

7/1983
Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen.
St.-Ab/Schl.

24.1.1983

for-
B e g r ü n d u n g

gem. § 9. (8) BBauG
zu § 10 BBauG

Betr.: Bebauungsplan Nr. T 173 - Dauerkleingärten Tiefenbroich -

s-
Verfahren und Geltungsbereich

iche
em
Für das Gebiet zwischen der Daniel-Goldbach-Straße und dem Angerbach, der Westtangente und der Sohlstättenstraße hat der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 20.3.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes beschlossen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eckämp, Flur 8. Gleichzeitig wird der Teilbereich des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 137 zwischen der Westtangente, der Daniel-Goldbach-Straße, dem Regenrückhaltebecken und dem Angerbach, der hierfür Fläche für die Landwirtschaft ausweist, aufgehoben.

Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, sowohl für die Menschen in dem neu entstandenen Stadtteil Ratingen West, als auch für die Bewohner in Ratingen-Tiefenbroich einen Ausgleich an Grünflächen in Form von Dauerkleingärten zu schaffen. Diese Kleingartenanlage wird von Fußwegen durchzogen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung darstellen. Die Kleingartenanlage soll der Bevölkerung als Erholungsflächen dienen. Wegen der großen Nachfrage haben sich Rat und Verwaltung in der Vergangenheit dafür eingesetzt, daß der Ausbau der Dauerkleingärten zu einem Teilbereich bereits vorgezogen werden konnte. Dem Ausbau dieser Anlage lag der Entwurf vom 16.6.1976 des Garten- und Landschaftsarchitekten Werner Schumann zugrunde.

Grünflächen

Inhalt des Planes ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten".

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	21 ha
etwa 490 Kleingärten à 330 qm	16 ha
Regenrückhaltebecken	0,5 ha

In dem bereits ausgeführten I. Bauabschnitt sind 215 Gärten angelegt. Der II. Bauabschnitt beinhaltet 26 Gärten und für die übrige Fläche, die z.Z. landwirtschaftlich genutzt wird, sind nach dem Entwurf des Gartenarchitekten etwa 250 Gärten vorgesehen. Fußläufige Verbindungen durch die Kleingartenanlage dienen, ebenso wie der Grünzug entlang des Angerbachs, als Spazierwege.

Wasserlauf

Der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Angerbach ist der einzige Wasserlauf in diesem Gebiet. Beiderseits des Bachs sind Spazierwege für die Öffentlichkeit vorgesehen. Entlang des nördlichen Ufers des Angerbachs verläuft die Landschaftsschutzgrenze. Das Regenrückhaltebecken an der Daniel-Goldbach-Straße wird festgesetzt gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG.

Spielflächen

In der Kleingartenanlage sind 5 Kinderspielplätze vorgesehen. Der Spielplatz im bereits fertiggestellten Abschnitt wird der Kategorie B und C zugeordnet, während die übrigen Spielplätze - mit Ausnahme des Spielplatzes an der Brücke zur Straße "Im Rott" - zu der Kategorie C gehören. Der Spielplatz an der Brücke über die Anger ist als Bolzplatz ausgewiesen. Sie sind über das gesamte Plangebiet so verteilt, daß möglichst kurze Entfernungen zu den Kleingärten entstehen. Sie sind öffentliche Spielplätze und werden von der Stadt unterhalten und gepflegt.

Bebauung

Als bauliche Anlage mit Baugrenzenausweisung sind lediglich 2 Vereinshäuser vorgesehen. Für die Lauben stehen ca. 4 Typen zur Wahl, die sich nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Sie bestehen im wesentlichen aus einer Holzkonstruktion mit einer Grundfläche von ca. 4 m x 5 m.

Ver- und Entsorgung

Die Fläche ist im Entwässerungsentwurf als Grünfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund kann Regenwasser von hier nicht in die Kanalisation aufgenommen werden. Es ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versorgung der einzelnen Grundstücke mit Frischwasser ist gewährleistet. In dem bereits ausgebauten Teil befinden sich chemische WC's, die in einen an den Kanal angeschlossenen Sammelbehälter entleert werden.

Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hatte jedoch Bedenken gegen eine verstärkte Benutzung und Entleerung der Chemikaloiletten in den Kanal. Es könnten zu Stoßzeiten Störungen der Kläranlage eintreten. Aus diesem Grund wird für den bereits ausgebauten Teil im Zusammenhang mit dem geplanten Vereinshaus eine Sammelabortonlage als Auflage zur Baugenehmigung gemacht. Für den noch nicht ausgebauten Bereich wird die Errichtung der erforderlichen Abortonlage durch Pachtvertrag gesichert.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Kleingartenanlage sind in 3 Stellplatzanlagen zusammengefaßt, die von der Daniel-Goldbach-Straße erschlossen werden. Gemäß den Richtlinien für den Stellplatzbedarf ist ein Stellplatz pro 3 Kleingärten nachzuweisen. In der Planung sind 222 Stellplätze gegenüber 490 geplanten bzw. bereits angelegten Gärten vorgesehen. Damit ist der Stellplatzbedarf für die Kleingärten voll gedeckt und außerdem noch 25 % für Besucher bereitgestellt.

Sonstiges

Das Bebauungsplangebiet wird im westlichen Bereich von der Lärmschutzzone II des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.1971 angeschnitten. Die Unterteilungen der Zonen B und C nach dem Landesentwicklungsplan IV verlaufen ebenfalls durch das Bebauungsplangebiet.

Ein Teil des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage von Ratingen. Teilflächen des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des Angerbaches.

Als Schallschutzmaßnahme gegen die verkehrsreiche Westtangente, gegen die Daniel-Goldbach-Straße und gegen die Sohlstättenstraße wird ein Lärmschutzwall angelegt, der durch die gartenarchitektonische Gestaltung landschaftlich eingebunden werden soll. Das Plangebiet wird von einer 110 KV-Leitung durchquert. Gemäß den Forderungen des RWE ist von ihr beidseitig ein Schutzstreifen von 11 m bzw. 7,50 m Breite freizuhalten. Die Radien um die Leitungsmasten werden auf 15,50 m und in zwei Fällen auf 12 m festgelegt.

Es wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Ratingen hingewiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weist der Bebauungsplan für diesen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerklein-

gärten aus. Der Flächennutzungsplan wurde am 14.4.1982 vom Regierungspräsidenten genehmigt.
Der Rat der Stadt Ratingen ist in seiner Sitzung am 15.6.1982 der Genehmigungsverfügung beigetreten. Seit dem 30.6.1982 ist der Flächennutzungsplan wirksam.

Kosten und Finanzierung

Der III. Bauabschnitt beinhaltet ca. 250 Gärten. Für die Anlegung dieser Gärten wird z.Z. ein Preis von 6.000,-- DM pro Kleingarten angesetzt. Daraus ergibt sich für ca. 250 Gärten eine Summe von 1,5 Mill. DM. In dieser Summe sind die Kosten für die Vereinshäuser, die der Verein selbst finanzieren muß, nicht enthalten.

Der Ausbau des folgenden Bauabschnitts kann vorerst nicht erfolgen, da die Stadt Schwierigkeiten mit dem Grunderwerb hat. Außerdem stehen im Haushaltsplan 1983 und in der Investitionsplanung bis 1986 keine Mittel dafür zur Verfügung.

Im Auftrage:



(Fehlhauer)
Amtsleiter