

**Entscheidungsbegründung**

**Bebauungsplan Ost 201 Teil A - In der Brück,**

**Inhalt:**

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 (FNP)
    - 1.2.3 Landschaftsplanung
  - 1.3 Geltendes Planungsrecht
  - 1.4 Bestandssituation
    - 1.4.1 Umweltdaten
    - 1.4.2 Bebauung
    - 1.4.3 Verkehr
    - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
    - 1.4.5 Altlasten
    - 1.4.6 Vorbelastung (Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm)
  - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
    - 1.5.1 Verfahrensstand
    - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
2. Planinhalt
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
    - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
    - 2.2.2 Geschossigkeit
    - 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
  - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.3.1 Bauweise
    - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 2.3.3 Stellung baulicher Anlagen
  - 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 2.5 Grünflächen
    - 2.5.1 Öffentliche Grünflächen
    - 2.5.2 Private Grünflächen
    - 2.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
    - 2.5.4 Flächen für Wald

- 2.6 Verkehrsflächen
  - 2.6.1 Straßenverkehr
  - 2.6.2 Rad- und Fußwege
  - 2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
  - 2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.7 Ver- und Entsorgung
  - 2.7.1 Energie
  - 2.7.2 Wasser
  - 2.7.3 Post und Telekom
- 2.8 Sonstige Festsetzungen
- 2.9 Sonstige Regelungen
  
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1 Flächenbilanz
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
  
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
  
- 5. Kosten und Finanzierung
  
- 5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Größer



Baulof

Knaperei

Baulofsdamm

Fruchtberg

Lohrburg

Baulofsaen

69.62

Papiermuhenberg

Windfoch

Brueckermuehle

Klaranlage

Angerna

OST 201  
TEIL A

TEIL B

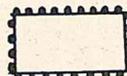
OST 172  
2. TEIL

OST 172

# ÜBERSICHTSPLAN 1:5000 BEBAUUNGSPLAN OST 201 IN DER BRÜCK TEIL -A-



Räumlicher Geltungsbereich



Grenzen benachbarter B-Pläne



Erweiterter räumlicher Geltungsbereich



## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Ost 201 Teil A "In der Brück". Sein Geltungsbereich ist durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie umrandet und grau hinterlegt. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

#### im Norden:

durch die Südgrenzen der Flurstücke 85 der Flur 45, 27 und 29 der Flur 3 (alle Angerbach),

#### in Osten:

durch die Westgrenzen des Flurstückes 34 der Flur 3 und 346 der Flur 2 (Bahnlinie Düsseldorf-Essen),

#### im Süden:

durch die Südgrenze des Flurstückes 132 der Flur 2 und der östlichen Begrenzung der Straße "In der Brück" sowie der südlichen Begrenzung der Rosenstraße bis zur Einmündung Hubertusstraße,

#### im Westen:

durch die West- und Nordgrenze des Flurstückes 340 (Rosenstraße) sowie durch die Westgrenzen der Flurstücke 16, 168, 339 (Hubertushof), 217, 171 und 380 (Brückstraße) - alle Flur 2 - sowie durch die Ostgrenzen der Flurstücke 430 (Am Eulenberg) und 454 sowie durch die Ostgrenze des Flurstückes 482, die Nordgrenze des Grundstückes 485 (Teichstraße) der Flur 1 sowie durch die Westgrenzen des Flurstückes 240 (Teichstraße) der Flur 2 und des Flurstückes 84 der Flur 45.

Der südöstlich angrenzende Planbereich, der in einem eigenständigen Verfahren fortgeführt werden soll, erhält die Bezeichnung Ost 201 Teil B.

### 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen (Planbereich A und B)

#### 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Plangebiet hauptsächlich als Wohnsiedlungsbereich und am Nordrand des Plangebietes, westlich der Bahnlinie, als Agrar- und Waldbereich aus.

Das Angertal und die sich nördlich anschließenden zusammenhängenden Waldflächen sind als "Erholungsbereich", als "Bereich zum Schutz der Natur und Landschaft" und als "Bereich zum Schutz der Gewässer" dargestellt.

### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet hauptsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die private Parkanlage nördlich der Brückstraße sowie private Gärten nördlich und südlich der Anger sind als Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen und der an der Bahnlinie südlich der Rosenstraße angrenzende Bereich als öffentliche Grünfläche für Kleingärten.

Teilbereiche nördlich der Teichstraße sind als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Als nachrichtliche Übernahme wurde im Flächennutzungsplan die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nördlich der Teichstraße sowie das Wasserschutzgebiet III B und das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Anger dargestellt.

Die Fläche zwischen der Bahnlinie und der Festerstraße wurde als Mischfläche ausgewiesen.

Als Verkehrsflächen wurde die S-Bahnlinie als Bahnanlage und eine geplante Straßenquerung - Rosenstraße/Auf der Aue über die S-Bahnlinie eingetragen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in verschiedenen Bereichen geändert.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes und das Bebauungsplanverfahren laufen parallel. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan - einschließlich der 29. Änderung - entwickelt.

### 1.2.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist der Nordrand des Plangebietes westlich der Bahnlinie als Landschaftsschutzgebiet - L 26 "Angertal" festgesetzt.

Für den Entwicklungsraum "Angertal mit Nebentälern" ist das Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft.

### 1.3 Geltendes Planungsrecht

Für diesen Planbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Bauvorhaben wurden bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Zum Schutz der Bebauungsplanziele wurde für den Bebauungsplanbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

Aufgrund dieser Veränderungssperre sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB und die Beseitigung baulicher Anlagen ohne besondere Genehmigung nicht zulässig.

### 1.4 Bestandssituation

#### 1.4.1 Umweltdaten

Die Umweltdaten über die Landschaftsfaktoren Klima, Hydrologie, Böden, Vegetation und Fauna, die über die nachfolgenden Punkte hinausgehen, sind in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan, der als Anlage der Begründung beigelegt ist, aufgeführt.

#### 1.4.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht vorwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen, in Ausnahmefällen dreigeschossigen, Wohnbebauung in größtenteils offener Bauweise.

Bis auf einige Gebäude mit Flachdächern haben die meisten Gebäude geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung.

An der Straße "Auf der Aue" sind die Häuser - Nr. 5, 7 und 9 - mit ihren Nebenanlagen als Baudenkmäler im Verzeichnis der erhaltens- und denkmalwerten Bausubstanz als Denkmal eingetragen.

Die Häuser "In der Brück" 2, 3, 5 sind ebenfalls Baudenkmäler; ebenso das ehemalige Landgericht "In der Brüggen" Teichstraße Nr. 1.

#### 1.4.3 Verkehr

In Nordsüdrichtung verläuft die Bundesbahnstrecke S6 - Düsseldorf-Essen -.

○ Ostwestrichtung verläuft die Verkehrsstraße Rosenstraße/Auf der Aue.

○ Sie kreuzt die Bahnlinie am schienengleichen Bahnübergang. Von dieser Verkehrsstraße aus ist das nordwestliche Plangebiet durch die abzweigende Straße "In der Brück" erschlossen. Zusätzlich ist dieser Bereich vom Zentrum durch die "Brückstraße" erschlossen. Südöstlich des Bahnübergangs mündet die zur Bahnlinie parallel verlaufende Festerstraße in die Straße "Auf der Aue" ein.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen liegt bei der Verkehrsstraße Rosenstraße/Auf der Aue bei 6200 Kfz/24 Std. und bei der Festerstraße bei 5900 Kfz/24 Std.

Die anderen Straßen dienen als Anliegerstraßen.

#### 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich erst in 500 bis 1000 m Entfernung.

○ Die Ludgerus-Grundschule liegt am Südrand des Planbereiches.

Die Albert-Schweitzer-Grundschule und ein Kindergarten sind am ○ Westrand des Plangebietes vorhanden und ein weiterer Kindergarten ist am Südrand des Plangebietes an der Straße Klompenkamp in der Planung.

Am Ostrand des Plangebietes - Fröbelweg - liegt ein etwa 200 qm großer Spielplatz der Kategorie C.

Durch die Buslinie 759 und den verhältnismäßig nahegelegenen S-Bahnhof Ratingen-Ost ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet durch die Mischwasser-sammler in der Brückstraße, Rosenstraße, Auf der Aue sowie Festerstraße erschlossen. Für eine Erweiterung ist das Kanalnetz ausreichend dimensioniert.

#### 1.4.5 Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

In der Nähe befindet sich jedoch die Altlast Nr. 6086/1 Ra (Papiermühle) und die Altlastenverdachtsfläche 6085/1 Ra.

Be:  
pol  
pla  
du:  
la:  
ge:  
Da:  
Ba:  
ha:  
Ge:  
An:  
al:  
ni:  
li:  
  
Be  
es  
Es  
de  
  
1.  
  
Du  
do  
un  
Be  
Di  
Be  
  
1.  
  
1.  
  
Am  
ba  
de  
de  
fe  
  
Du  
un  
de  
Zu  
ba  
mä  
Di  
Ar  
Di  
bi  
an  
li  
du  
Ze

Bei der Altlast 6086/1 Ra handelt es sich um die Papierschlammdeponie der Papierfabrik Bagel. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan M 274 "Auf der Aue/ Papiermühlenweg" wurde eine Erstbewertung durchgeführt (die Ergebnisse liegen seit März 1990 vor). Die abgelagerten Papierschlämme weisen bis auf erhöhte Bariumgehalte nur geringe Schadstoffbelastungen im Bereich natürlicher Boden auf. Das Grundwasser im Bereich der Deponie hatte erhöhte Gehalte an Barium und Chlorkohlenwasserstoffen sowie sehr geringe Sulfatgehalte. Das Grundwasser aus dem Deponiebereich fließt den beiden Gewässerarmen der Anger zu. Bei Eintritt des Grundwassers in die Anger wird aufgrund des hohen Sulfatgehalts des Baches das Barium als Bariumsulfat ausgefällt. Insgesamt gesehen geht von der Deponie nur eine geringe Gefährdung aus, die keine Sanierung erforderlich macht und die auch keinen Einfluß auf das Plangebiet hat.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 6085/1 Ra (Teichstraße) handelt es sich nach Angaben des Umweltamtes um Bauschutt und Bodenaushub. Es kann davon ausgegangen werden, daß auch hier keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt.

#### **1.4.6 Vorbelastung (Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm)**

Durch die, durch das Plangebiet verlaufende S-Bahnlinie - Düsseldorf-Essen - und durch die Verkehrsstraßen Rosenstraße/Auf der Aue und Festerstraße ist das Plangebiet durch Eisenbahnlärm und Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Die vorhandenen Lärmwerte sind in einem Schallgutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, aufgeführt.

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

#### **1.5.1 Verfahrensstand**

Am 19.05.1992 hat der Rat beschlossen, für die Entwürfe zu den Bebauungsplänen Ost 201 - Rosenstraße/Auf der Aue - und M 226 - In der Brück - sowie für die angrenzenden Bereiche die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Durch Ratsbeschluß vom 07.07.1992 wurden die oben genannten Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung Ost 201 - In der Brück/Auf der Aue - zusammengefaßt und erweitert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele in diesem Bebauungsplanbereich wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 (1) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger fand vom 30.04. bis zum 28.05.1992 mit Anhörung am 25.05.1992 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 26.05. bis zum 30.06.1992 statt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.05.1993 die Teilung des Plans beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung wurde vom 01.06.1993 bis einschließlich 02.07.1993 durchgeführt. Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 22.11.1993 bis einschließlich 06.01.1994.

### 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs - siehe auch Broschüre "Wohnen in Ratingen" - sind in diesem innenstadtnahen Planbereich zusätzliche Ausweisungen von Bauflächen und deren Erschließungsflächen geplant.

Hierbei ist eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen Wohngebiete beabsichtigt.

Neben der Einfügung in die vorhandene Baustruktur soll auch die Einfügung in das bestehende Ökosystem gewährleistet sein.

Unter Berücksichtigung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Maßnahmen zum Schutz des erhaltenswerten und zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems sollen die Baulücken und die zur Zeit als Wiese, Kleingarten und Baumschule genutzten Flächen zwischen der Brückstraße und der Rosenstraße durch eine einfügende Bebauung ergänzt werden.

Darüber hinaus ist eine lockere Bebauung im Bereich der privaten Parkanlage nördlich der Brückstraße geplant.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist langfristig die Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges Rosenstraße/Auf der Aue geplant.

Da über das Kreuzungsbauwerk zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden soll, wurde das gesamte Plangebiet in Teil A und B geteilt. Die Teilung wird unter dem Gesichtspunkt der Abhängigkeit zur verkehrstechnischen Lösung vorgenommen.

Das Kreuzungsbauwerk liegt ausschließlich im Planbereich B. Bei den planerischen Festsetzungen für Teil A werden jedoch neben der vorhandenen Lärmbelastung auch eventuelle künftige Belastungen aus Teil B berücksichtigt.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Da der Großteil der vorhandenen Bauflächen von reiner Wohnnutzung geprägt ist, wurden insbesondere die von der Verkehrsstraße Rosenstraße abgewandten bzw. zurückgesetzten Bereiche als reine Wohngebiete festgesetzt.

#### 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die der Bahnlinie und der Verkehrsstraße Rosenstraße/Auf der Aue zugewandten Neubauf Flächen sind aus Immissionsschutzgründen als geschlossene Riegelbebauung vorgesehen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und in Anbetracht des Mangels an Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs wurden hier allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die Nutzung für Schank-/ Speisewirtschaften und für nicht störende Handwerksbetriebe zulässig ist.

Um eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Zu- und Abfahrverkehr zu vermeiden, wurden durch die textliche Festsetzung 2.2 Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 ausgeschlossen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl**

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden entsprechend der jeweiligen Wohndichte der vorhandenen Wohnquartiere ausgewiesen. Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft wurde für das geplante Wohngebiet nördlich der Brückstraße auf dem derzeitigen privaten Parkgelände eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Für das an der Bahnlinie und Verkehrsstraße Rosenstraße gelegene allgemeine Wohngebiet wurde entsprechend der geschlossenen Bauweise und der beabsichtigten Dreigeschossigkeit eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 gewählt.

In Anpassung an die vorhandene Baustruktur wurden die Geschoßflächenzahlen unterhalb der Höchstwerte festgesetzt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes und zur Förderung von Tiefgaragen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 gewählt, wonach die Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf und die Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht werden darf.

### **2.2.2 Geschossigkeit**

Die Ausweisung der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen größtenteils ein- bis zweigeschossigen Bebauung.

Für die der Verkehrsstraße Rosenstraße und der Bahnlinie zugewandten geplanten Wohngebiete wurde eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen.

### **2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Firsthöhen sind im gesamten Plangebiet bei eingeschossiger Bebauung auf 9,50 m festgesetzt. Ausnahmen hierzu bilden denkmalgeschützte Gebäude. Da aufgrund der Novellierung zur BauNVO von 1990 Dachgeschosse nicht mehr auf die Geschoßflächenzahl angerechnet werden, könnten ohne Beschränkung unangemessene Dachformen entstehen, die sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen und die die Proportionen von Wandfläche zum Dach nicht wahren, deshalb wurde eine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Durch die textliche Festsetzung 4.1.1, werden die Sockelhöhen und Drempehöhen auf 0,6 m begrenzt. Damit ist die Einfügung in die vorhandene Bausubstanz und in das vorhandene Gelände gewährleistet. Maßgebend für die Höhenbegrenzung ist der Bezugspunkt in der Mitte der Verkehrsfläche vor der jeweils zugeordneten Baufläche (Eingangsseite).

## **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.3.1 Bauweise**

Auch die Bauweise wurde entsprechend der jeweils vorhandenen Baustruktur angepaßt.

So wurde größtenteils eine offene Bebauung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Verkehrsstraße Rosenstraße und der Bahnlinie wurde eine geschlossene die rückwärtigen Bereiche abschirmende Bebauung festgesetzt.

### 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die jeweils vorhandene Baustruktur zugrundegelegt. Für die Planbereiche 7, 8 und 10 wurden gezielt einzelne Baufenster ausgewiesen, um eine geregelte Aufteilung der Grundstücke für die neuen Bauflächen zu erhalten (ausreichende Frontbreite und Abstände).

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs sollte das Wohnbaugebiet möglichst effizient genutzt werden, jedoch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung die Siedlungsstruktur und den Übergang in die freie Landschaft nicht zu dicht bebaut werden, weshalb keine zusammenhängenden überbaubaren Flächen festgesetzt wurden. Da es sich bei dem Gebiet um Flurstücke von unterschiedlichstem Zuschnitt und mit mehreren verschiedenen Eigentümern handelt, kann z.Zt. von Einzelverkäufen ausgegangen werden, die die Ausweisung einzelner Baufenster rechtfertigen, da im ungünstigen Fall bei zusammenhängenden überbaubaren Flächen Grundstücksreste verbleiben könnten, die nicht mehr eigenständig zu bebauen sind.

Soweit die Abstandflächen und vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Sträucher dies zuließen, wurden auch Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht.

Für Gebäude mit bestehenden Gebäudeteilen und Nebengebäuden, die zu weit in den Gartenbereich hineinragen und somit einen durchgängigen Grünzug und die damit verbundene Frischluftzufuhr unterbrechen, wurden an anderen Stellen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Für das gesamte Plangebiet wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 gewählt, wonach gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze hinter der gartenseitigen Baugrenze unzulässig sind. Ausnahmen hierzu bilden Eckgrundstücke. Um innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes ausreichenden Spielraum für eine Staffelung der Baukörper zu ermöglichen, wurden überbaubare Flächen von maximal 18 m ausgewiesen mit der einschränkenden Festsetzung, daß eine Gebäudetiefe von maximal 14 m nicht überschritten werden darf.

### 2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde aus dem vorhandenen Gebäudebestand entwickelt und ist durch die detaillierte Ausweisung der Baugrenzen vorgegeben. Um bei einer eventuellen Beseitigung der ausgewiesenen denkmalgeschützten Gebäude zumindest die Gebäudestellung beizubehalten, wurden für diese Gebäude Baulinien ausgewiesen.

Die in den Gebieten 7, 8, 9 und 10 vorgegebenen Firstrichtungen sind bestandsorientiert festgesetzt. Fast alle der vorhandenen Gebäude sind traufständig zur Straße und giebelständig zur Steigung bzw. zum Gefälle des Gebäudes errichtet. Dies wurde bei der Festsetzung der neuen Firstrichtungen ebenfalls berücksichtigt.

## **2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

Um die Einfügung in die bereits bestehende Bebauung mit den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen zu gewährleisten, wurden Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW getroffen, welche die Gebäudeteilhöhen, die Dachgestaltung und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Garagen, die Unterbringung von Mülltonnen sowie die Einfriedung regeln.

Da bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Doppelhäuser von einem in sich einheitlich gestalteten Baukörper ausgegangen wurde, wurde die Festsetzung Nr. 4.4 gewählt, die gemeinsame Bautiefen, First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie eine gleiche Fassade und Dachgestaltung in Material- und Farbwahl vorschreibt.

Mit den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung soll über die einheitliche Gestaltung hinaus die grünplanerische Forderung nach standortgerechter Bepflanzung und nach einem geringen Versiegelungsgrad, Folge geleistet werden.

## **2.5 Grünflächen**

### **2.5.1 Öffentliche Grünflächen**

Eine Restfläche an der Teichstraße, die aufgrund der vorhandenen Luftfeuchtigkeit und im Übergang zur freien Landschaft von Bebauung freigehalten wird, ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit dem Ziel, durch eine großkronige Baumgruppe den beiden gegenüberliegenden Baudenkmalen einen grün gestalteten Mittelpunkt zu geben. Hier besteht auch die Möglichkeit einen Rastplatz für Spaziergänger anzulegen.

### **2.5.2 Private Grünflächen**

Der vom großkronigen Baumbestand geprägte Bereich der privaten Parkanlage nördlich der Brückstraße wurde entsprechend der bestehenden Nutzung als private, die geplante Bebauung einrahmende Parkanlage ausgewiesen.

Entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde diese private Grünfläche für die Anlage einer Obstbaumwiese erweitert. Um das Eingriffs-/Ausgleichsdefizit zu verringern, wurde bei besonders großen Grundstücken für Teilbereiche ebenfalls private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### **2.5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Innerhalb und außerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen wurden alle besonders erhaltenswerten Bäume als Einzelbäume oder als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Schutzmaßnahme insbesondere für Obstbäume - die nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt sind -, Bäume, die durch heranrückende Bebauung gefährdet sein könnten und für stadt-bildprägende Bäume.

Zur Entwicklung der Landschaft und zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems wurden innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Aus landschaftsplanerischen und gestalterischen Gründen wurden innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen Baumstandorte gestrichelt dargestellt, deren genaue Standorte im Rahmen der Straßenausbau- und Grünflächenplanung festgelegt werden. Neben den im landschaftspflegerischen Fachbeitrag empfohlenen Baum- und Straucharten erfolgte im Bereich der privaten Parkanlage die Zweckbestimmung "Obstwiese".

#### 2.5.4 Flächen für Wald

Entlang des Südufers des Angerbaches wurde der vorhandene Waldbestand im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme wurde das Landschaftsschutzgebiet südlich der Anger und östlich der Straße "In der Brück", das zur Zeit als Privatgartenfläche mit zum Teil ungenehmigten gewerblichen Lagerflächen genutzt wird, als Waldfläche ausgewiesen.

### 2.6 Verkehrsflächen

#### 2.6.1 Straßenverkehr

Zur Kfz-Erschließung des geplanten Wohnquartiers im Bereich des privaten Parkgeländes nördlich der Straße "In der Brück" wurde die vorhandene Erschließung um eine der Topografie angepaßten flächensparenden Mischfläche ergänzt.

Um den Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohnquartiers zwischen Brückstraße und der Straße "In der Brück" gleichmäßig zu verteilen und einen Durchgangsverkehr zwischen den genannten Straßen zu verhindern, wurden zwei den Höhenlinien angepaßten Straßen als Mischfläche, jeweils in einem Wendehammer endend, ausgewiesen, die nur durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind.

#### 2.6.2 Rad- und Fußwege

Über die vorher genannten Verkehrsmischflächen, die fußgänger- und radfahrerfreundlich gestaltet werden, hinaus, ist ein Fuß- und Radwegesystem geplant, das durch kurze Wegeverbindungen das Plangebiet in möglichst grün gestalteten Bereichen vernetzt.

#### 2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung (BauO NW) grundsätzlich auf den Privatgrundstücken bzw. auf den dafür ausgewiesenen Bereichen in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus sind die geplanten Erschließungsstraßen der Wohnquartiere, die als Mischfläche ausgewiesen wurden, so dimensioniert, daß dort im Rahmen der Ausbauplanung Parkplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Förderung der Anlage von Tiefgaragen wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen, wonach die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf.

Dies betrifft insbesondere das allgemeine Wohngebiet im Bereich der Rosenstraße, In der Brück, in dem die geplante geschlossene Bebauung nur in Verbindung mit der Anlage von Tiefgaragen realisiert werden kann.

#### **2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die vorhandene Busverbindung der Linie 759 bleibt auch bei Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs aufrechterhalten. Durch den südlich des Plangebiets nahegelegenen S-Bahnhof ist der Anschluß an den überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

### **2.7 Ver- und Entsorgung**

#### **2.7.1 Energie**

Die Anknüpfung an das vorhandene Versorgungsnetz mit Strom und Gas ist sichergestellt. Die Standorte für die Stationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke Ratingen zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist. Die Trafostationen sind in Absprache auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **2.7.2 Wasser**

Das vorhandene Wasser- und Abwassernetz ist ausreichend dimensioniert und für den Anschluß an die geplanten Wohngebiete ausbaufähig.

#### **2.7.3 Post und Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme dem Fernmeldeamt III in Düsseldorf mindestens 12 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden muß.

### **2.8 Sonstige Festsetzungen**

Die vorhandene Kompaktstation im Einmündungsbereich Brückstraße/Teichstraße wurde im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Zugang ist durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen jederzeit möglich.

Um den Zugang zum Abwasserkanal des geplanten Wohngebietes nördlich der Brückstraße zu sichern, wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen.

### **2.9 Sonstige Regelungen**

Als nachrichtliche Übernahme erfolgte die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes L 26 sowie des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes südlich der Anger, in dem keine neuen baulichen Anlagen ausgewiesen wurden.

Außerdem wird auf die Lage des Wasserschutzgebietes in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen und auf die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen hingewiesen.

Zum Schutz archäologischer Bodenfunde wurde der Hinweis aufgenommen, daß bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung die ausführenden Firmen verpflichtet sind, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Boden- und Denkmalpflege, Gut Eichthal, 51491 Overath, unmittelbar zu melden sind. Zum Schutz vor Waldbränden wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß gemäß den §§ 46 - genehmigungspflichtige Anlagen - und 47 - Waldgefährdung durch Feuer - Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten sind.

Weiterhin wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan, auf die Straßenplanung Rosenstraße und das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Krause hingewiesen.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Flächenbilanz

<u>Gesamtes Plangebiet</u>	<u>8,04 ha</u>
<b>Wohngebiete</b>	<b>5,44 ha</b>
Allgemeine Wohngebiete	0,53 ha
Reine Wohngebiete	4,91 ha
<b>Grünflächen</b>	<b>1,40 ha</b>
Öffentliche Grünflächen	0,03 ha
Private Grünflächen	1,20 ha
<b>Waldflächen</b>	<b>0,18 ha</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>1,02 ha</b>
Straßenverkehrsflächen	0,70 ha
Mischflächen	0,30 ha
Fuß- und Radwegeflächen	0,02 ha

#### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Abgesehen von der geplanten Erweiterung des Kinderspielplatzes am Fröbelweg (Teilgebiet B) und der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete - mit den Möglichkeiten zur Niederlassung von Läden des täglichen Bedarfs, Büros, Arztpraxen etc. und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften - wurden keine infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Direkt an den Südrand des Plangebietes (Teilgebiet B) angrenzend ist ein neuer Kindergarten in der Planung. Negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur werden nicht erwartet.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Um bei der geplanten Verdichtung der bestehenden Wohngebiete und dem geplanten technischen Bauwerk zur Beseitigung des schienen- gleichen Bahnübergangs gleichermaßen die landschaftspflegerischen Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen, liegt dem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zugrunde, dessen vorgeschlagene Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind.

Auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung je Flurstück vorgenommen. Das Ergebnis dieser Bilanzierung ist, daß im nördlichen Bereich durch die geplante Bebauung des Villengrundstückes (Brückstraße 57) zwar ein Eingriff erfolgt, dieser durch die Aufwertung der verbleibenden Freiflächen jedoch mehr als ausgeglichen wird. Für diesen Bereich ergibt sich bei konsequenter Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen eine ökologische Aufwertung. Anders ist es im Bereich zwischen Brückstraße und Rosenstraße, da es sich hier um ökologisch hochwertigere Flächen handelt als im vorbeschriebenen Bereich (intensiv gepflegte Rasenflächen sind nicht so wertvoll wie verwilderte Gärten) südlich der Brückstraße ergab sich bei der Bilanzierung ein Minus.

Es kann daher gesagt werden, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen vorbereitet werden, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Neue Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan sind seit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 - rechtskräftig ab 1. Mai - die §§ 8 a), b), c) des Bundesnaturschutzgesetzes. Die planerische Konzeption stellt darauf ab, daß durch Erhaltung der wertvollen Grünsubstanz, Minimierung der Verkehrsflächen und Ausweisung angemessener Dichtewerte die Eingriffe gemindert werden. Ein Ausgleich von Eingriffen wird zu einem Teil durch die in textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen vorbereitet (Regenwasserversickerung, Pflanzgebot etc.). Dennoch verbleibt ein Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmedefizit, das in diesem Plangebiet hingenommen wird, weil aufgrund der städtebaulichen Situation, der vorgegebenen Erschließung, des dringenden Wohnbedarfs und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in der Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege der baulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird.

Das erscheint auch insofern gerechtfertigt, weil zum einen nach § 8 a) Abs. 6 BundNatG Bauflächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, gar nicht als Eingriff angesehen werden und zum anderen landesgesetzliche Regelungen oder eine kommunale Satzung über die Grundsätze oder die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bisher nicht bestehen.

Der Begründung ist ein Schallgutachten beigelegt, aus dem hervorgeht, mit welcher Lärmbelastung für den Teil A des Bebauungsplanes im Hinblick auf die vorhandene Situation und die Brückenvariante gerechnet werden kann.

Folgende Werte sind für den Teil A des Bebauungsplanes zugrunde zu legen:

Immissionspunkt	vorh. Situation tags/nachts	Brückenvariante tags/nachts	Differenz tags/nachts
1	62,4 dB/52,3 dB	61,5 dB/51,2 dB	-0,9 dB/-1,1 dB
10	66,0 dB/56,1 dB	57,7 dB/49,2 dB	-8,3 dB/-6,9 dB

Bei der Zugrundelegung der vorhandenen Situation (kein Kreuzungsbauwerk) liegen die vorhandenen Aufpunktpegel an der Rosenstraße bei Immissionspunkt 1 um 7,4 dB tags/7,3 dB nachts und bei Immissionspunkt 10 um 11 dB tags/11,1 dB nachts über den städtebaulichen Orientierungswerten von 55 dB tags/45 dB nachts (DIN 18005). Damit liegen die Immissionswerte an der Rosenstraße über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete.

Laut Schallgutachten kann eine aktive Schallschutzmaßnahme nur durch die Neuplanung der Straßenüber- bzw. -unterführung "Rosenstraße/ Auf der Aue" durchgeführt werden, weil dadurch günstigere Werte erreicht werden (siehe beigefügtes Gutachten S. 19). Aufgrund der Randbedingungen ist auch bei einer eventuellen Tunnellösung mit vergleichbaren Werten zur Brückenlösung zu rechnen. Da eine Entscheidung über die zukünftige Verkehrsführung noch nicht absehbar ist, ist von den ungünstigeren vorhandenen Werten auszugehen.

Aufgrund von innerörtlichen Standortqualitäten - Zentrumsnähe, vorhandene Infrastruktur, Nähe zum Erholungsraum Angertal sowie günstiger ÖPNV-Anschluß - unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung mit Lärmimmissionen kann auf die Aktivierung dieser Wohnbauflächen nicht verzichtet werden.

Da zur Zeit nur passive Schallschutzmaßnahmen für das allgemeine Wohngebiet an der Rosenstraße (Teilgebiet 9) möglich sind, sind im Bebauungsplan die Häuserfronten gekennzeichnet, deren Außenbauteile den Schallschutzklassen III - Schalldämmung 35 bis 39 dB - entsprechen müssen, um die Innengeräuschpegel bei Nacht von 25 bis 30 dB(A) bei Schlafräumen und bei Tag 30 bis 35 dB(A) bei Wohnräumen zu gewährleisten.

Aufgrund der Lärmvorbelastung an der Rosenstraße ist die Freiflächennutzung zur Straße und Bahnlinie hin eingeschränkt. Aus schalltechnischen Gründen setzt der Bebauungsplan hier eine geschlossene Bauweise fest, so daß die straßenabgewandte Seite ca. 27,5 dB niedrigere Schallpegel hinter den Gebäuden aufweisen wird.

#### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da in Teilbereichen andere Grundstückszuschnitte erforderlich sind, um die Planung der Wohnquartiere zu verwirklichen.

#### 5. Kosten und Finanzierung (Teilgebiet A)

Straßenbau  
einschl. Grunderwerb  
und Beleuchtung

600.000,00 DM

Kanalbau

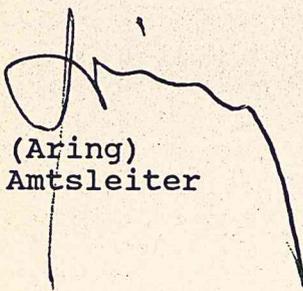
640.000,00 DM

Gesamt: 1.240.000,00 DM

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, wird der beitragsfähige Aufwand über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu bezahlen sein.

**6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Für das Plangebiet liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor.



(Aring)  
Amtsleiter