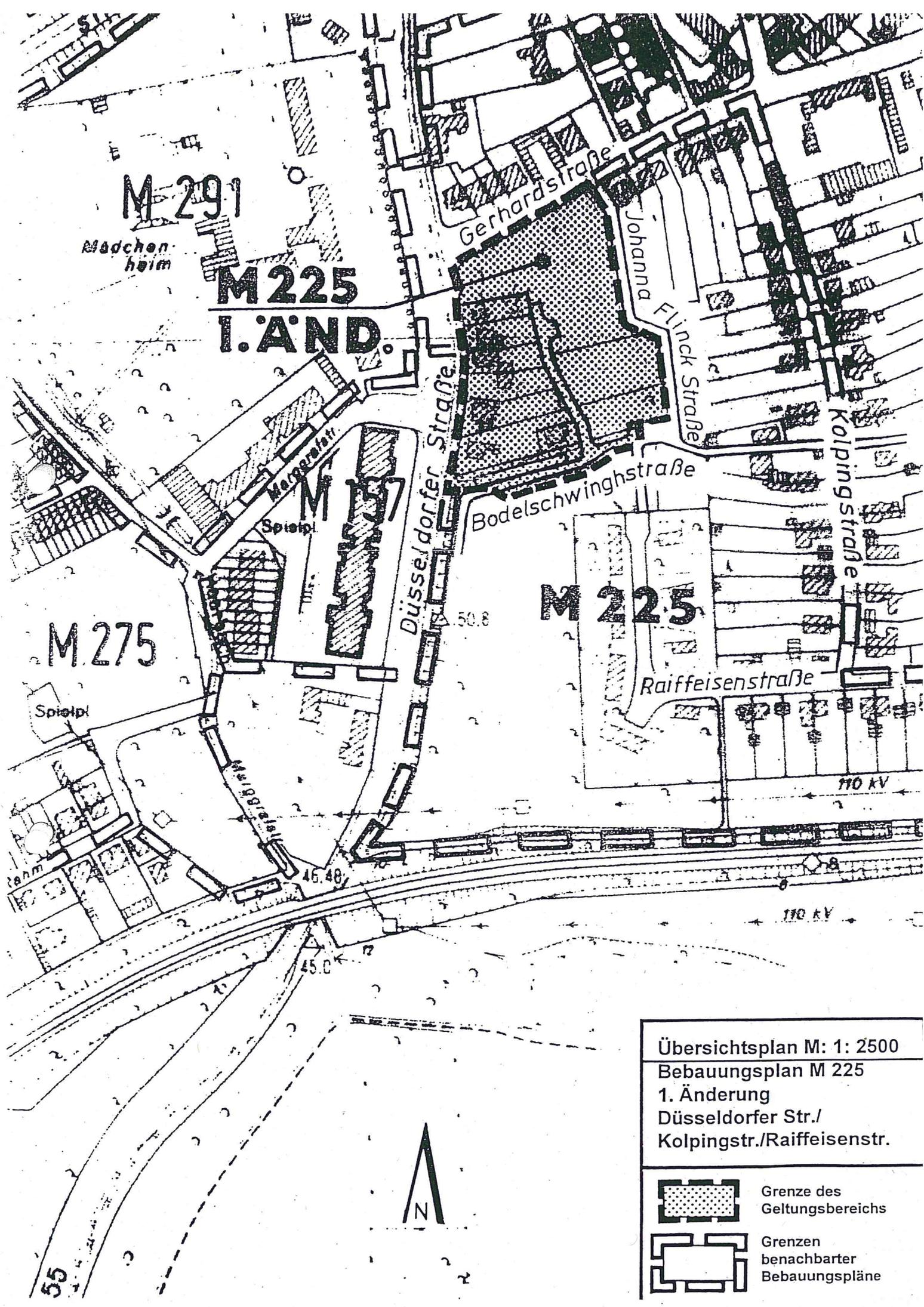


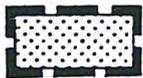
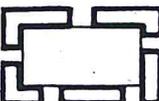
## ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

### **Bebauungsplan Mitte 225, „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“, 1. Änderung nach § 13 BauGB**

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele**
  - 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
  - 1.2 Geltendes Planungsrecht
  - 1.3 Bestandssituation
  - 1.4 Verkehr
  - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
- 2. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung**
- 3. Planinhalt**
- 4. Ver- und Entsorgung**
  - 4.1 Energie
  - 4.2 Wasser, Frischwasser, Abwasser
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Nachrichtliche Übernahmen**
- 7. Hinweise**
- 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
  - 8.1 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr
  - 8.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 9. Umlegung**
- 10. Kosten und Finanzierung**
- 11. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**



Übersichtsplan M: 1: 2500  
 Bebauungsplan M 225  
 1. Änderung  
 Düsseldorfer Str./  
 Kolpingstr./Raiffeisenstr.

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Grenzen benachbarter Bebauungspläne

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele**

### **1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden des Ratinger Stadtgebietes. Es wird begrenzt von der Düsseldorfer Straße im Westen, der Gerhardstraße im Norden, der Johanna-Flinck-Straße (Planstraße A) im Osten und der Bodelschwingstraße (Planstraße B) im Süden. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

472, 473, 474, 475, 357, 358, 55, 403, 406, 407, 408, 409, 410, 49/2  
Teilbereiche der Flurstücke 51, 52, 404, 482

### **1.2 Geltendes Planungsrecht**

Das Gebiet wird durch den seit dem 06.05.94 rechtskräftigen Bebauungsplan M 225 „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ planungsrechtlich geregelt. Für die betroffenen Flurstücke entlang der Düsseldorfer Straße ist eine zwingend IV-geschossige, geschlossene Bebauung mit einer rückwärtigen Erschließung ausgewiesen, die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4 und die GFZ (Geschoßflächenzahl) 1,2. Die Wohngebäude sollen nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden.

Entlang der Gerhardstraße ist ebenfalls eine zwingend III- bis IV- geschossige, geschlossene Bebauung und an der Johanna-Flinck-Straße (Plangebiet 3) eine III-geschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt (Sozialer Wohnungsbau gemäß § 9 (7) BauGB). In beiden Bereichen beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 1,2.

### **1.3 Bestandssituation**

Entlang der Düsseldorfer Straße befinden sich vorwiegend privat genutzte, II-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Die Grundstücke sind schmal, aber sehr tief. Im Norden entlang der Gerhardstraße ist bereits ein III- bzw. IV-geschossiger Gebäudekomplex mit einer Tiefgarage fertiggestellt.

### **1.4 Verkehr**

Die Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung erfolgt über die Düsseldorfer Straße, die Gerhardstraße. Die rückwärtige Erschließung für die geplante Bebauung wird notwendig, damit die Zufahrten zu den Grundstücken an der Düsseldorfer Straße nicht

mehr über die dort vorbeiführenden Straßenbahngleise (Linie 712) erfolgen müssen. Dies wurde durch die Träger öffentlicher Belange gefordert, um hier eine gefahrlose Erschließung der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

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.

### **1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens M 225 „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ wurde der zu ändernde Bereich entlang der Düsseldorfer Straße (Plangebiet 1) aus städtebaulichen Gründen in Anpassung an die Umgebungsbebauung, die sogar VII-VIII geschossige Gebäude aufweist, und aus Gründen des Lärmschutzes zwingend IV-geschossig, mit geschlossener Bauweise, festgesetzt. Zur Realisierung des Bebauungsplanes wurde die Umlegung eingeleitet. Im Rahmen der Umlegung haben die Eigentümer der Grundstücke an der Düsseldorfer Straße Widerspruch gegen die zwingend IV-geschossige, geschlossene Bauweise eingelegt. Der Abriß der vorhandenen Bebauung ist ihrer Ansicht nach nicht notwendig, somit würde auch die geplante rückwärtige Erschließungsstraße wegfallen, die die Gärten der betroffenen Flurstücke beschneidet. Die Gebäude haben zwar Bestandsschutz, jedoch ist damit zu rechnen, daß sich die Interessen der Anwohner bzw. deren Nachfolger verlagern und diese somit auch die bauliche Situation verändern wollen. Dann kann jedoch weder auf eine mehrgeschossige, geschlossene Bauweise, noch auf die rückwärtige Erschließung verzichtet werden.

Auf den Widerspruch der Eigentümer und den damit einhergehenden Anregungen soll jedoch soweit eingegangen werden, daß die rückwärtige Erschließung derart verschoben wird, daß für die jetzigen Eigentümer und Nutzer der bestandsgeschützten Gebäude ausreichend dimensionierte und gärtnerisch sinnvoll nutzbare Grundstückspartellen entstehen. Die Verlegung der Erschließungsstraße berücksichtigt darüber hinaus auch eine sinnvolle Ausnutzung aller Grundstücke bei Realisierung der Planfestsetzungen. Desweiteren sieht die Bebauungsplan-Änderung keine zwingende IV-Geschossigkeit mehr vor, sondern dem Eigentümern wird dahingehend entgegengekommen, daß nur noch eine III bis IV-geschossige Bebauung zukünftig realisiert werden soll. Aus den o.g. Lärmschutzgründen kann jedoch auf die geschlossene Bauweise nicht verzichtet werden.

## 2. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung

Die Planung sieht im wesentlichen folgende Änderungen vor: Verschiebung der Erschließungsstraße, geringfügige Änderung der Geschossigkeit und überbaubaren Fläche. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde auf ein einvollständiges Neuaufstellungsverfahren verzichtet. Aufgrund der großen Zahl der zu beteiligenden Eigentümer und Betroffenen ist es jedoch sinnvoll eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## 3. Planinhalt

Die geschlossene Bauweise entlang der Düsseldorfer Straße (Plangebiet 1) bleibt bestehen, die Geschossigkeit wird auf III - IV festgesetzt, dadurch wird auf eine zwingende IV-Geschossigkeit verzichtet. Damit ist gewährleistet, daß eine mehrgeschossige Bauweise entstehen kann. Auch die Festsetzung, die Wohngebäude nach den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus zu errichten entfällt, da eine Realisierung auf absehbare Zeit aufgrund der Beibehaltung des Bestandes nicht angenommen werden kann. Eine weitere Herabsetzung der Geschossigkeit innerhalb der 7-Jahres-Frist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes kann gem. § 42 ff BauGB zu Entschädigungsansprüchen führen und wird daher nicht geändert. Desweiteren ist die Ausweisung von III - IV Geschossen in geschlossener Bauweise aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle sinnvoll. Auch aus Lärmschutzgründen für die Innenbereiche ist diese Geschossigkeit und eine geschlossene Bebauung unverzichtbar.

Die GFZ wurde über die Obergrenze gemäß BauNVO auf 1,4 erhöht, um die III - IV Geschossigkeit auf den bestehenden Grundstücksgrößen zu verwirklichen. Diese geschlossene III - IV geschossige Bebauung ist aus städtebaulichen und aus Gründen des Schallschutzes erforderlich. In Einzelfällen reichen die Grundstücksgrößen nicht aus, um tatsächlich eine IV-geschossige Bebauung zu realisieren. Um dies zu verwirklichen ist eine Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 1,2 bei allgemeinen Wohngebieten (WA) nach BauNVO § 17 auf GFZ 1,4 notwendig.

Die von den betroffenen Eigentümern beanstandete rückwärtige Erschließung wurde von den Trägern öffentlicher Belange gefordert, um hier auf Dauer die unbefriedigenden und gefährlichen Zufahrten über die Straßenbahnschienen zu beseitigen. Es muß jedoch hervorgehoben werden, daß die bestehende Bebauung Bestandsschutz hat und somit die rückwärtige Erschließung erst mit dem Neubau eines III-IV-geschossigen Riegels realisiert werden wird.

Auf den Widerspruch der Eigentümer wird insofern eingegangen, daß die rückwärtige Erschließung aufgrund der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach Osten verschoben wird. Die Straße verläuft direkt an den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 358, 55, 410, 408, 406 sowie 49/2 entlang und teilt das Grundstück 404. Der Wendehammer ist kleiner bemessen und nach Süden verschoben worden. Da in diesem Bereich öffentliche Stellplätze weggefallen sind, wird der Parkraum an der Bodelschwinghstraße vergrößert. Die Gemeinschaftsstellplätze (GST) entlang der Erschließungsstraße sind ebenfalls nicht mehr berücksichtigt. Die zukünftig erforderlichen Stellplätze können problemlos auf den privaten Grundstücken errichtet werden.

Das Baufenster des Grundstücks Düsseldorf Straße 163 (Flurstück 404) wird bis auf die jetzige südliche Grundstücksgrenze erweitert. Falls das Restgrundstück Richtung Bodelschwinghstraße diesem Grundstück (Flurstück 404) zugeschlagen wird, kann die Ausnutzbarkeit des Grundstücks 404 erhöht werden. Eine Zufahrtsmöglichkeit wird ausgewiesen, damit der Eigentümer sein Grundstück, wie bisher von der künftig geänderten Bodelschwinghstraße aus befahren kann.

Die Verlegung der Baugrenze des Flurstücks 49/2 (Plangebiet 4) wurde aufgrund der geänderten Straßenführung notwendig. Für diesen Bereich ist ein reines Wohngebiet (WR) (GRZ 0,4, GFZ 1,2) mit einer III-geschossigen, offenen Bauweise vorgesehen. Die Festsetzungen für diesen Bereich unterscheiden sich deutlich von der geplanten Umgebungsbebauung, da der vorhandene Baukörper nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zuläßt.

Die Baugrenzen westlich der Johanna-Flinck-Straße (Plangebiet 3) werden in der Form geändert, daß die straßenseitige Abschrägung erhalten bleibt, die straßenabgewandte Abschrägung in einem rechtwinkligen Vorsprung umgewandelt wird. So wird eine Staffellung der Bebauung möglich. Im südlichen Bereich ist das Baufenster um 3 m in Richtung Bodelschwinghstraße erweitert worden, um eine bessere Ausnutzbarkeit zu ermöglichen.

Die Verschiebung der Nutzungsgrenzen im Plangebiet 2 sind notwendig, damit eine sinnvolle Parzellierung und Ausnutzung der Grundstücke möglich wird. Desweiteren ist aufgrund dieser Bebauungsplan-Änderung und die damit einhergehende Verlegung der Verkehrsfläche, eine zusätzliche Nutzungsgrenze im Plangebiet zur eindeutigeren Bestimmung erforderlich.

Die an der künftigen Bodelschwinghstraße festgesetzten Gehölze sind zum Teil nicht mehr vorhanden, bzw. werden nicht mehr zwingend festgesetzt, da lt. Grünflächenamt eine Vitalitätsprüfung des Baumes in Höhe des Flurgrundstücks 49/2 negativ ausgefallen ist.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung:

1. Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
  - um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten,
  - um unangemessene Höhenentwicklungen zu verhindern.
2. Bezüglich Stellplätzen und Garagen
  - um Versiegelungsflächen möglichst gering zu halten,
  - um ruhige Innenbereiche zu erhalten.
3. Aus Lärmschutzgründen.
4. Zur Freiflächengestaltung
  - um ein besseres Wohnumfeld zu erhalten.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **4.1 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. Trafostationen können somit auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit Absprache der zuständigen Behörden aufgestellt werden.

##### **4.2 Wasser, Frischwasser, Abwasser**

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.

In der Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet von Ratingen wird dieser Bereich im Hinblick auf das Versicherungspotential des Niederschlagswassers als eingeschränkt positiv bewertet. Das Versickerungsvermögen ist mittel bis hoch, die Grundwasserschutzfunktion mäßig und der Grundwasserflurabstand beträgt 3 - >5 m. Jedoch können auf diesem Flächentyp kleinflächig etwas

undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern können.

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Allerdings ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Absatz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Es wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Das Gebiet ist bereits zum größten Teil sehr dicht bebaut, was planungsrechtlich zulässig ist. Von daher ist nicht davon auszugehen, daß ausreichend Versickerungsfläche zur Verfügung steht.

## **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 passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- a) in Form von entsprechenden Grundrissen (Wohn- und Schlafräume in den Innenbereichen),
- 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. Nachrichtliche Übernahmen**

Ein 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.

## **7. Hinweise**

Die Lufbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70- max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist ebenfalls umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## **8. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **8.1 Auswirkungen auf Infrastruktur und Verkehr**

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind für eine Zunahme der Bevölkerung ausreichend. Mittlerweile wird die Wohnbebauung am Mädchenheimgelände fertiggestellt. Dort wird ein Kindergartengrundstück vorgehalten, welches bei Bedarf mit einem Kindergarten bebaut werden kann.

Desweiteren besteht für den Planbereich bereits Baurecht, die Änderung besteht hauptsächlich in der Verschiebung der rückwärtigen Erschließung und der Herabsetzung der Geschossigkeit an der Düsseldorfer Straße. Gegenüber dem bestehenden Baurecht läßt sich ein Mehrbedarf aufgrund des Änderungsverfahrens nicht herleiten.

Durch die günstige Anbindung an das Zentrum vom Ratingen und Düsseldorf stehen alle erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung. Aufgrund der möglichen Neubebauung ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch nur um reinen Quell- und Zielverkehr, der möglichst schnell aus dem Wohngebiet herausgeführt werden soll.

## **8.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei der Änderung dieses Bebauungsplanes um keinen erhöhten Eingriff hinsichtlich des vorhandenen Planungsrechtes. Die rückwärtige Erschließung für die Bebauung an der Düsseldorfer Straße wird verschoben und der Wendehammer verkleinert. Die Verschiebung der überbaubaren Fläche an der Johanna-Flinck-Straße ist geringfügig, es werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Somit ändert sich der Anteil der versiegelten Flächen gegenüber der vorherigen Planung nicht wesentlich. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

## **9. Umlegung**

Am 16.01.97 veröffentlichte die Stadt Ratingen den Umlegungsbeschuß für das Gebiet Umlegung 16, Düsseldorfer Straße, Kolpingstraße. Gegen diesen Umlegungsbeschuß legten die Eigentümer der Flurstücke 404, 406, 51, 52, 407, 408, 409, 410, 55, 49/2 Widerspruch ein. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes Mitte 225 sind Umlegungsvarianten möglich.

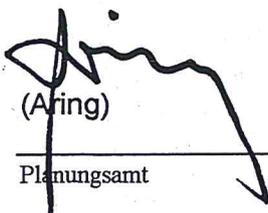
## **10. Kosten und Finanzierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Mitte 225 ergeben sich keine zusätzlichen Kosten.

## **11. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mitte 225 „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ - rechtsverbindlich seit dem 06.05.94 - treten mit Rechtskraft der Planung für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

Im Auftrag

  
(Aving)