei den Wohnbaulandpotenzialen wurde geprüft, ob diese innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans liegen. In den Erfassungsbögen ist dargestellt, ob bei Planrealisierung weitere Maßnahmen (z.B. Erschließung, Umlegung, Altlastensanierung, Fortführung des Planverfahrens etc.) erforderlich sind.

¹ Die Zahl der projektierten Wohneinheiten und der Realisierungszeiträume basieren auf einer Schätzung