

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen  
- Stadtplanungsamt -  
Az.: 61.2-Ar/Cz

E n t w u r f s b e g r ü n d u n g

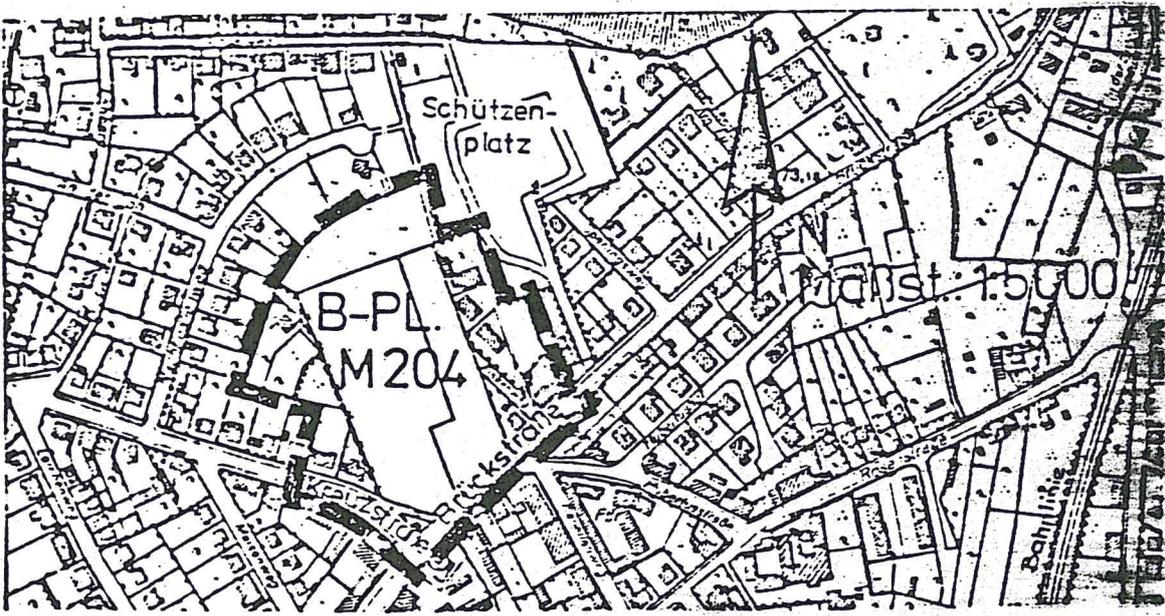
zum Bebauungsplan M 204  
- Kreuzstraße/Brückstraße/Elsternweg -  
(Heiligenhäuschen)

gem. § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung  
vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz  
vom 06.07.1979 (BGBl I S. 949).

Gliederung

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Planungsinhalt
  - 1. Ziele der Planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Planungsvorlauf
  - 2. Die Festsetzungen im einzelnen
  - 3. Zahlenwerte - Art und Umfang von Nutzungen
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- IV. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- V. Aufhebung von städtebaulichen Fesetzungen

Ü b e r s i c h t s p l a n



## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 204 in Größe von 2,9 ha liegt im nordöstlichen Teil des Wohngebietes von Ratingen Mitte in der Gemarkung Ratingen, Flur 1 und wird von der Brückstraße, der Kreuzstraße, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Besitzungen am südöstlichen Nachtigallenweg sowie der Westseite des Schützenplatzes begrenzt. Die Verkehrsflächen von Kreuzstraße und Brückstraße sind einschl. der Herz-Jesu-Kapelle (Heiligenhäuschen) in den Planbereich einbezogen worden. Die Plangebietsbegrenzung ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur - schwarze unterbrochene Balkenlinie eindeutig festgesetzt.

## II. Planungsinhalt

### 1. Ziele der Planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Planungsvorlauf

Das Erfordernis des Bebauungsplanes M 204 ergibt sich aus der im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Wohnbauflächen vorgegebenen Konzeption, die sich durch Festsetzungen nach Art, Umfang und Ausgestaltung im einzelnen konkretisieren muß.

Das Ziel der Planung ist die Beseitigung der Brachfläche westlich des Schützenplatzes durch die Ausweisung eines Wohnbereiches mit angemessener baulicher Dichte für Einfamilienhäuser und den Geschößwohnungsbau.

Der Rat der Stadt hat am 17.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dieser Zielrichtung beschlossen. Der vorliegende Planinhalt wurde unter Einbeziehung der Diskussionsergebnisse der Bürgeranhörung vom 30.06.1981 sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entwickelt.

Der Bebauungsplan M 204 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtteilbereich bilden.

### 2. Die Festsetzungen im einzelnen

#### 2.1 Bebauung

Das fast ebene Bebauungsplangebiet ist überwiegend von einer eingeschossigen Wohnbebauung (Nachtigallenweg, Kreuz- und Brückstraße) umgeben. Südöstlich der Brückstraße schließt sich eine drei- bis viergeschossige Bausubstanz an. Eine dreigeschossige Bebauung war früher im nördlichen Winkel zwischen der Kreuz- und Brückstraße vorhanden.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sollen dazu dienen, daß sich die Neubebauung städtebaulich in die umgebende Situation einfügt und vorhandene bauliche Entwicklungen,

z.B. im Hinterland der Kreuzstraße, städtebaulich integriert werden.

Hierzu dienen auch die verschiedenen Festsetzungen der Geschoß- und Grundflächenzahlen.

Im nördlichen Planbereich sind vorwiegend großzügige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern vorgesehen. Es soll sichergestellt werden, daß sich die Neubebauung auf angemessen großen Grundstücken entwickelt, wie sie vor allem nördlich und westlich des Planbereiches sowie auch östlich des Elsternweges vorhanden ist. Dabei werden jedoch auch die wirtschaftlichen Gesichtspunkte nicht außer acht gelassen.

Durch eine Gestaltungssatzung gem. § 103 der Bauordnung NW sollen Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachformen usw. geregelt werden, damit eine durchgängig erkennbare Gestaltung gesichert wird.

Um ein bedarfsgerechtes vielfältiges Wohnungsangebot realisieren zu können, werden im Innenbereich des Bebauungsplangebietes verschiedene Haustypen ausgewiesen. Neben eingeschossigen Winkelbungalows - als Gartenhofhäuser (GHH) mit Satteldach 30° - sind im mittleren und östlichen Planbereich max. II-geschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, deren Dachneigung je nach Geschossigkeit zwischen 45° und 35° liegt. Eine dreigeschossige Flachdachbebauung schließt sich zur Brückstraße hin an.

Letztere soll einen städtebaulichen Übergang zur dreigeschossigen Bebauung südlich der Brück- und südwestlich der Kreuzstraße herstellen und den Freiraum um das Heiligenhäuschen räumlich fassen sowie die Straßeneinmündung von der Kreuzstraße in die Brückstraße betonen. Die Festsetzung der GRZ mit 0,3 und der GFZ 0,7 für den Planbereich der dreigeschossigen Bauweise, soll die Anlage einer großzügigen Gartenanlage sowie die Eingliederung dieser relativ massiv erscheinenden Baukörper in die städtebauliche Dichte der Umgebung ermöglichen. Mit der Festsetzung von Bungalows sowie Einzel- und Doppelhäusern soll eine abwechslungsreiche und für die künftigen Eigentümer finanzierbare Bebauung erzielt werden. Um das Baugebiet in seiner Eigenart möglichst homogen zu nutzen, sind die Bauflächen als reine Wohngebiete (WR) bzw. allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, wobei die Ausnahmen (z.B. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind.

Die Begrenzung der GRZ und GFZ auf max. 0,5 im Bereich der Gartenhofhäuser (GHH) soll eine übermäßige Grundstücksausnutzung verhindern und ausreichenden Freiraum zur Steigerung des Wohnwertes sicherstellen.

Diesem Ziel dient auch die Festlegung der Wohnungsanzahl pro Gebäude, die für die WR-Gebiete mit max. 2 pro Gebäude festgesetzt ist. Eine weitergehende Verdichtung würde die Störfaktoren erhöhen und so die Qualität des Wohngebietes z.B. durch die Vermehrung des Verkehrsaufkommens mindern.

Für jedes Haus bzw. jede Wohneinheit sind nach dem Erfordernis der Bauordnung Garagen und Stellplätze teilweise als Gemeinschaftsanlagen vorgesehen, die wie folgt zugeordnet sind:

0 GGa 1 den Bungalowgartenhofhäusern, siehe im Planbereich A, B, C und D.

0 GTG den Wohneinheiten der dreigeschossigen Bebauung.

Auf den übrigen Baugrundstücken sind die erforderlichen Einstellplätze als Garagen (GA) oder Stellplätze (St) auf den Baugrundstücken selbst vorzusehen.

Die höhenmäßige Eingliederung in die Baustruktur wird neben der Begrenzung der Geschossigkeit und der Dachneigung durch die max. absolute Höhe von 11,50 m der Bauten (Firsthöhe) über dem heutigen Gelände in der Gestaltungssatzung festgelegt.

Die vorhandene Bebauung unterliegt dem Bestandschutz und wird durch die planerischen Festsetzungen im wesentlichen bestätigt. Ein Abriß von genutzter Gebäudesubstanz ist nicht erforderlich.

Vom Baugrund her werden normale ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Besonderheiten sind nicht bekannt geworden.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B (Verordnung des RP Düsseldorf vom 05.06.1973/rechtskräftig seit 01.08.1973).

Der Verlust an Freifläche (begrünte Brachfläche) ist erforderlich, um dem Bedarf an Wohnungen in günstiger Lage nachkommen zu können.

## 2.2 Erschließung

### Verkehrsflächen (Straßen und Wege)

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Brückstraße, Kreuzstraße sowie den nach Norden und Westen fortgeführten Elsternweg erschlossen. Der Elsternweg soll als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischfläche ausgebaut und beschildert werden.

Er endet in einer Wendeplatte. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt über einen 3,5 m breiten ebenfalls als Mischfläche auszubauenden öffentlichen Weg, von dem aus die Gartenhofhäuser (im Plan die Bereiche A, B, C und D) durch Privatwege (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Erschließungsträger zu belastende Fläche) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und entsprechen dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.

Insgesamt ergibt sich durch die ausbaumäßig unterschiedlich gestalteten Verkehrsflächen mit befahrbaren Wohnwegen, Fußwegen und der Haupteerschließung ein abgestuftes Verkehrssystem, bei dem Unfallrisiken minimiert und Beeinträchtigungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden können.

Der Garagenhof am Wendehammer am Ende des Elsternweges und die Besucherstellplätze werden direkt an die Verkehrsfläche des Elsternweges angeschlossen. Die Gemeinschaftstiefgarage (GTG) erhält ihre Ein- und Ausfahrt zur Kreuzstraße. Um eine Belästigung von Nachbarbereichen zu vermeiden, sind Abschirmmaßnahmen in den Bereichen vorgesehen, wo eine Massierung von Stellplätzen geplant ist (Lärmschutzwand bzw. Wallaufschüttung). Ein fußläufiger, öffentlicher Verbindungsweg stellt die Verbindung zum Nachtigallenweg und zum Schützenplatz her.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt im Anschluß an das vorhandene Netz durch die Stadtwerke Ratingen. Die Entwässerung erfolgt im Anschluß an die Mischwasserkanalisation in der Brück- und Kreuzstraße.

#### Spiel- und Bolzplätze

Die Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen ist gemäß Spielplatzerlaß durch die Anlagen

- Bolzplatz zwischen Rosenstraße und Bahn
- Spielplatz Cromford
- Spielplatz Schule Hauser Ring

abgedeckt.

Für die dreigeschossigen Wohnblöcke (Elsternweg/Brückstraße) wird ein Kleinkinderspielplatz nach der Spielplatzsatzung der Stadt Ratingen auf dem Baugrundstück eingerichtet.

## 2.3 Sonstige Regelungen

### Denkmale

Das im Eckbereich der Kreuz- und Brückstraße auf dem Grundstück der Kath. Kirchengemeinde "Herz-Jesu" (Flurstück 966) stehende "Heiligenhäuschen" ist nach Auffassung der Stadt Ratingen denkmalwert. Es ist vorgesehen, dieses Baudenkmal nach § 3 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Im Bebauungsplan wird es als Baugrundstück für den Gemeinbedarf bestätigt. Die Umgebung ist beim Ausbau angemessen zu gestalten.

### Gestaltung

Zur Anpassung der Bebauung an das Ortsbild ist es sinnvoll, Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die bauliche Gestaltung und Anlage beweglicher Müllbehälter durch eine Gestaltungssatzung nach § 103 der Bauordnung NW zu erlassen.

### Begrünung

Die vorhandenen Bäume (Kastanien und Akazien) in der Kreuzstraße und Brückstraße sowie die die Ostseite des Elsternweges prägende Hainbuchenhecke sind als zu erhaltende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Da das Baugebiet sonst keinen Baumbestand aufweist, werden darüber hinaus zur Gliederung und Belegung der Straßenräume Einzelgehölze festgesetzt. Das betrifft die Flächen im Bereich des Wendehammers Elsternweg sowie des Parkstreifens, den Bereich südlich des Stichweges sowie die nördliche Brückstraße.

Als standortgerechte Gehölze kommen für die Bepflanzung Linde, Haselstrauch, Kastanie und Akazie in Betracht.

## 3. Zahlenwerte - Art und Umfang von Nutzungen -

1. Räumlicher Geltungsbereich		2,9	ha
2. Wohnbauflächen brutto	29.549		qm
2.1 WA-Gebiet	7.800		qm
2.2 WR-Gebiet	16.200		qm
3. Gemeinbedarfsflächen (Kapelle Herz-Jesu)	145		qm

4. Verkehrsflächen		
4.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)	5.550	qm
- davon als Mischfläche auszubauen -	3.000	qm
4.2 Private Verkehrsflächen		
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Teil der Wohnbauflächen	555	qm
5. Wohnungseinheiten		
Bestand	50	WE
geplant	40	WE
zu beseitigen	keine	WE
Wohnungseinheiten im Endzustand	90	WE
6. Einwohner bei einer Belegungsziffer von 2,4	216	WE
7. Wohndichte bezogen auf Netto-Bauland	90	EW/ha

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gem. BBauG sind vorgesehen, falls notwendige, freiwillige Vereinbarungen, die der Durchführung der Bauleitplanung dienen, nicht zustande kommen (Umlegung, gemeindl. Grunderwerb etc.)

IV. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Die Erschließung des Baugebietes verursacht folgende Kosten:

Straßenbau:	300.000,--	DM
Kanalbau:	150.000,--	DM
Ingenieurleistung:	50.000,--	DM
Gesamtkosten	<u>500.000,--</u>	DM

Die Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag durchgeführt. Der Stadt Ratingen entstehen dadurch Kosten in Höhe von ca. 50.000,-- DM.

Die vorstehend aufgeführten Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt Ratingen finanziert.

V. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan M 204 werden keine bisher getroffenen städtebaulichen Festsetzungen betroffen.

Ratingen, den 21.2.1983

In Vertretung:

*Klinkenberg*  
(Klinkenberg)  
Beigeordneter



Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 12.01.1984 A.Z. 35.2-12.21/

Ratingen 1984

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan-  
entwurf gem. § 2 a Abs 6 BauzG in der Zeit  
vom. 26.7. bis 26.8.83 einschli.  
öffentlich ausgelegt.

Ratingen, den 30. Aug. 1983

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen

I.A.



Der Rat der Stadt hat am 25.10.1983 den Bebauungsplan  
als Satzung mit der Begründung vom 21.02.1983 , ergänzt  
durch die nachgeheftete Ratsvorlage Nr. 264/83 vom  
27.09.1983 als Entscheidungsbegründung, beschlossen.

Ratingen, 27.10.1983

Der Stadtdirektor

I.A.

