

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 314 „An Trines / Schützenstraße“

-Entscheidungsbegründung-

Stand 16.02.1999

Bearbeitet von:
Planungsbüro Hermann Kochhan
in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Ratingen

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
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Bebauung
 - 1.4.2 Verkehr
 - 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.4 Umweltdaten, Vorbelastung

- 2 Planinhalte**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen
 - 2.5 Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten
 - 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.7 Ver- u. Entsorgung

- 3 Sonstige Regelungen**

- 4 Flächenbilanz, Nachweise GRZ u. GFZ**
 - 4.1 Flächenbilanz
 - 4.2 Berechnung der GRZ u. GFZ

- 5 Auswirkungen auf die Umwelt**
 - 5.1 Immissionen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- 6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes**

- 7 Erschließungskosten**

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -nachfolgend VB genannt- ist in der beiliegenden Übersicht durch die schwarzgestrichelte Geltungsbereichsgrenze dargestellt. Er umfaßt die rückwärtigen Grundstücksteile der Häuser Schützenstraße Nr. 43 - 53. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,6 ha liegt ca. 600 m südlich der Ratinger Innenstadt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 30 und beinhaltet die Flurstücke 705-723, 725-745.

Im Westen ist das Plangebiet durch die Schützenstraße und die Gärten der Häuser Schützenstraße 43-55, im Norden durch die rückwärtige Bebauung und den Garten des Hauses Nr. 41, im Osten durch das Gelände der Elsa-Brandström-Schule und im Süden durch die Gärten und Bebauung der Schützenstraße 55 u. 57 begrenzt.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1986 ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung -Flächennutzungsplan-

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.3 Geltendes Planungs- und Baurecht

Für den Planungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Ohne Satzungsbeschluß des vorliegenden VB-Plan besteht derzeit kein Baurecht. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück an der Schützenstraße . Hier könnte gemäß § 34 BauGB gebaut werden. Da für dieses Grundstück aber eine Bebauung geplant ist, die gem. § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, ist dieses Grundstück Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung

Die Bebauung ist geprägt von den zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden an der Schützenstraße und deren größtenteils eingeschossigen rückwärtigen Anbauten die teilweise gewerblich genutzt werden. Die Bebauung zur Schützenstraße ist nicht in geschlossener Bauweise errichtet. Das Schulgebäude auf dem östlich angrenzenden Gelände ist dreigeschossig. Die Dächer der Haupt Häuser sind geneigt, die Anbauten sind größtenteils mit Pultdächern, teilweise mit Flachdächern errichtet.

1.4.2 Verkehr

Die Schützenstraße ist zweispurig mit beidseitigen Bürgersteigen als Sammelstraße ausgebaut. Zwei Bushaltestellen der Linie 759 - Südstraße u. Talstraße- liegen an der Schützenstraße und sind beide ca. 100/200 m entfernt.

1.4.3 Infrastruktur und Versorgung

Der nächste Kindergarten an der Schützenstraße ist ca. 100 m entfernt. Weitere Kindergärten liegen an der „Engelbertstraße“ -ca. 400 m- und an der „Talstraße“ -ca. 500 m- entfernt. Der Planbereich liegt im Einzugsbereich mehrerer Spielplätze. Der nächste Spielplatz der Kategorie „B“ liegt ca. 200 m entfernt an einem seitlichen Stichweg der Schützenstraße. Die Elsa Brandström Hauptschule grenzt direkt an der Ostseite des Planungsgebietes an und ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar. Südlich dieser Schule -in unmittelbarer Nähe liegt die Gebrüder Grimm Grundschule. Die nächsten weiterführenden Schulen, Theodor Heuss-Gymnasium und Geschwister Scholl- Gymnasium sind über den „Karl Mucher-Weg“ ca. 500 m entfernt zu erreichen.

Durch die Nähe der Ratinger Innenstadt -ca. 600 m- sind Einkaufsmöglichkeiten, Ämter, soziale Dienste und Stätten für Feierabendaktivitäten fußläufig zu erreichen. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Medien ist durch die Leitungen in der Schützenstraße im Hinblick auf die Erweiterung des Wohngebietes in ausreichendem Maß vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Anschluß an die Entsorgungsleitungen auf der Schützenstraße. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Gemäß Bodengutachten der IGT-Ingenieurgesellschaft für Geotechnik vom 12.Juni 1997, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich, da der anstehende Boden nicht ausreichend wasserdurchlässig ist.

1.4.4 Umweltdaten, Vorbelastung

Das Gelände ist nahezu eben, es fällt von Nord nach Süd um 1 m und von der Schützenstraße im Westen zum Schulgelände im Osten um durchschnittlich 0,4 m ab. Das Plangebiet umfaßt hauptsächlich die hinteren Gartenbereiche der Häuser an der Schützenstraße, die in ihrer ökologischen Bedeutung sehr unterschiedlich zu bewerten sind, was im weiteren Verfahren im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages dargelegt ist.

Das Plangebiet ist nur geringfügig vom KFZ-Verkehr der Schützenstraße betroffen, da es von den vorhandenen straßenseitigen Häusern abgeschirmt ist. Von der angrenzenden Elsa-Brandström-Schule gehen neben dem üblichen Pausenlärm gelegentlich auch Emissionen vom Bolzplatz der Schule aus, da dieser auch außerhalb der Schulzeiten genutzt wird. Für das Plangebiet sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Osten grenzt unmittelbar jedoch die Altlastenfläche 5984/1 -Altablagerung der Gebrüder Grimm-/ Elsa Brandström Schule - an (vgl. Sachstandsbericht des OKD Mettmann, Alt-

lastenkataster von 10/97). Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, daß keine Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen.

2 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Angelehnt an die vorhandene Bebauung der Schützenstraße und die umgebende „Allgemeine Wohngebietsnutzung“, ist das Haus an der Schützenstraße (Nr.1) als Mehrfamilienhaus mit eventuellem Büro im Erdgeschoß projektiert. Der Wohnpark „An Trines“ soll im rückwärtig ruhigen Bereich nur Wohnzwecken dienen. Art, Lage und Anlage des Plangebietes lassen eine weiterführende oder andersartige Nutzung nicht zu und würden unnötige Belastungen in das Gebiet tragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Einfügend in die umgebende Bebauung ist das gesamte Wohngebiet zweigeschossig geplant, wobei das Obergeschoß aufgrund der geplanten Mansarddächer zugleich das Dachgeschoß ist.

Aufgrund der geringen Bautiefe und der gewählten Mansarddachneigung von $22^{\circ}/70^{\circ}$ ist eine unmaßstäbliche Firsthöhe gegenüber der Gebäude an der Schützenstraße nicht zu erwarten.

Die Firsthöhen der Einfamilienhäuser liegen zwischen 62.10 m und 63.10 m über NN, die Firsthöhe des geplanten Mehrfamilienhauses überschreitet die Firsthöhe des Nachbargebäudes Schützenstr. Nr. 55 mit 67,86 m ü.NN nicht.

Das geplante dreigeschossige Wohngebäude in der Eingangssituation des Plangebietes an der Schützenstraße führt die Ansätze zur Dreigeschossigkeit der angrenzende Umgebung mit den Hausnummern 41, 43 u. 45 fort. Im Rahmen einer sinnvollen Verdichtung dieses innenstadtnahen Wohnbereiches wird diese Geschossigkeit der zukünftige Maßstab für die straßenbegleitende Bebauung der Schützenstraße sein.

2.3 Bauweise

In Anbetracht dieses hier vorhandenen innerstädtischen Grünraumes und des Eingriffes der durch eine Bebauung entsteht, ist hier eine lockere Bebauung in offener Bauweise geplant. Abhängig von den Grundstückszuschnitten, die sich aus der geplanten Erschließung und der bevorzugten Süd- und Westorientierung der Häuser und Hausgruppen ergeben, sind fünf Doppelhäuser, drei Einzelhäuser und drei Reihenhäuser geplant.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Bebauung, wie auch eine angestrebte Kostenminimierung, bringt eine gewisse Typisierung der Häuser und Hausgruppe mit sich. Um dem entgegen zu wirken, werden Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Fenster und Haustüren durch

Form- und Farbgebung geschaffen. Dabei werden die Doppelhausbereiche jeweils als eine Einheit festgesetzt und einheitlich farblich hergestellt. Wechsel in der Gestaltung sollen auch verschiedenartige und -farbige Vormauerziegel bringen. Prinzipiell aber sollen blaurote, rotbraune oder rotbunte Vormauerziegel zum Einsatz kommen. Die Brüstungen der Dacheinschnitte im Mansardbereich wie auch die Mansardgiebelflächen können -statt komplett mit Vormauerziegel- auch in Titanzink oder Titanzinkbereiche erstellt werden. Auch damit soll die Typisierung einer individuellen Gestaltung Vorrang geben. Die Dachflächen werden einheitlich dunkelgrau.

2.5 Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Dem geplanten Wohngebiet angemessen, sind mit Ausnahme des geplanten Mehrfamilienhauses an der Schützenstraße, je Hauseinheit nur maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen, um einer unter 2.1 (Art der baulichen Nutzung) schon erwähnten Belastungserhöhung des Gebietes durch Erhöhung der möglichen Wohneinheiten entgegen zu wirken.

2.6 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens durch nur 15 Einfamilienhäuser, mit 5,00 m Querschnitt ausreichend breit und als Mischverkehrsfläche für KFZ-, Rad- und Fußgängerverkehr ausgewiesen. Die seitlich angeordneten Park- und Stellplätze sind 2,00 m breit und zwischen 5,00m bis 5,50 m lang.

Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 16,00 m für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen. Die von der Erschließungsstraße abzweigenden Wohnwege für die Anlieger sind 3,00 m breit.

Für jedes EFH im Plangebiet, ausgenommen das Mehrfamilienhaus auf der Schützenstraße, werden 1 Garage und 1 Stellplatz erstellt. Beide liegen, mit Ausnahme Haus Nr. 3, immer unmittelbar am Haus, wobei der Stellplatz flächen- und kostenminimierend unmittelbar vor oder neben der Garage angeordnet ist. Im Eingangsbereich des Plangebietes sind 15 % Besucherplätze (5 Stück) angelegt. Die Anforderungen der Stellplatzverordnung sind mit der geplanten Anzahl der Garagen- und Stellplätze bewußt überschritten. Es soll hiermit ein geordnetes und sicheres Abstellen und parken der Anwohner und deren Besucher erreicht werden.

2.7 Stellplatznachweis

pro EFH	2,15
davon privat	2,00
öffentlich	0,15

Geplante Garagen, Carports und Stellplätze

soll ist öffentlich

EFH	GA	15	17	
	ST	15	17	
WE (MFH)	GA	3	4	
			38	5

Summe aller GA/Stellpl. 43

2.8 Ver- und Entsorgung

Wie bereits ausgeführt, ist die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Medien durch Leitungen in der Schützenstraße in ausreichendem Maße vorhanden und kann für das Plangebiet problemlos ergänzt werden.

Für die Stromversorgung, für die Errichtung einer Trafostation, wird eine Teilfläche im vorderen Bereich der Erschließungsstraße den Versorgern zur Verfügung gestellt. Auf rechtzeitige Einschaltung der Deutschen Telekom AG zum Verlegen der Medienkabel wird im VB-Plan hingewiesen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem, ein entsprechendes Gutachten, das die Problematik der Versickerung des Oberflächenwassers behandelt, ist von der IGT-Ingenieurgesellschaft für Geotechnik vom 12.6.1997 beigelegt.

Die Kanäle in der Schützenstraße sind für die Erweiterung ausreichend dimensioniert. Über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind keine weiterführenden und ergänzenden Maßnahmen geplant und erforderlich.

3 Sonstige Regelungen

3.1 Hinweise

Die Luftbildaufnahmeanalyse des Kampfmittelräumdienstes ist negativ, es ist jedoch nicht auszuschließen, daß Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70- max 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen, sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Bei Vergabe der Erd- und Kanalisationsarbeiten, den Erschließungsaufträgen und der Auftragserteilung der Bauarbeiten müssen die ausführenden Firmen verpflichtet werden, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus der erdgeschichtlichen Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.89 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, unverzüglich zu melden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6

Monate vor Beginn schriftlich der Deutschen Telekom AG Niederlassung 1 Düsseldorf angezeigt werden.

4 Flächenbilanz, Nachweise GRZ u. GFZ

4.1 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	6.130 m ²
Wohngebiete	4.255 m ²
bebaute Flächen inkl. Garagen u. Carports	1.766 m ²
nicht bebaute Flächen	2.489 m ²
Grünflächen	420 m ²
Verkehrsmischflächen	1.455 m ²
KFZ-, Rad- und Fußgängerflächen	1.335 m ²
Parkplätze	45 m ²
Stellplätze außerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete	75 m ²

4.2 Berechnung der GRZ und GFZ

Nr.	Fläche	Haus-Fl.	GRZ	Gesch.-Fl	GFZ
1	460,93	143,61	0,32	366,42	0,79
2	314,21	72,00	0,23	144,00	0,46
3	195,20	72,00	0,37	144,00	0,74
4	270,50	72,00	0,27	144,00	0,53
5	388,47	87,17	0,23	174,34	0,45
6	262,45	67,50	0,26	135,00	0,51
7	294,30	67,50	0,23	168,75	0,57
8	614,40	190,40	0,31	313,93	0,52
9	274,01	67,50	0,25	135,00	0,49
10	341,25	78,75	0,23	159,00	0,47
11	278,54	67,50	0,25	135,00	0,48
12	335,79	67,50	0,20	135,00	0,40
13	233,14	67,50	0,29	135,00	0,58
14	231,64	67,50	0,30	135,00	0,58
15	211,50	67,50	0,32	135,00	0,64
16	263,00	67,50	0,27	135,00	0,51

Bei dem Gebäude Nr. 3 können aufgrund der Besonderheit der Grundstückslage (Reihenmittelhaus) bei der Berechnung der Grundstücksfläche ausnahmsweise gem. § 21a BauNVO die Flächen der diesem Grundstück zugeordneten Stellplätze und der Garage dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

5 Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Immissionen

Die durch den Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohngebietes ausgelösten Emissionen wirken sich durch die mittig angeordnete Stichstraße in einem Mindestmaß auf die angrenzenden Grundstücke aus. Das nördlich indirekt angrenzende Grundstück ist außer durch die geplanten Häuser, durch seine eigenen auf der Grundstücksgrenze zum Plangebiet stehenden ein- bzw. zweigeschossigen Bauten abgeschirmt.

Zur Frage der Immissionsbelastung des Plangebietes von außerhalb wird Folgendes berücksichtigt:

Durch das östlich an das Plangebiet angrenzende Schulgelände (Elsa-Brandström-Schule) ist von Lärmemissionen, insbesondere von der Nutzung des Schulhofes in den großen Pausen und der Nutzung des Bolz-/Basketballplatzes außerhalb der Schulzeit auszugehen.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Büro Dr.-Ing. Klapdor erstellt (siehe Anlage). Die ermittelten Lärmwerte liegen über den für das Plangebiet zulässigen Grenzwerten. Als Maßnahme wird daher eine 3 m hohe, ca. 45 m lange Lärmschutzwand entlang der Grenze zum Schulgelände festgesetzt. Für die Gebäude 5, 8, 9, 10, 11, 12, 15 und 16 werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Danach sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 30$ dB aufweisen.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für das Plangebiet ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Eine abschließende Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft liegt dem Satzungsverfahren anbei.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach dem Verfahren „Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ (MURL et al. 1996).

Nach diesem Verfahren werden für bestimmte Biotoptypen festgelegte Werte innerhalb einer 10 stufigen Skala vergeben, die je nach Ausprägung innerhalb festgelegter Rahmen modifiziert werden können. Die Flächengrößen der jeweiligen Biotoptypen werden mit der Wertzahl zu einem Einzelflächenwert multipliziert, die für den gesamten Untersuchungsraum zu einem Gesamtflächenwert addiert werden.

Im Ausgangszustand des Untersuchungsraumes ergab sich ein Gesamtflächenwert von 15.123 Punkten. Aufgrund des Eingriffes durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Defizit von 1.840 Punkten.

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die geplanten Maßnahmen geeignet sind einen ca. 88 % Ausgleich zu erzielen. Die Qualität der Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsgebietes sind aufgrund der Festsetzung von Obstwiesen hoch einzustufen, so daß das verbleibende Defizit als nicht erheblich betrachtet werden kann. Anschließend bleibt zu bemerken, daß eine Bebauung im Innenbereich, bzw. das

Schließen von „Lücken“ - wie im vorliegenden Fall - aus Sicht von Natur und Landschaft der Bebauung in den Außenbereich hinein vorzuziehen ist und deshalb die leicht negative Bilanz aus Sicht von Natur und Landschaft keine Bedenken aufwirft.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Stadt Ratingen hat mit der Wohnpark Schützenstraße GmbH einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der u.a. folgende Eckwerte enthält:

Realisierungsfrist für die Maßnahme von 3 Jahren
Übernahme aller Erschließungskosten

7 Erschließungskosten

Schätzung der Erschließungskosten

Straßenbaukosten incl. öffentliche Stellplätze 784 m ² x 150,- DM	=	117.600,- DM
Kanalbaukosten im öffentlichen Bereich 119 m x 700,- DM	=	83.300,- DM
Straßenbeleuchtung, 3 Lampen à 6.000,- DM	=	18.000,- DM
Straßenbegleitgrün	=	8.750,- DM
Verkehrsbeschilderung/Bestandspläne	=	6.800,- DM
Lärmschutzwand	=	22.400,- DM
		256.850,00 DM

.....
.....
Wohnpark Schützenstraße GmbH

.....
.....
Stadt Ratingen