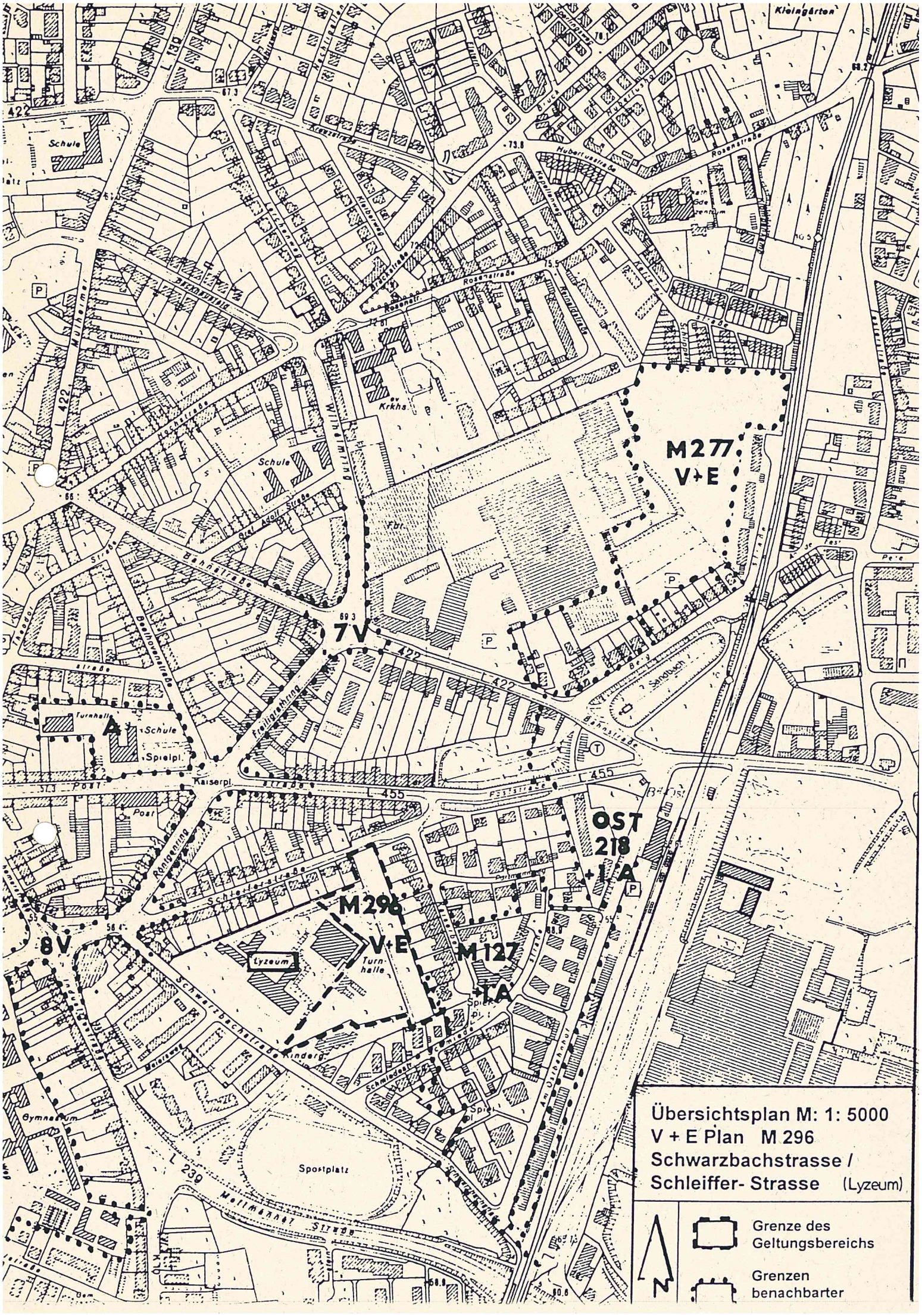
Entscheidungsbegründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
M 296 „Schwarzbachstraße/Schleiferstraße“ (Lyzeum)

Stand: 12.01.1999

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
1.2	Übergeordnete und sonstige Planungen
1.2.1	Raumordnung und Landesplanung
1.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
1.3	Geltendes Planungsrecht / Erfordernis der Planaufstellung
1.3.1	Vorhandenes Baurecht
1.4	Bestandssituation
1.4.1	Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes
1.4.2	Umweltdaten, Vorbelastung
1.4.2.1	Verkehrslärm
1.4.2.2	Leitungen
1.4.2.3	Luftverunreinigung
1.4.3	Verkehr
1.4.3.1	ÖPNV
1.4.3.2	Fuß- und Radwege
1.4.3.3	Individualverkehr
1.4.4	Infrastruktur und Versorgung
1.4.4.1	Kindergarten
1.4.4.2	Grund- und weiterführende Schulen
1.4.4.3	Einkaufen, Ämter, soziale Dienste, Feierabendaktivitäten
1.4.4.4	Technische Infrastruktur
1.4.5	Altlasten
1.4.6	Freiflächenbestand
1.5	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
2	Planinhalt
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.2	Maß der baulichen Nutzung
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
2.4	Textliche Festsetzungen
2.5	Grünflächen
2.5.1	Private Grünflächen
2.5.2	Private Gartenflächen (nicht überbaubares Bauland)
2.6	Verkehrsflächen
2.6.1	Anbindung an das bestehende Netz
2.6.2	Internes Netz
2.6.3	Ruhender Verkehr
2.7	Ver- und Entsorgung
2.7.1	Energie (Strom/Gas/Wasser etc.)
2.7.2	Regenwasser
2.7.3	Telekom
2.7.4	Müll
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes
3.1	Flächenbilanz, Nachweis GRZ, Flächenbilanz
3.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt
4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes
5	Erschließungskosten


M277
V+E
7V
M296
V+E
Turnhalle
Lyzeum
8V
OST
218
+1A
M127
+1A
Übersichtsplan M: 1: 5000
V + E Plan M 296
Schwarzbachstrasse /
Schleiffer- Strasse (Lyzeum)
Grenze des
Geltungsbereichs
Grenzen
benachbarter

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Ratingen, im Stadtteil Zentrum-Ost. Es beinhaltet die Flurstücke 377 und 1010 in der Gemarkung Ratingen, Flur 39, sowie eine Teilfläche des Flurstückes 178 in der Gemarkung Ratingen, Flur 26.
Das Plangebiet wird begrenzt durch die Schleiferstraße, die Straße „Kaiserberg", die Schmiedestraße und die Schwarzbachstraße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind **den Plänen im Maßstab 1:5000 und 1:500** zu entnehmen.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Laut Generalentwicklungsplan sind für den Regierungsbezirk Düsseldorf untergenutzte Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches einer standortgerechten Nutzung zuzuführen.
Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Haltepunktes der Buslinien 749, 761 und 773 und in einer Entfernung von ca. 200 m vom S-ZOB Ratingen-Ost. Dadurch wird eine gute Verkehrserschließung mit S-Bahn und Bussen durch den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Das Plangebiet ist somit im Sinne der Landesplanung für verdichtete Wohnnutzung priviligiert.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Aufgrund der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf sowie weitere Wohnbauflächen.

1.3. Geltendes Planungsrecht / Erfordenis der Planaufstellung

1.3.1 Vorhandenes Baurecht

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Ohne die Durchführung des Planverfahrens mit abschließender Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan besteht kein Baurecht.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist zur Zeit bis auf das Gebäude des Hausmeisters unbebaut. Dieses ist in seiner Substanz und Architektur wertlos und wird entfernt.
Bisher wurde das Gelände durch die ehemaligen Eigentümer gärtnerisch genutzt.
Die Umgebung ist ein in unterschiedlicher Dichte bebauter Stadtteil. Durchgrünte Wohnbebauung entlang der Schleiferstraße, dem Kaiserberg und der Schmiedestraße sowie angrenzend südlich der Liebfrauen-Kindergarten und westlich das Schulgebäude und die Turnhalle des Lyzeums.

1.4.2 Umweltdaten, Vorbelastung

1.4.2.1 Verkehrslärm

Lt. Lärmkarte Ratingen 1980 von Prof. Schlipköter hat das Plangebiet eine Vorbelastung (Mittelungspegel) von:

- tagsüber 45-50 dB (A)
- nachts 40-45 dB (A)

Dies entspricht den für Wohnen vorgegebenen Obergrenzen der DIN 18005.
Das Plangebiet gehört somit zu den ruhigen Stadtgebieten in Ratingen.

1.4.2.2 Leitungen

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Bei der derzeit geplanten Bebauung, insbesondere bei Einhaltung der geplanten Bauhöhe, ist eine Beeinträchtigung des Funkverkehrs nicht zu erwarten.

1.4.2.3 Luftverunreinigung

Nach den allgemeinen Erfahrungswerten der Stadt Ratingen liegen für das Plangebiet keine Annäherungswerte an die Obergrenzen der Luftverunreinigungsparameter vor.

1.4.3 Verkehr

1.4.3.1 ÖPNV

200 m vom Wohngebiet entfernt liegt der S-ZOB Ratingen-Ost mit S-Bahnen in Richtung Düsseldorf und Essen sowie 10 Buslinien.
An der Schwarzbachstraße in unmittelbarer Nähe der Einmündung

in das Plangebiet hält die Buslinie 749.
Dadurch wird eine gute Verkehrserschließung mit S-Bahn und Bussen im 10-Minuten Takt durch den Öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die infrastrukturellen Voraussetzungen durch eine gute ÖPNV-Erschließung sind somit gegeben.

1.4.3.2 Fuß- und Radwege

Der Klostergarten wird von der Schleiferstraße im Norden und der Schwarzbachstraße im Westen tangiert. Beide Straßen sind im Separationsprinzip ausgebaut, d.h., Fahrbahn und Gehwege getrennt. In der Schwarzbachstraße ist ein Radweg auf der Fahrbahn teilweise markiert. Die Schleiferstraße wird durch eine nur für Fußgänger und Radfahrer passierbare Engstelle zu einer westlichen und östlichen Sackgasse. Von der Schwarzbachstraße ist heute das Gebiet über eine Allee zugängig.

1.4.3.3 Individualverkehr
Die vorhandenen Querschnitte der Umgebungsstraßen (Angaben in m) liegen bei:

Straße	Fahrbahn	Parken	Radwege	Gehwege	Gesamtbreite
Schwarzbachstraße Nord	6,5	-	-	2,0 + 3,4	11,9
Schwarzbachstraße Süd	4,5	-	2x1,0	2,0 + 3,4	11,9
Schleiferstraße Engstelle				1,6	4,3
Schleiferstraße Ost	8,5	2,0	-	2,0 + 1,25	13,75

Während die Schwarzbachstraße einen Regelquerschnitt aufweist, variiert die Schleiferstraße und weist einen mehr zufällig entstandenen Ausbau auf, der im Zuge der Planungsmaßnahme im Süden einen breiteren Gehweg (bis an die Grundstücksgrenze) und einen integrierten Parkstreifen vorsieht.

Sowohl die Schwarzbachstraße wie auch die Schleiferstraße sind ruhige Wohnstraßen mit relativ geringem Verkehrsaufkommen.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

1.4.4.1 Kindergarten

Im Umkreis von ca. 1 km gibt es 9 Kindergärten mit einer Aufnahmekapazität von insgesamt 593 Kindern, ein Kindergarten befindet sich dicht neben dem Plangebiet.
Mit einem zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen ist durch die geplante Baumaßnahme nicht zu rechnen.

1.4.4.2 Grund- und weiterführende Schulen

In etwa 500-600 m Entfernung befinden sich eine Haupt- und Grundschule sowie 2 Gymnasien, wobei sich die Liebfrauenschule in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.
Diese Schulen können die zusätzlichen Schüler aufnehmen. Nach Angabe des Schulentwicklungsplanes ist bis zum Jahre 2003 der Schulbedarf gedeckt.

1.4.4.3 Einkaufen, Ämter, soziale Dienste, Feierabendaktivitäten

In der fußläufig erreichbaren Ratinger Innenstadt, ca. 700 m bis zur Fußgängerzone, gibt es eine ausreichende Bedarfsdeckung.

1.4.4.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Energie, Wasser und Medien ist sichergestellt.

1.4.5 Altlasten

Im Plangebiet und dessen nähere Umgebung sind weder Altlasten noch altlastbedingte Beeinträchtigungen bekannt.

1.4.6 Freiflächenbestand

Das Hauptmerkmal des Plangebietes ist eine langgezogene, von Norden nach Süden führende angerartige Erschließung. Die Nord- und Südausrichtung wird noch betont durch die Bäume und durch eine lange Hecke auf der östlichen Grenze des Grundstückes. Am Nord- und Südende des Plangebietes sowie in dem dreieckigen Grundstücksteil an der Schwarzbachstraße sind einzelne wertvolle Bäume, die bei der Neubebauung erhalten bleiben.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der starken Nachfrage nach familiengerechten Eigenheimen im Stadtgebiet soll durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes neben der geordneten städtebaulichen Entwicklung auch der Eigentumsbildung möglichst breiter Bevölkerungsschichten Rechnung getragen werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Plangebiet soll mit Einfamilienhäusern, insgesamt 42 Wohneinheiten, bebaut werden.

2 Planinhalt

Die Struktur der Neubebauung
Der Anger wird als Thema für die Bebauung auf dem größten Grundstücksteil verwendet. Er wird von niedrigen Häusern eingefaßt und, wie bisher, durch Bäume betont. Alle wertvollen Bäume, soweit sie nicht abgängig sind, bleiben erhalten.

Die am Südende des Angers vorhandenen Bäume werden zum Endpunkt des städtebaulichen Raumes.

Die Anbindung des Angers an die Schleiferstraße erfolgt über eine engere „Straße", die durch eingeschossige Gebäude begrenzt wird.

Der nicht zum Anger und seiner Anbindung gehörende städtebauliche Raum ist in zwei Höfe gegliedert.

Ein großer Teil der Häuser hat Vorbauten, die einen eigenen kleinen Eingangshof schaffen, oder ist zu jeweils zwei Häusern über einen innenliegenden Eingangshof erschlossen, der durch ein Tor erreicht wird.

Die alleeartige Erschließung von der Schwarzbachstraße her bleibt erhalten und endet in einem kleinen Platz, zu dessen räumlicher Wirkung die vorhandene Turnhalle mit herangezogen wird. Der Platz hat Zugang zum Anger durch einen kurzen Fußweg und durch ein Tor.

Durch dieses abwechselnde Spiel von engen Straßen, kleinen Plätzen und Höfen, Tordurchgängen, Dorfanger, kleinen und großen Bäumen, wird trotz der geringen Größe der Bebauung eine städtebauliche Situation entstehen, die in ihrer Prägnanz an die vom gleichen Architekten und dem gleichen Bauträger in Ratingen-Eckamp erstellte „Grachtensiedlung" anschließt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtliche Grundlage für eine kurzfristige Erschließung und Bebauung des Grundstückes mit insgesamt 42 Einfamilienhäusern geschaffen werden, die dem familiengerechten Wohnen gewidmet werden sollen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die tatsächliche GRZ für die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude im gesamten Plangebiet liegt im Schnitt bei 0,32, bei einigen Häusern liegt die GRZ knapp unter oder exakt bei 0,4. (siehe anliegende Tabelle)

Die aus der Tabelle ersichtlichen Unterschiede zwischen der ausgewiesenen und tatsächlichen GRZ sollen für die Zukunft bei den Grundstücken, die ausreichend Grundstücksfläche haben, Erweiterungen ermöglichen.

2.3 Bauweise
überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Geplant sind weiße Putzbauten mit farbig abgesetzten Fenstern und Holzteilen und roten, pfannengedeckten Dächern (außer der flache Dachteil der Häuser 5-15). Die Carports werden begrünt.
Um eine für die Nachbarschaft möglichst wenig störende Bebauung zu erreichen, wurde eine Dachneigung von 45° gewählt, da sie eine problemlose Nutzung des Dachraumes ermöglicht und so bei sinnvollen Hausgrößen die Gebäude niedrig hält. Die Firstrichtung wurde in allen Fällen parallel zur längsten Kante der entstehenden Baukörper gelegt, so daß auch durch sie die Gebäude möglichst niedrig werden. Über die geplante Bebauung hinausgehende bebaubare Flächen (Baugrenzen) dienen der Festlegung des Bereiches, innerhalb dessen später weitere Anbauten (z.B. Wintergärten) erfolgen können. Dabei ist auf die Einhaltung der erlaubten GRZ und GFZ zu achten, da die Baugrenzen nicht die genaue Lage dieser Anbauten vorschreiben sollen.

1. Häuser 16-21
Um 2 vorhandene Bäume zu erhalten, wird mit den Häusern ein Hof um diese Bäume gebildet, der an einigen Stellen eine Grenzbebauung erfordert, die genau geregelt wird. Um die Geschlossenheit der Situation zu erreichen, die dem dörflichen Charakter der Gesamtanlage entspricht, werden kleine Zwischenbauten (19-20) und Anbauten (16, 17, 18) errichtet.

2. Häuser 1-4
Die Häuser 1-4 sind den Häusern 16 und 17 gegenübergestellt, um mit ihnen den Eingangs- und Straßenraum des aus den Häusern 5-15 und 22-28 bestehenden Angers zu bilden. Sie sind zum „Kaiserberg" hin traufständig und damit niedrig. An der Grundstücksgrenze zwischen den Häusern 4 und 5 kommt es zu einer kurzen Grenzbebauung, da, um die Geschlossenheit der Eingangssituation zum Anger zu erreichen, zwei Haustypen unterschiedlicher Tiefe aneinandergrenzen.

3. Häuser 5-15
Die an der Ostseite geplanten Häuser 5-15, deren Grundstücke an die der Häuser am „Kaiserberg" grenzen, sind von der Erscheinung her 1 ½geschossig. Sie sind zum „Kaiserberg" hin traufständig, was sie in diese Richtung niedrig hält und ihren höchsten Punkt von der Grenze weg verlagert.
Das an dieser Stelle von Osten nach Westen hin abfallende Gelände und die sehr intensive und dichte Bepflanzung der östlichen Grundstücksgrenze (hohe Hecke, hohe Bäume) machen einen belästigenden Einblick in die Grundstücke am „Kaiserberg" unmöglich und kommen so dem Ziel, keine Störung zu verursachen, entgegen. Die geplanten Neubauten werden vom „Kaiserberg" nur in kleinen, geschlossenen Dachflächen (Spitzboden) in Erscheinung treten.
Um eine Belichtung nach Westen bei gleichzeitiger Bildung von abgeschlossenen privaten Freiräumen zu ermöglichen, sowie um die bei Doppelhäusern meist übliche unschöne Kombination von Hauseingang und Garagenzufahrt zu vermeiden, wurde hier eine neue Form des

Doppelhauses mit vorgelagerten Garagen entwickelt durch eine Kombination von Reihenhäusern und Innenhöfen.

Die Erschließung erfolgt über diese Innenhöfe. Um eine Belichtung der Dachgeschosse auch in diesen Innenhof hinein (und damit möglichst aus den Dachflächen nicht zum „Kaiserberg" hin) zu ermöglichen, und um den Abstand der Häuser zum Kaiserberg zu regeln, sollten diese Gebäudekanten genau festgelegt werden.
(Vergleiche dazu „Grachtensiedlung" Ratingen, bei der ebenfalls eine neue Hausform entwickelt wurde: Kombination von Reihenhaus und Gartenhofhaus). Die Lage der Häuser wurde so gewählt, daß sie mit den Häusern 22-28 einen Anger bilden.

4. Häuser 22-28
Diese Häuser fassen mit den Häusern 5-15 den Raum des „Angers" (s. oben). Die Lage des Torweges vom kleinen Platz zum Anger zwischen den Häusern 23 und 24 hindurch wird genau festgelegt.

5. Häuser 31-41
Um dem dörflichen Charakter der Gesamtanlage zu entsprechen, bilden diese Häuser wie die Häuser 16-21 (s. oben) eine in sich geschlossene Baugruppe, die sich mit den Häusern 25-28 zu einem großen Hof gruppiert. Auch hier gilt, daß an einzelnen Stellen, um die Geschlossenheit der Situation zu erreichen, durch Anbauten (35) und Zwischenbauten

(34/35, 38/39) Häuser aneinandergekoppelt werden und dabei Grenzbebauungen und an untergeordneten Stellen eine geringfügige Abtragung von Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück erforderlich werden. Um dies eindeutig zu halten, werden die entsprechenden Gebäudekanten genau festgelegt.

6. Häuser 29-30
Diese Häuser bilden zusammen mit den Häusern 27-28 die Eingangssituation zu dem in Punkt 5 beschriebenen großen Hof. Ihre Lage ergibt sich weiterhin aus dem Ziel, einen großen wertvollen Baum zu erhalten, der sich einige Meter östlich von Haus 30 befindet.

Um die oben beschriebene Stellung der baulichen Anlagen zu gewährleisten wurden an dafür erforderlichen Stellen Baulinien festgesetzt

2.4. Textliche Festsetzungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vordächer dienen einem effektiven Witterungsschutz des Eingangsbereiches und sollten 1,5 m nicht wesentlich unterschreiten. Da es sich bei diesen Vordächern um untergeordnete Bauteile handelt, wird die Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien hingenommen.
Die außerhalb der Hausgrundstücke liegenden, dem Grundstück eindeutig zugeordneten Garagen, Carport- und Stellplatzflächen sind in

wenigen Fällen zum Erreichen der vorgegebenen GRZ und GFZ für die anrechenbare Grundstücksfläche notwendig.
Um die Grundstücke 19-21 mit möglichst geringem Flächenaufwand und damit geringe Versiegelung zu erschließen, wird eine für die Anwohner dieser Grundstücke befahrbare Fläche ausgewiesen. Sie dient zugleich als Fußweg und zur Leitungsführung.
Um innerhalb der Siedlung kurze fußläufige Verbindungen zu ermöglichen, sollte zwischen dem kleinen Platz und dem Anger ein Weg geschaffen werden. Dazu wird zwischen den Grundstücken 23 und 24 ein für die Anwohner begehbarer Bereich ausgewiesen. Dieser Weg sollte zugleich zur Leitungsführung verwendet werden, die damit vereinfacht werden kann.

Um ein Ausufern des ruhenden Verkehrs im Baugebiet zu verhindern, ist es notwendig, das Anlegen „wilder", zu Lasten des Grünbereiches gehender Stellplätze zu verhindern und Zahl und Lage der Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auf die im Plan vorgegebenen zu beschränken. Im Falle besonderer Bedürfnisse sollten Ausnahmen davon zugelassen werden können.
Desweiteren stellt eine Nutzung der Garagenzufahrten als Stellplatz keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes und des Grünbereiches dar (es handelt sich bereits um befahrbare Flächen) und sollte daher möglich sein.

Um eine Belästigung der Anwohner des „Kaiserberges" möglichst gering zu halten, sind Gauben in den Dächern der dem „Kaiserberg" am nächsten liegenden zweigeschossigen Bebauung nicht zulässig. In den geplanten Haustypen sind sie zur Nutzung des Daches nicht notwendig.

Um im Anger ein einheitliches geschlossenes Bild zu erhalten, sollte die Einfriedung der angrenzenden Grundstücke zur Straße hin angelehnt an die weißen Häuser unbeschadet dahinter wachsender Hecken etc. aus weißgestrichenen Holzzäunen bestehen.
Der Festsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt folgende Zielsetzung zugrunde:

Grünordnerische Ziele
Entwicklung einer „Gartenkultur": Anknüpfend an die Vornutzung des durch zahlreiche Obstbäume geprägten Klostergartens sollte in den privaten Gärten der Pflanzung von Obst- und Nutzgehölzen Vorzug gewährt werden;
Betonung der angerartigen Erschließung: zweizeilige „klassische" Reihenpflanzung von Rotdorn parallel zur Erschließungsstraße mit einer klosterhoftypischen, dörflichen Bepflanzung bzw. Einfriedungen der angrenzenden Vorgärten;
Erhalt von höherwertigen Gehölzstrukturen aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie frühzeitiger Strukturierung des Neubaugebietes.

Stadtökologische Ziele
Reduzierung der vollversiegelten Flächen auf den notwendigen Umfang und Anlage teilversiegelter Flächen zur Verminderung des Oberflächenabflusses;

Erhaltung eines begrünten Freiflächenanteils, der stadtökologische Funktionen übernimmt, insbesondere Funktionen zur Erhaltung eines günstigen Bioklimas;
Pflanzung von Gehölzen mit Biotopfunktionen und klimatisch-lufthygienischen Funktionen.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Private Grünflächen
Die Restflächen zwischen dem Parkplatz im Südwesten und der Grundstücksgrenze wird als private Grünfläche mit Extensivrasen hergestellt und gepflegt.

2.5.2 Private Gartenflächen (nicht überbaubares Bauland)
Alle Vorgärten werden gärtnerisch gestaltet und dauerhaft unterhalten, ebenso die rückwärtigen Gartenflächen (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Gehölzfläche (Ahorn-Wäldchen) nordöstlich der Turnhalle wird geschützt und dauerhaft erhalten.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Anbindung an das bestehende Netz
Der Ortsteil ist über die Schleiferstraße - Poststraße - Bahnstraße an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Ratingen angeschlossen.
Eine direkte Verbindung zur westlichen Schleiferstraße besteht nur für Fußgänger und Radfahrer.

Der Westteil ist über die Schwarzbachstraße - Röntgenring an den IVR sowie über die Straße am Ostbahnhof an die Bahnstraße - Homberger Straße (Autobahnzubringer) angebunden.

Der Verbindungsweg Süd wird so ausgebildet, daß Müllabfuhr, Feuerwehr und Rettungsdienste hier auch anfahren können.

2.6.2 Internes Netz
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von 2 Seiten (Schleiferstraße und Schwarzbachstraße) durch Sackgassen, die für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sind, nicht jedoch für Kfz-Verkehr;

Es wird ein umgekehrtes Dachprofil mit Mittelrinne als Mischfläche vorgeschlagen. Am Ende der jeweiligen Wohnwege sind Wendemöglichkeiten vorgesehen.

Die vorhandene Ausfahrt Ost/Schleiferstraße berücksichtigt die in die Schleiferstraße hineinragende vorhandene Grundstücksparzelle. Der Innenradius wird auf die Vorderkante des vorhandenen Längsparkstreifens geführt.

An der Schwarzbachstraße wird die Sicht verbessert. Das vorhandene Tor und ein Mauerteil sollen entfallen, damit vor allem querende Fußgänger Kraftfahrzeuge sehen und gesehen werden können.

2.6.3 Ruhender Verkehr

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Ratingen werden für Reihenhäuser 1,5 Stellplätze/WoE private Stellplätze gefordert. Für öffentliche Parkplätze sind dann 15 % zusätzlich vorzusehen:

42 WoE x 1,5 =	63 private Stellplätze
63 x 0,15 =	9 öffentliche Stellplätze

Dieser Ansatz reicht aus, da eine sehr gute ÖPNV-Erschließung für das Plangebiet vorliegt.

Geplant sind:	35 Garagen
	8 Carports
	18 private Stellplätze
somit	61 Stellplätze
sowie	10 öffentliche Stellplätze

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie (Strom/Gas/Wasser etc.)
Die Versorgung der Häuser mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entwässerung werden über die vorhandenen Leitungsnetze in der Schleiferstraße und Schwarzbachstraße sichergestellt. Da das Aufstellen einer Trafostation erforderlich wird, wird hierfür ein Standort ausgewiesen.

2.7.2 Regenwasser
Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde durch das Baugrundlaboratorium Dietrich-Leonhardt, Düsseldorf, geprüft.

Da der ermittelte Grundwasserabstand nur 1,30 m beträgt, können keine versickerungsfähigen Pflastersysteme gewählt werden (Mindestabstand > 2 m).

Auch die 2. Randbedingung einer Mindestdurchlässigkeit von $5{,}4 \times 10^{5}$ m/s im Baugrund wird von den verwitterten Grundgebirgen bei 1×10^{-6} bis 1×10^{-7} m/s nicht eingehalten.

Außerdem liegt das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

Da die Voraussetzungen für die Planung von Versickerungsanlagen nicht gegeben sind, wird die Ableitung des Niederschlagswasser über die städtische Kanalisation erfolgen.

2.7.3 Telekom
Das Gebiet wird mit den gebräuchlichen Medien versorgt.

2.7.4 Müll
Der Abfall wird in 4 unterschiedlichen Systemen gesammelt: gelbe Tonne, Biotonne, Restmüll und Altpapier. Der Restmüll und der biologische Abfall werden in privaten Tonnen gesammelt, die am Haus untergebracht werden. Für Altpapier und gelbe Tonne stehen auf dem Gelände 2 zentrale Sammelstellen mit Containern zur Verfügung.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz, Nachweis GRZ

Parzellengröße der Reihenhäuser gesamt	10.852,93 m²
private Stellplätze, Carport und Garagen gesamt	240,40 m²
anzurechnendes Wohnbauland	11.093,33 m²
überbaute Fläche gesamt	3.501,68 m²
GRZ = 3501,68 **:** 11093,33 =	**0,32**
Planstraße A + B gesamt	2.259,99 m²
Fläche öffentliche Stellplätze	245,43 m²

Geltungsbereich

Wohnbauflächen (incl. Private Grünflächen)	11.443,45 m²	81,96 %
Erschließungsflächen (öffentlich)	2.259,99 m²	16,18 %
Erschließungsflächen (privat)	191,25 m²	1,37 %
Versorgungsflächen (Müll, Elektro)	68,22 m²	0,49 %
Summe	**13.962,91 m²**	**100,00 %**

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
Aufgrund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtteil Zentrum-Ost und als Ergänzung der benachbarten Wohngebiete sowie wegen der verhältnismäßig geringen Größe des Baugebietes sind keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.
Der durch den Zuzug von jungen Familien entstehende zusätzliche Bedarf an Kindergartenplätzen muß durch die vorhandenen und durch die im Bereich der Innenstadt noch neu zu errichtendende Tageseinrichtung für Kinder gedeckt werden.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch Aufsummierung der Einzelflächenwerte erhält man den Gesamtflächenwert der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet von 31.451 Werteinheiten.

Nach Subtraktion des vorhandenen (55.260) vom geplanten Gesamtflächenwertes ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 23.809 Punkten. Das Kompensationsdefizit (23.809) wird durch entsprechende Biotopentwicklungsmaßnahmen einer Ersatzfläche aufgehoben. Hierbei handelt es sich um eine im Besitz der Stadt Ratingen befindliche verpachtete Ackerparzelle in Ratingen Ost („Hahnerheide"). Die insgesamt ca. 6,3 ha große Ackerfläche wird nahezu allseits von größeren zusammenhängenden Laubwaldkomplexen begrenzt. In diesem räumlich-funktionalen Zusammenhang und im Anschluß an bereits partiell erfolgte Aufforstungen bzw. einer Streuobstwiese im Osten bzw. Südosten des Areals ist als Ersatzmaßnahme ebenfalls eine Aufforstung zu einem bodenständigen Laubwald vorgesehen.

- Bestand:

Bioptyp	Wertstufe
Acker	2

- Planung:

Laubwald	6

d.h. Wertsteigerung von 4 Punkten. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 5.952,25 qm.

Bei dem Verlust von Einzelgehölzen handelt es sich um vier alte Kirschen, einige meist jüngere Obstgehölze und wenige einzelne Laubgehölze (z.B. Hasel oder Birke). Darüber hinaus werden folgende gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze in Anspruch genommen:

1 Spitzahorn	U = 1,76 m	(Ahornallee)
1 Tanne	U = 0,80 m	(südöstlich der Turnhalle)
1 Tanne	U = 1,05 m	(nordwestlich des vorh.Gebäudes)
1 Spitzahorn	U = 0,88 m	(nördlich des Pavillion/Hügels)
1 Tanne	U = 0,80 m	(Bereich Bildstock im Südosten)
1 Zeder	U = 1,03 m	(Bereich Bildstock im Südosten)
1 Tanne	U = 1,11 m	(Bereich Bildstock im Südosten)
1 Tanne	U = 0,85 m	(Bereich Bildstock im Südosten)
1 Buche	U = 1,12 m	(Bereich Bildstock im Südosten

Gemäß der Ratinger Baumschutzsatzung bemißt sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt dieser bis zu 1,50 m (in 1 m Höhe), so ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art (Qualität U > 16 cm) zu pflanzen.

Auf die Anpflanzung von Konifieren generell und Obstgehölzen in

öffentlichen Freiflächen (Problem Pflege/Nutzung) sollte verzichtet werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht Gehölzpflanzungen vor. Neben ergänzenden Pflanzungen im Randbereich des Bebauungsgebietes sind sowohl einzelne Bäume innerhalb der Privatgärten als auch im Bereich des Angers vorgesehen.
Der Umfang an Ausgleichspflanzungen umfaßt ca. 32 Rotdorne, 10 Gehölze I. Ordnung und weitere Einzelgehölzpflanzungen.

Darüber hinausgehende Einzelbaumpflanzungen in den Privatgärten sind nur im Bereich der „Hofhäuser" dargestellt. Auch wird im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft, ob einzelne Obstgehölze in den Gärten erhalten bleiben können.

Während der Bauphase wird es zu erhöhtem LKW-Verkehr auch in der Umgebung kommen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die DHB West hat mit den jetzigen Grundstückseigentümern Vereinbarungen über die Einleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes getroffen und wird den größten Teil der Grundstücksflächen bis auf ca. 390 m², die der Kirchengemeinde Peter und Paul gehören, erwerben. Auch diese 390 m² werden in das Plangebiet mit einbezogen, da der vorgesehene Erwerber sich hieran beteiligen wird.
Es sind Planungsbüros eingeschaltet worden, die einen städtebaulichen Entwurf sowie den landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt haben. Sobald der Vorhaben- und Erschließungsplan Satzungsbeschlußreife hat, wird der Durchführungsvertrag abgeschlossen. Nach dem Satzungsbeschluß kann mit der Bebauung begonnen werden.

5 Erschließungskosten

Die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Kosten der Enderschließung trägt der Vorhabenträger. Für die Durchführung der Maßnahme wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Düsseldorf, den 12.01.1999 für die Stadt Ratingen

DHB West im Auftrage

DEUTSCHE HAUS + BODEN GmbH & Co. West
40233 Düsseldorf, Neandersr. 6
Tel. 0211 / 68 002-0 Fax 0211 / 6800 679
12.01.1999