

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan M 225 "Düsseldorfer Straße /
Kolpingstraße / Raiffeisenstraße"

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
 - 4.1.1 Sozialer Wohnungsbau
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.2.2 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl
 - 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 Öffentliche Grünflächen
 - 4.6.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 4.6.4 Pflanzgebot
 - 4.7 Wald
 - 4.8 Erschließung
 - 4.8.1 Straßenverkehr
 - 4.8.2 Fußwege
 - 4.8.3 Stellplätze
 - 4.8.4 ÖPNV

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Energie

4.9.2 Wasser

4.10 Nachrichtliche Übernahme

4.11 Hinweise

5. Immissionsschutz

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Eingriff in die Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

6.1.2 Verkehr

6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Kosten und Finanzierung



M 1:5000

Am Großen Ranm

Nesselhof

1. Allgemeines

1.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Ratinger Stadtgebietes. Es wird begrenzt von der Gerhardstraße und Raiffeisenstraße im Norden, der Kolpingstraße und Fliednerstraße im Osten, dem S-Bahndamm im Süden und der Düsseldorfer Straße im Westen. Entlang der Randbereiche befindet sich bereits Einfamilienhausbebauung in Form von Siedlungsbauweise (schmale aber lange Grundstücke mit Einzel- oder Doppelhäusern). Im nördlichen Bereich Einmündung Gerhardstraße / Düsseldorfer Straße befindet sich eine große Freifläche, die sich im Innenbereich fortsetzt und in eine noch größere etwa 20.000 qm umfassende landwirtschaftlich genutzte Fläche übergeht. Zwischen dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Siedlungsgrundstücken befindet sich ein etwa 11.000 qm großes Grundstück mit 24 2-geschossigen Reihenhäusern in sehr aufgelocketer Bauweise. Der Bereich entlang des S-Bahndammes wird durch eine Kleingartenanlage geprägt.

Das Gelände selbst steigt im Süden von der Düsseldorfer Straße zur Kleingartenanlage sanft an. Im Norden sind nur geringe Geländeunterschiede von etwa 0,5 m zu verzeichnen. Im Südosten entlang der Düsseldorfer Straße befindet sich ein Waldbereich, dessen Bäume jedoch zu etwa 1/3 bereits erkrankt sind. Die Freifläche an der Gerhardstraße sowie Teile der langen Siedlungsgrundstücke sind mit unterschiedlichen Gehölzen, die zum Teil durch Wildwuchs entstanden sind, bewachsen.

Das Gelände wird in den Randbereichen durch die Anfangs genannten Straßen erschlossen. Von der Kolpingstraße aus führt die Bodelschwingstraße in das Zentrum des Plangebietes, wo sie in einen Fußweg übergeht. Ebenso bestehen Fußwegeverbindungen entlang des S-Bahndammes und durch die Raiffeisenstraße zum Fußweg Bodelschwingstraße.

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Flur 11 der Gemarkung Ratingen. Er wird begrenzt im Norden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Gerhardstraße, im Osten von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Kolpingstraße, von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Raiffeisenstraße und von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Fliednerstraße, im Süden von den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 268 und 40; im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Düsseldorfer Straße. Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

1.3 Planungsanlaß und Erfordernis

Ursprünglicher Planungsanlaß war die Schaffung einer Rechtsgrundlage für einen Park-und-Ride-Platz im Zusammenhang mit dem seit 1964 geplanten S-Bahnhaltepunkt Ratingen-Süd. Da die dafür vorgesehene Fläche mit erheblichen Problemen behaftet ist (Nähe zur Wohnbebauung, Wäldchen, Topografie, Fläche zu klein, zweimalige Kreuzung der geplanten Erschließung mit dem Gleiskörper und der Straße) und ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wurde das Gebiet inzwischen für den Wohnungsbau ausgewiesen.

Die Stadt Ratingen verfügt nicht über ausreichende Wohnbauflächen. Das Wohnungsamt Ratingen verzeichnet zur Zeit etwa 1000 wohnungssuchende Haushalte. Die vorhandenen Wohnbauflächen, die gemäß § 34 BauGB bzw. aufgrund von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut werden können, neigen sich dem Ende zu. Die wenigen Flächen, die zur Zeit dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen, werden in der Regel mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Für den Geschößwohnungsbau sind kaum noch Flächen vorhanden. Vorrangige Aufgabe für die Verwaltung ist daher die Schaffung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs.

1.4 Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sollten folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Schaffung der Rechtsgrundlage für Wohnbauflächen und ihre Erschließung,
- die Festschreibung der bestehenden Bebauung entlang der Kölping- und Raiffeisenstraße und Teilen der Gerhardstraße,
- die Festschreibung und Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage.

2. Vorgaben und Bindungen

Entsprechend der Zielsetzung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wies der Flächennutzungsplan ursprünglich für das Plangebiet

- Wohnbaufläche,
- Fläche für die Forstwirtschaft,
- öffentliche Parkfläche,
- öffentliche Verkehrsfläche,
- Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten

aus.

Im Rahmen der aus den vorgenannten Gründen erfolgten Umwidmung des Gebietes in Wohnbaufläche wurde auch eine Flächen-

nutzungsplanänderung erforderlich. Ausgewiesen wird nun:

- Wohnbaufläche,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten,
- Fläche für die Forstwirtschaft,
- öffentliche Verkehrsfläche.

Nach Ausweisungen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1984 liegt das Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

3. Planungskonzept

Für das Gebiet ist überwiegend Geschößwohnungsbau in geschlossener Bauweise vorgesehen. Entlang der Gerhardstraße und Düsseldorfer Straße sind höhere Gebäude in III- bzw. IV-geschossiger Form geplant, um so passiven Schallschutz für den Innenbereich zu erhalten. Im Einzelnen handelt es sich um zwei größere Gebäudekomplexe. Einen entlang der Gerhardstraße und Düsseldorfer Straße bis zur Einmündung des Fußweges Bodelschwinghstraße und einen weiteren entlang der restlichen Düsseldorfer Straße bis zum bestehenden Wald von dort abknickend bis zur Raiffeisenstraße dann fortgeführt bis zur Verlängerung der Bodelschwinghstraße. Östlich bzw. südlich der Raiffeisenstraße entstehen zwei weitere kleinere Gebäudekomplexe, ebenso westlich der Planstraße A. Für die rückseitigen Grundstücke der Kolpingstraße werden zusätzliche überbaubare Flächen für Einfamilienhausbebauung ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Abstufung der Geschosse von IV entlang der Düsseldorfer Straße über III entlang der Gerhardstraße, der Planstraße A und der bestehenden Raiffeisenstraße zu II bzw. I im restlichen Bereich. Im Bereich der bebauten Gerhardstraße, der Kolpingstraße und der Raiffeisenstraße (außer Militärsiedlung) wird entsprechend des Bestandes festgeschrieben. Durch Orientierung der überbaubaren Flächen entlang der Erschließungswege entstehen großzügige Innenbereiche, die zum Teil als Gemeinschaftsfläche genutzt werden sollen. Für den Rest dieser Grünbereiche werden Mietergärten vorgeschlagen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen zu etwa der Hälfte in Form von Tiefgaragen geregelt werden. Parallel zum Bahndamm wird die bereitstehende Kleingartenanlage bis zur Düsseldorfer Straße fortgeführt und entsprechend festgeschrieben.

Die Haupteerschließung erfolgt von der Gerhardstraße aus parallel zur Kolpingstraße. Im Bereich der Bodelschwinghstraße weiten sich die zusammentreffenden Straßen (Planstraße A und B, Bodelschwinghstraße, verlängerte Raiffeisenstraße) zu einem Platz auf.

Der bestehende Fußweg wird als Erschließung aufgegriffen und führt nördlich und südlich zu den geplanten Gebäuden entlang der Düsseldorfer Straße.

4. Geplante Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei Nutzungsbereiche eingeteilt. Entlang der Gerhardstraße und Düsseldorfer Straße wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für die restlichen Bereiche gilt Reines Wohngebiet (WR). Durch die geschlossene Bebauung in den Randbereichen entstehen ruhige Innenzonen, die die Ausweisung WR rechtfertigen. Das günstig zu erreichende Zentrum Ratingens sowie die nahe gelegenen Einkaufszentren in Ratingen-West, machen die Ansiedlung von Geschäften und Gewerbebetrieben, außer denen zur Deckung des täglichen Bedarfes überflüssig.

4.1.1 Sozialer Wohnungsbau

Wegen der unverändert hohen Anzahl von wohnungssuchenden Haushalten in Ratingen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Damit soll erreicht werden, daß sozial schwächeren Gruppen bzw. kinderreichen Familien preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zulässig sind auf diesen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbaumittel gefördert werden können. Dabei ist es ohne Belang, ob die Gebäude tatsächlich mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, ist es den Eigentümern nicht verwehrt, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Gebäude zu errichten. Der jeweilige Antragsteller hat der Festsetzung dann Genüge getan, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, das nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnte.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden aufgrund seiner Vorbelastung durch die Düsseldorfer Straße und den Bahndamm sowie der bestehenden Baustruktur in den Randbereichen entlang der Gerhardstraße, Kolpingstraße und Raiffeisenstraße unterschiedliche Geschosßzahlen festgesetzt. Das Gebiet gliedert sich darauf hin in Teilbereiche von (1) bis (16).

Bereich (1) + (2)

Entlang der Düsseldorfer Straße werden aus Lärmschutzgründen vier Geschosse mit ausgebautem Dach zwingend festgeschrieben.

Bereich (7)

Für den neu zu bebauenden Teil der Gerhardstraße wird ebenfalls zwingend 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden ruhige Innenbereiche geschaffen.

Bereiche (4), (5) + (6)

Entlang der Planstraße A und deren weiteren Verlauf (Raiffeisenstraße/Militärsiedlung) werden 3 Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Bereiche (3) + (12)

Um einen besseren Übergang zum Bestand zu erreichen, werden die Gebäude im Inneren des Plangebietes mit zwei Geschossen ausgewiesen.

Bereiche (9), (10) + (11)

Diese 2-Geschossigkeit setzt sich auch in der zweiten Bauzeile der langen Siedlungsgrundstücke fort.

Bereich (13)

Ausnahme hierbei bildet der südliche Teil der Kolpingstraße. Aufgrund der geringen Höhe des Bestandes ist hier nur eingeschossige Bauweise zulässig.

Bereiche (8), (14), (15) + (16)

Die bebauten Bereiche an der Gerhardstraße, Kolpingstraße und Raiffeisenstraße werden entsprechen ihres Bestandes mit zwei Geschossen entlang Gerhardstraße und Kolpingstraße (bis Einmündung Bodelschwingstraße) und mit einem Geschosß entlang der restlichen Kolping- und Raiffeisenstraße (Planbereich 15) festgesetzt.

4.2:2 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl

Die Festsetzungen bezüglich der Grund- und Geschößflächenzahlen erfolgen entsprechend den festgesetzten Geschößzahlen, so daß die maximalen bzw. zwingend vorgeschriebenen Geschosse auch ausgeführt werden können. Dabei wird die Grundflächenzahl in den meisten Fällen mit ihrem Höchstmaß für WR und WA und WA angegeben, um möglichst viele Wohneinheiten zügigen Wohnräumen zu erhalten. Oberirdische Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl angerechnet, dabei darf die Zahl um 50 % (maximal jedoch nur bis GRZ = 0,8) überschritten werden.

4.3 Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt unter dem Gesichtspunkten:

- eine Raumbildung entlang der Straßenbereiche sicher zu stellen,
- eine in sich geschlossene Bebauung mit Schutzfunktionen für den Innenbereich zu ermöglichen,
- großzügige innenliegende Grünbereiche zu erhalten,
- eine notwendige architektonische Flexibilität innerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen.

4.4 Bauweise

Wie in den vorangegangenen Punkten schon mehrfach erwähnt, wird für den größten Teil des Plangebietes (Bereiche (1) bis (7) + (12)) geschlossene Bauweise festgesetzt, um so ruhige Innenbereiche zu erhalten. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung eine notwendige Baudichte erreicht, die der starken Wohnungsnachfrage in Ratingen Abhilfe schaffen soll.

Für die zweite Bauzeile der Siedlungsgrundstücke (Planbereiche (9), (10) und (13)) werden Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt, um hier den vorhandenen Grundstücksstrukturen Rechnung zu tragen bzw. eine Anpassung an den Bestand zu erhalten. Ausnahme bildet hierbei der Bereich (11) nördlich der Bodelschwingstraße. Die bestehenden Grundstücksverhältnisse lassen hier auf Dauer eine Umstrukturierung notwendig erscheinen. Um dennoch die Fläche sinnvoll bebauen zu können, sind hier nur Hausgruppen zulässig. Entlang der bebauten Bereiche der Gerhardstraße, Kolpingstraße und Raiffeisenstraße (Planbereiche (8), (14) und (15)) (ohne Militärsiedlung) werden Einzel- und Doppelhäuser entsprechen des Bestandes festgeschrieben.

4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen

1. Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten,
- um unangemessene Höhenentwicklungen zu verhindern.

2. Bezüglich Stellplätzen und Garagen

- zur besseren Einbindung in das Gebiet,
- um Versiegelungsflächen möglichst gering zu halten,
- um ruhige Innenbereiche zu erhalten.

3. Aus Lärmschutzgründen.

4. Zur Freiflächengestaltung

- um ein besseres Wohnumfeld zu erhalten.

4.6 Grünflächen

Für die Innenbereiche des Geschößwohnungsbaues werden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen. Grund dieser Festsetzung ist die Schaffung von grünen Erholungsbereichen, die zum Teil als Mietergärten zum anderen als Gemeinschaftsfläche genutzt werden sollen. Durch diese Maßnahmen soll einer übermäßigen Versiegelung des Geländes vorgebeugt werden.

4.6.1 Private Grünflächen

Entlang des Bahndammes wird ein etwa 25 m tiefer Streifen von der Fliednerstraße zur Düsseldorfer Straße als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Die bestehende Kleingartenanlage zwischen Fliednerstraße und Fußweg (Parzelle 246) erhält somit eine Rechtsgrundlage und wird gleichzeitig um etwa 4.000 qm erweitert.

4.6.2 Öffentliche Grünflächen

Oberhalb des Waldes neben der geplanten Kleingartenanlage wird ein Kinderspielplatz der Kategorie B festgesetzt. Zwar befinden sich in der Nähe zwei Kinderspielplätze der gleichen Kategorie doch ist der Platz "Am kleinen Rahm" durch die Düsseldorfer Straße vom Plangebiet getrennt. Kinderspielplätze der Kategorie B werden in der Regel von 5- bis 12-Jährigen genutzt, die die stark befahrene Düsseldorfer Straße überqueren müßten. Die Ausweisung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes ist somit gerechtfertigt. Der zweite Platz an der Straßburger Straße dürfte für die bei zusätzlichen maximalen 300 Wohneinheiten zu erwartenden Kinderzahlen nicht ausreichen.

4.6.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Laubbäume, die zwar unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen fallen, wo es jedoch sinnvoll erscheint, diese prägenden Bäumen einzeln festzuschreiben. Als besonders erhaltenswert wird dabei eine Baumgruppe am Ende des Fußweges Bodelschwinghstraße und eine einzelne Rubinie etwa 60 m weiter östlich angesehen.

4.6.4 Pflanzgebot

Entlang der Düsseldorfer Straße soll ein Grüngürtel entstehen, um an dieser Stelle den "Waldcharakter" fortzuführen. Gleichzeitig bildet dieser Grünbereich Lebensraum für eine vielfältige Tierwelt. Bei der Anpflanzung ist das beigefügte Pflanzschema zu beachten.

Für die Gemeinschaftsstellplätze werden je drei Stellplätze ein anzupflanzender Laubbaum festgesetzt, um so eine bessere Einbindung der Flächen in das Umfeld zu erreichen.

4.7 Wald

Der nördlich des S-Bahndammes gelegene Wald wird aufgrund massiver Bürgereinsprüche in seiner jetzigen Form erhalten.

4.8 Erschließung

4.8.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Planstraße A, die von der Gerhardstraße parallel zur Kolpingstraße bis zur Verlängerung der Bodelschwinghstraße führt. Dort weiten sich die zusammentreffenden Straßen zu einem Platzbereich mit begrünter Mittelinsel aus. Von diesem Platz führt dann in westlicher Richtung die Planstraße B (Verlängerung bzw. Ausbau der Bodelschwinghstraße), um kurz vor der Düsseldorfer Straße nach Süden abzuknicken und so die dort gelegenen Bauflächen zu erschließen. Die bereits vorhandene Raiffeisenstraße wird in nördlicher Richtung bis zu dem angesprochenen Platz verlängert und gewährleistet so die Durchgängigkeit des Gebietes.

Parallel zwischen Kolping- und Raiffeisenstraße entstehen zwei Stichwege, um so die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Siedlungsgrundstücke zu erschließen. Da nach StrWG NW außerhalb der Ortsdurchfahrt keine Ein- bzw. Ausfahrten an Landesstraßen zulässig sind, erfolgt in diesem Bereich eine entsprechende Festsetzung. Zwischen der Landesstraße (L 455) und dem Plangebiet verläuft zusätzlich noch die Trasse der Straßenbahnlinie 712, was bei der Erschließung der Grundstücke nördlich der Ortsdurchfahrtlinie Probleme aufwirft.

Es ist daher sinnvoll, hier ebenfalls keine Ein- und Ausfahrten zuzulassen. Die Erschließung der dort geplanten Gebäude erfolgt von der ausgebauten Bodelschwinghstraße in nördlicher Richtung aus dem Innenbereich. Um das Gebiet zum "Durchfahren" (Schleichwege) unattraktiv zu gestalten, wurde im allgemeinen ein geringer Straßenquerschnitt von 5 m gewählt. Die gesamten Straßen werden als Mischfläche ausgewiesen, um die Durchfahrgeschwindigkeit herabzusetzen und die Straßen mit in den Lebensraum einzubeziehen. Eine weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme ist die Verschwenkung der Straßen an mehreren Stellen.

4.8.2 Fußwegeverbindungen

Das gesamte Gebiet soll für Fußgänger durchlässig gemacht werden. Aus diesem Grund wurde an der Düsseldorfer Straße ein Torhaus festgesetzt, um eine fußläufige Erschließung zu ermöglichen. Der bestehende Fußweg von der Bodelschwinghstraße wurde aufgegriffen, ebenso der Fußweg entlang des Bahndammes. Auf eine direkte Festsetzung der Wege im Inneren der vorgeschlagenen Gebäudeblöcke wurde verzichtet, um einer Grundstückseinteilung nicht vorzugreifen.

4.8.3 Stellplätze

4.8.3.1 Private Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl, grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Gemeinschaftsstellplätze wurden im Plan entlang der öffentlichen Verkehrswege festgesetzt, um so ruhige Innenbereiche zu erhalten. Da die Innenhöfe zu Grünbereichen werden sollen, besteht hier auch nicht die Möglichkeit, weitere Stellplätze unterzubringen. Es wird daher erforderlich sein, entsprechend dem geforderten Maß den Rest der Stellplätze in Form von Tiefgaragen zu regeln. Bei den Einzel- und Doppelhäusern auf den Siedlungsgrundstücken sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.8.3.2 Öffentliche Stellplätze

Für den Bereich mit Ein- bzw. Doppelhausbebauungen werden laut Stellplatzverordnung für das Land NW keine öffentlichen Stellplätze gefordert. Für den restlichen Planbereich werden 10 % der privaten Stellplätze zusätzlich als öffentliche Parkplätze gefordert. Dies bedeutet bei max. 300 WE, daß etwa 30 öffentliche Stellplätze nachzuweisen sind. Diese können in ausreichendem Maße in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen werden.

4.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt an der Straßenbahnlinie 712 und in der Nähe der Buslinie 760. Damit besteht eine günstige Verbindung in das Zentrum Ratingens bzw. nach Düsseldorf mit der Straßenbahn und zum Flughafen bzw. Ostbahnhof Ratingen mit dem Bus.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Energie

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

4.9.2 Wasser

Das geplante Wohngebiet wird vom Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen erfaßt und somit an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Das Schmutzwasser sowie die Straßenwässer im Bereich der Planstraßen werden dem bestehenden Mischwassersammler zugeführt. Im Bereich der Dauerkleingärten ist die Ableitung von belastetem Abwasser über Sickerschächte ausdrücklich untersagt.

4.10 Nachrichtliche Übernahme

1. Ein großer Teil des Plangebietes liegt innerhalb des 6 km-Radius zum Flughafenbezugspunkt. Gemäß § 12 LuftVG sind im östlichen Teil Gebäude nur bis zu einer Höhe von 130 m über NN, im westlichen Teil nur bis zu einer Höhe von 136 m über NN zulässig.
2. Im Bereich der freien Strecke der L 455 besteht eine 20 m-Anbauverbotszone;
 - a) Gemäß StrWG NW dürfen entlang der freien Strecke der L 455 (Düsseldorfer Straße) weder Zufahrten noch Zugänge hergestellt werden. Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz.
 - b) Hochbauten jeder Art dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden; bauliche Anlagen jeder Art, die durch Zufahrten oder Zugänge zur L 455 erschlossen werden sollen, sind nicht zulässig.

- c) Innerhalb der 20 m-Zone der L 455 dürfen bauliche Anlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden, ausgenommen sind Mauern und Zäune nach Maßgabe des Bebauungsplanes, wenn sie außerhalb der Verkehrsfläche errichtet werden.
- d) Werbeanlagen im Sinne des § 13 Landesbauordnung (BauO NW) dürfen innerhalb der 20 m-Zone der L 455 nicht zugelassen werden; ausgenommen sind Beschriftungen der Fassaden, ohne zusätzliche Beleuchtung.

4.11 Hinweise

- a) 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 zuständigen Fernmeldeamt mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- b) Im Bereich der bestehenden Kleingärten bzw. deren Erweiterungsfläche verläuft eine 110 kV Leitung mit den Masten 61, 62, 63 und 64 der RWE Energie Aktiengesellschaft. Für diese Leitung besteht ein beidseits 15,50 m breiter Schutzstreifen (= 31,00 m gesamt), der von Bebauung freizuhalten ist. Gartenlauben sind außerhalb des Seilbereiches ($2 \times 5,00 \text{ m} = 10 \text{ m}$) zulässig. Im Umkreis von $r = 22,50 \text{ m}$ um die Leitungsmasten ist jegliche Bebauung unzulässig. Anpflanzungen im Leitungstreifen sind nur mit niedrigwachsenden Bäumen oder Sträuchern gestattet. Eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m über Erdoberkante darf nicht überschritten werden.
- c) Nach Auswertung von Luftbildaufnahmen des Kampfmittelräumdienstes befinden sich auf dem Flurstück 412 und im Bereich der Flurstücke 404, 77, 78 zwei Bombentrichter (siehe auch beigefügte Planübersicht). Es besteht der Verdacht, daß diese mit Müll verfüllt wurden. Diese Bereiche wurden im Rahmen einer Erstbewertung untersucht. Es ergaben sich keine schwerwiegenden Verunreinigungen, es besteht kein Handlungsbedarf. Unabhängig davon sollte der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beteiligt werden, da u.U. mit "Blindgängern" zu rechnen ist.

5. Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50 dB(A) Tageswert und 40/35 dB(A) Nachtwert für Reine Wohngebiete bzw. 55 dB(A) Tageswert und 45/40 dB(A) Nachtwert für Allgemeine Wohngebiete sind einzuhalten. Durch Lärmeinwirkungen der Düsseldorfer Straße und des S-Bahndammes treten im Plangebiet höhere Belastungen als die zulässigen Werte auf. Aus diesem Grund werden für das gesamte Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB
10, 11, 13	I	46 - 50	30
6, 9, 12, 14, 15, 16	II	51 - 55	30
3 - 5	III	56 - 60	30
1, 2, 7, 8	IV	61 - 65	35

- a) in Form von entsprechenden Grundrissen (Wohn- und Schlafräume in den Innenbereich);
- b) in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen an Fenstern und Außenwandteilen sowie Dächern.

Die genauen Materialien bzw. Schallschutzklassen für Fenster müssen im Rahmen des jeweiligen Bauantrages berechnet werden, so daß die oben genannten Werte erreicht werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

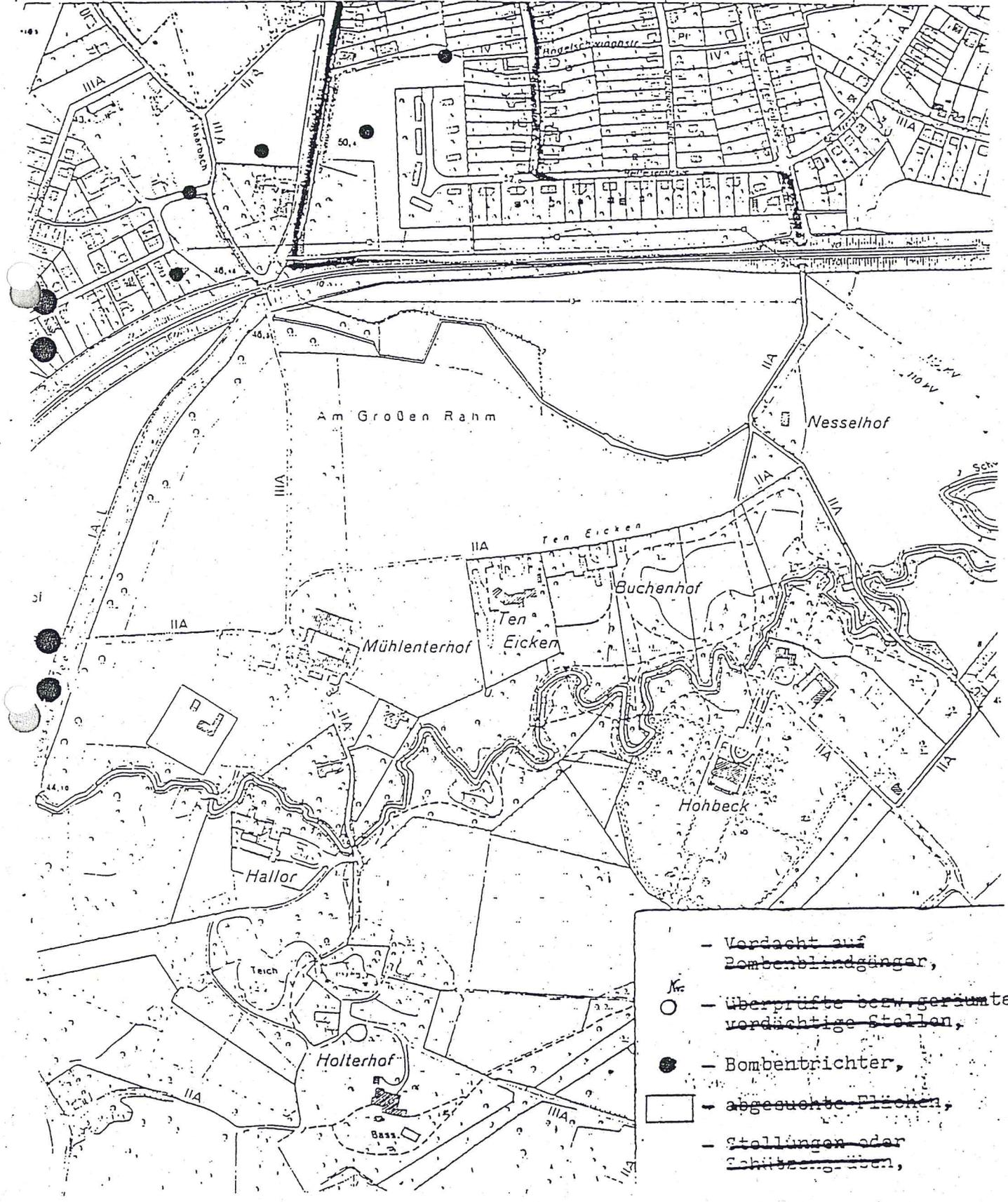
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Eingriff in die Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Von den ca. 70000 qm Wohnbaufläche des gesamten Bebauungsplangebietes sind zur Zeit bereits etwa 48000 qm bebaut bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar. Es verbleiben etwa 22000 qm Wohnbaufläche, die aufgrund des Bebauungsplanes neu bebaut werden können. Bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 ergibt sich so inklusive Garagen und Stellplätzen eine maximale tatsächliche Versiegelung aufgrund von Wohnbebauung von 12000 qm. Durch neu zu bauende Straßen und Wege werden etwa 3500 qm versiegelt, Gemeinschaftsstellplätze (gesondert ausgewiesen) benötigen 885 qm. Die geplante Kleingartenanlage ist etwa 5700 qm groß, der Kinderspielplatz 1100 qm. Bei den betroffenen Flächen muß unterschieden werden zwischen:

artenausschnitt DGK 1:5000 Nr. 16 | 64
 Kampfmittelmeldung-Nr.: 16 |

R 58,4 A T I N G E N 58,8 Ralingen 59,2



- ~~Vordacht auf Bombenblindgänger,~~
- ~~Kr.~~
- ~~○~~ - überprüfte bzw. geräumte vordächtige Stollen,
- ~~●~~ - Bombenrichter,
- ~~□~~ - abgesuchte Flächen,
- ~~Stollungen oder Schutzengruben,~~

- a) verwilderten Gartenbereichen (etwa 4600 qm versiegelt durch Wohngebäude, 1400 qm durch Straßen, 400 qm durch Gemeinschaftsstellplätze),
- b) intensiv genutzte Ackerfläche bzw. intensiv genutzter Garten (7400 qm durch Wohngebäude versiegelt, 2100 qm durch Straßen, etwa 480 qm für Gemeinschaftsstellplätze sowie 5700 qm für die Kleingartenanlage und 1100 qm für den Kinderspielplatz).

Demgegenüber stehen als Ausgleich bzw. als Minderungsmaßnahmen:

- 2700 qm Waldfläche (könnte ohne diese Festsetzung im Bebauungsplan beseitigt werden);
- 650 qm anzupflanzende Hecken und Bäume entlang der Düsseldorfstraße;
- 500 qm Grünflächen (aufgrund der Textfestsetzung 3.4 anzulegende private Grünfläche);
- 50 Laubbäume (aufgrund der Textfestsetzung 3.4);
- 24 Laubbäume (für die oberirdischen bereits ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze, bei weiteren Stellplätzen erhöht sich die Anzahl);
- 5700 qm Kleingartenanlage (ist ökologisch höher einzustufen, als intensiv genutzte Ackerfläche; man geht in der Regel von einer Nutzung 1/3 Nutzgarten, 1/3 Obstbäume oder -sträucher, 1/3 Ziergarten aus);

Begrünungsmaßnahmen für Tiefgaragen gemäß Textfestsetzung 3.1.

Fazit:

Aufgrund der geplanten Gebäude und der dazugehörigen Erschließung erfolgt zwar ein Eingriff, aber um der erhöhten Nachfrage an Wohnbaufläche gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung des überwiegenden Teiles des Plangebietes zu optimieren und mit Hilfe eines Bebauungsplanes einer geordneten Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.1.2 Verkehr

Aufgrund der zu erwartenden maximalen 250 bis 300 Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 300 PKW in den Spitzenzeiten morgens und abends zu rechnen. Bei dieser Zahl handelt es sich jedoch nur um reinen Quell- bzw. Zielverkehr, der möglichst schnell aus dem Wohngebiet herausgeführt werden soll. Aus diesem Grund werden im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Untersuchungen durchgeführt, ob ein Teil des jetzt schon vorhandenen Verkehrsaufkommens der Gerhardstraße bereits vorher durch entsprechende Verkehrsführung auf den Europaring geleitet werden kann. Im Hinblick auf die günstige Anbindung durch die Straßenbahn und, vielleicht in absehbarer Zeit, S-Bahn an Düsseldorf bzw. Ratingen-Zentrum kann mit geringeren PKW-Zahlen gerechnet werden.

6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend für eine Zunahme der Bevölkerung. Durch die günstige Anbindung an das Zentrum Ratingens und Düsseldorf stehen alle erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung.

Die zu erwartenden 250 bis 300 Wohneinheiten und die damit verbundenen Pendler ergeben für die Einrichtung des S-Bahnhaltepunktes Ratingen-Süd bessere Argumente, so daß die Bundesbahn bereit sein könnte, diesen Haltepunkt in absehbarer Zeit zu verwirklichen.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen und gemeindlicher Grunderwerb sind nur in geringem Maße erforderlich. Die vorhandenen großen Freiflächen sind im Besitz weniger Eigentümer, so daß hier keine Probleme dieser Art entstehen.

8. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 7,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,43 ha
priv. Grünfläche	ca. 1,27 ha
öffentl. Grünfläche	ca. 0,10 ha
Wald	ca. 0,30 ha

gesamt.	9,12 ha

9. Kosten und Finanzierung

Kanalisation	ca. 1.187.000,- DM
Straßenbau (einschl. Grunderwerb)	ca. 746.400,- DM
Beleuchtung	ca. 105.000,- DM
Kinderspielplatz	ca. 170.000,- DM

Gesamtsumme	2.208.400,- DM

Die Mittel für die Erschließung werden zu gegebener Zeit entweder haushaltsmäßig bereitgestellt, oder für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahmen beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt.

