

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan T 270 "Feldblick" (Bereich zwischen Angermunder Weg und Kaiserswerther Straße) gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Inhalt

1. Aufstellungsverfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 4.1 Art der zulässigen Nutzung
  - 4.2 Bebauung
  - 4.3 Erschließung
  - 4.4 Grünflächen
  - 4.5 Ver- und Entsorgung
  - 4.6 Immissionsschutz
  - 4.7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
5. Maßnahmen der Bodenordnung
6. Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung

1. Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 20.10.1987 beschlossen, für den Bereich zwischen Angermunder Weg und Kaiserswerther Straße den Bebauungsplan T 270 "Feldblick" aufzustellen. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für den Bebauungsplanbereich am 27.09.1988 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Anschluß an eine 2-wöchige Auslegungszeit fand am 16.01.1989 eine öffentliche Bürgeranhörung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB statt, bei der die Stadtverwaltung ihre Planungsvorstellungen erläuterte.

Im Juni 1989 begann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 52 und umfaßt folgende Flurstücke:

Teile der Flurstücke 239, 241, 224, 170, den östlichen Teil der Flurstücke 394, 149, 148, 153, 143, 142, 141, 308, 138.

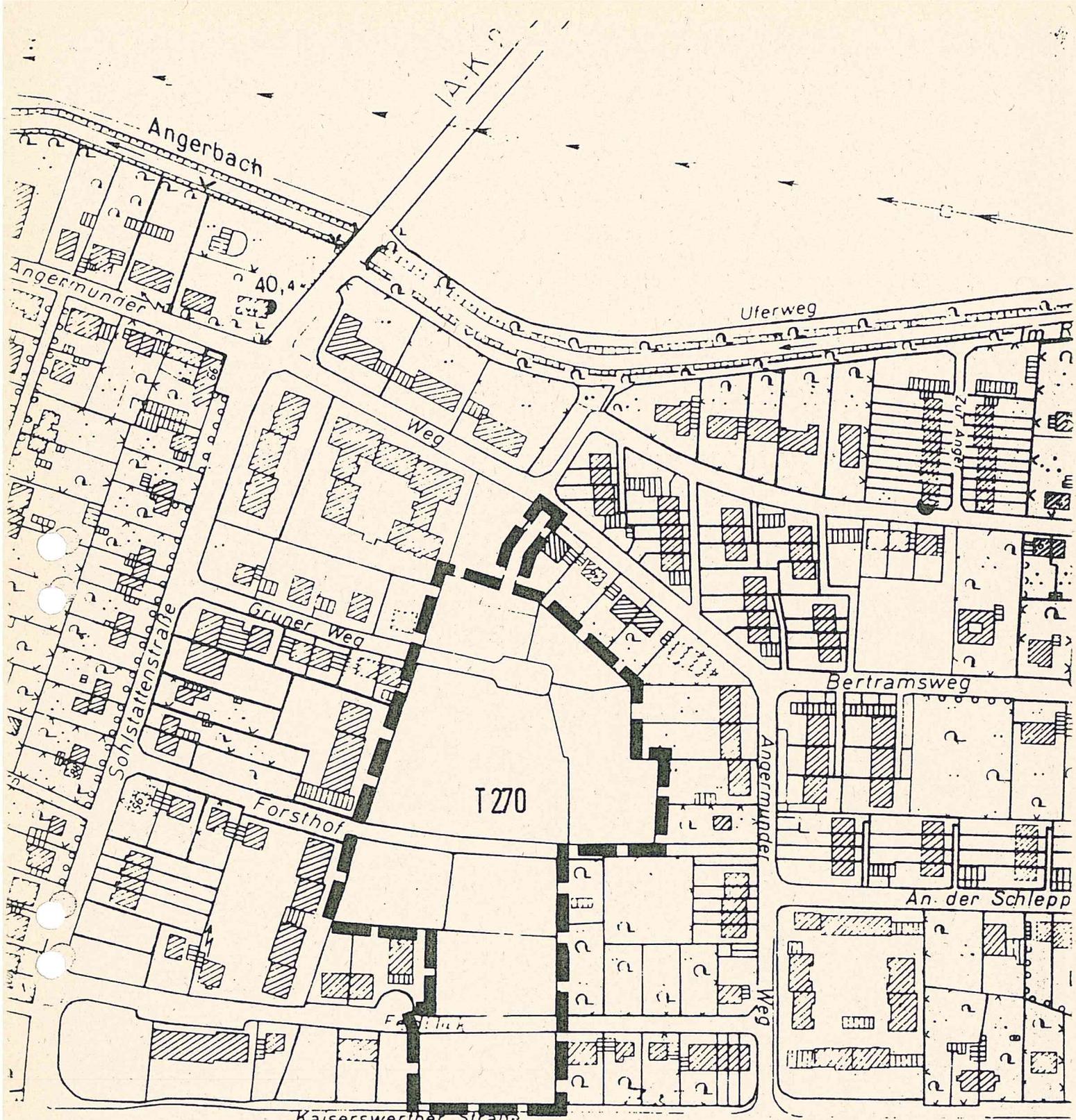
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist aus dem beigegeführten Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 vom 09.01.1990 ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Vergleich zum Aufstellungsbeschluß um ein Teilgebiet am Angermunder Weg (Teile der Flurstücke 239, 241, 224,) zurückgenommen worden (Zustimmung Rat: 13.02.1990). Für die wegfallende Fläche wird das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

3. Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt für den Bereich des Bebauungsplanes T 270 "Feldblick" Grünfläche dar. In einem Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan für das Bebauungsplangebiet in Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten geändert werden.

Auf die Planungsbeschränkungen des Landesentwicklungsplanes IV und des Fluglärmschutzgesetzes aus dem Jahr 1971 wird hingewiesen. Danach dürfen im Rahmen der Bauleitplanung keine neuen Baurechte für Wohnzwecke oder andere lärmempfindliche Einrichtungen entstehen.



ANLAGE  
 DRUCKSACHE NR

BEBAUUNGSPLAN T 270  
 GEBIET ZWISCHEN ANGERMUNDER WEG UND  
 KAISERSWERTHER STRASSE DAUERKLEINGÄRTEN

 RAUMLICHER  
 GELTUNGSBEREICH

M. 1 2500

09.01.1990 AMT 613



Im Jahr 1989 wurde von der Stadt Ratingen ein Kleingartenentwicklungsplan erarbeitet, der der Kommune einen Überblick über die aktuelle Bedarfsdeckung und die zukünftige Entwicklung von Kleingärten ermöglichen soll.

Danach sind die dicht besiedelten Stadtgebiete Zentrum und West am stärksten unterversorgt. Hier ist aber eine weitere Ausweisung von Kleingärten aufgrund mangelnder Flächen nicht möglich. Deshalb müssen in den angrenzenden Stadtteilen Grünflächen dafür zur Verfügung gestellt werden.

Die geplante Kleingartenanlage "Feldblick" stellt für die dicht besiedelten Wohnbereiche einen wichtigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Gerade auch für die jüngere Bevölkerung ist dabei der soziale Aspekt des Umgangs mit der Natur von großer Bedeutung.

Im Hinblick auf die Lärmschutzwürdigkeit der Kleingartenanlage ist davon auszugehen, daß der Aufenthalt dort temporär begrenzt ist und nicht den ganzen Tag über erfolgt.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände, das heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird. Auf dem Grundstück selbst befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine überwiegend 2-geschos-sige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Im Osten und Westen grenzen Wohngebäude mit privaten Hausgärten an, die im Grenzbereich zur geplanten Kleingartenanlage teilweise dichten Baum- und Strauchbestand ausweisen. Die südliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes bildet ein Teil der Kaiserswerther Straße (L 422), im Norden grenzt der Bereich an einen Teil des Angermunder Weges und an ein unbebautes Grundstück.

Um nun die Versorgung der mit Kleingärten schlecht ausgestatteten Stadtteile zu fördern, dabei gleichzeitig die Fuß- und Radwegeerschließung in diesem Bereich für die Öffentlichkeit zu sichern, sowie Festsetzungen zur Begrünung und zu Lärmschutzvorkehrungen treffen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die geplante Einrichtung einer Kleingartenanlage in diesem Bereich wird nur in geringem Umfang in die Landschaft eingegriffen. Die Festsetzungen zur Begrünung reichen durchweg aus, um diesen Eingriff auszugleichen.

Im Hinblick auf den Düngemiteleintrag wird sogar eine Situationsverbesserung ermöglicht. Im Vergleich zur heutigen Situation, wo Pflanzenschutzmittel, Dünger und Wachstumsregler durchweg unkontrolliert dem Boden und somit dem Grundwasser zugeführt werden, kann nach Rechtsverbindlichkeit durch die Restriktionsmöglichkeiten in Baugenehmigung und gegebenenfalls Pachtvertrag eine weitaus bessere Kontrolle gewährleistet werden.

4.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der zulässigen Nutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

Es werden Bereiche für das Vereinshaus und die notwendigen Stellplätze festgesetzt. In einem Teil wird öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kinderspielplatz vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Durchquerung des Gebietes für die Allgemeinheit wird durch die Ausweisung von öffentlicher Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Bereich für Fußgänger, Radfahrer und Entsorgungsfahrzeuge gesichert.

##### 4.2 Bebauung

Bauliche Anlagen mit Baugrenzenausweisung sind lediglich im Bereich des Vereinshauses vorgesehen, in dem auch die Gemeinschaftstoilettenanlage für die Kleingärten untergebracht werden soll.

Für die einzelnen Kleingärten werden im Rahmen der Ausbauplanung vom Gartenbauamt folgende Gestaltungsrichtlinien festgelegt:

- Größe der Gartenlauben (laut Bundeskleingartengesetz maximal 24 m<sup>2</sup>, inclusive Freisitz) mit Baufenster (es ist geplant, daß die Gartenlauben innerhalb eines, vom öffentlichen Weg aus gemessen, maximal 10 m tiefen Baustreifens errichtet werden dürfen),
- Dachform,
- Neigung und Firstrichtung
- Material- und Farbauswahl

#### 4.3 Erschließung

##### a) Fuß- und Radwege, Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Ratingen Tiefenbroich und West bzw. Zentrum weitergeführt und das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Ein als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Bereich für Fußgänger, Radfahrer, Entsorgungsfahrzeuge und in einem Teil für Kleingärtner ausgewiesener Streifen verläuft in nordsüdlicher und ostwestlicher Richtung über mit Bäumen begrünzte Platzbereiche durch die Gartenanlage. Diese Wege werden über die Kaiserswerther Straße an das bereits vorhandenen Fuß- und Radwegsystem in Richtung Ratingen West und Zentrum angeschlossen. Der Überweg über die Straße soll niveaugleich aufgepflastert werden. Zur optischen Betonung und zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ist außerdem die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Die unberechtigte Zufahrt in die Gartenanlage wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen geregelt.

##### b) Ruhender Verkehr

Die für die Kleingartenanlage notwendige Parkierung wird auf zwei Stellplatzanlagen untergebracht, die vom Angermunder Weg aus über die Straßen "Feldblick" und "Forsthof" angefahren werden. Der laut § 47 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) geforderte Stellplatznachweis von 1 : 3 wird bei der geplanten Anzahl von 32 Stellplätzen bei 36 Kleingärten voll erfüllt.

##### c) ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe der geplanten Kleingartenanlage befinden sich an der Kaiserswerther Straße zwei Bushaltestellen, von denen aus alle Stadtteilbereiche gut mit ÖPNV-Mitteln zu erreichen sind.

#### 4.4 Grünflächen

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes wird als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplanten Kleingärten wird ein Abstandsbereich in Form eines Pflanzstreifens für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Als Lärmabschirmung wird an der Kaiserswerther Straße ein bepflanzter Erdwall ausgewiesen.

Im Bereich der öffentlichen Wege und Plätze, der Stellplatzanlagen sowie der Zugänge zur Kleingartenanlage werden Baumstandorte festgesetzt.

In zentraler Lage, neben dem geplanten Standort für das Vereinshaus, wird ein öffentlicher Kinderspielplatz (Kategorie B - Spielplatz für Schulkinder, Einzugsbereich 500 m) vorgesehen. Mit der Ausweisung dieser Fläche wird dem in Ratingen Tiefbroich bestehenden Defizit an Spielflächen Rechnung getragen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die geplante Kleingartenanlage wird an das Energieversorgungs- und Abwasserbeseitigungsnetz (in diesem Bereich Trennsystem) der Stadt Ratingen angeschlossen.

Vorgesehen ist, daß

- die einzelnen Kleingärten mit Wasser und versorgt werden. Eine Abwasserentsorgung auf der einzelnen Kleingartenparzelle ist nicht vorgesehen.
- das Oberflächenwasser der geplanten Stellplatzanlagen vollständig der städtischen Regenwasserkanalisation zugeführt wird.
- das geplante Vereinshaus mit der Gemeinschafts-toilettenanlage für die Kleingärten ebenfalls an die städtische Kanalisation angeschlossen wird.

#### 4.6 Immissionsschutz

Die geplante Kleingartenanlage grenzt unmittelbar nördlich an die L 422, die Kaiserswerther Straße, an. Als Lärmabschirmung gegen diese verkehrsreiche Straße ist vorgesehen, dort einen ca. 3 m hohen Lärmschutzwall zu errichten. Dieser Wall wird bepflanzt und landschaftlich in die Anlage eingebunden.

#### 4.7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

- a) Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II gemäß Fluglärmschutzgesetz vom 30.03.1971 sowie innerhalb der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV.
- b) Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Im Rahmen von Baugenehmigungen werden Antragsteller darauf hingewiesen, daß wassergefährdende Stoffe und nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen dürfen.
- c) Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ratingen wird hingewiesen.
- d) Gemäß Bundesfernstraßengesetz vom 01.10.1974 besteht beidseitig der Kaiserswerther Straße ein Anbauverbot bis zu einer Tiefe von 20 m und eine Anbaubeschränkung bis zu einer Tiefe von 40 m.
- e) Die Abgrenzung der einzelnen Kleingärten sowie die geplanten Baumstandorte sind im Bebauungsplanentwurf informell dargestellt. Es kann im Rahmen der späteren Ausbauplanung zugelassen werden, daß Ausformung, Größe oder Standort verändert werden.

#### 5. Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in geringem Umfang erforderlich. Die Stadt beabsichtigt die Flächen für den öffentlichen Kinderspielfeld und den Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, der sich noch nicht in ihrem Besitz befindet, zu erwerben.

6.

Flächenbilanz

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 2,1 ha.  
Davon entfallen auf

- private Grünfläche	ca. 17.110 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünfläche im Bereich des Kinderspielplatzes	ca. 653 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (davon ca. 2.008 m <sup>2</sup> bereits in städtischem Besitz)	ca. 3.237 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>ca. 21.000 m<sup>2</sup></b>

IV

Kosten und Finanzierung

Sobald beabsichtigt ist, öffentliche Förderungsmittel in Anspruch zu nehmen, muß die Gemeinde als Trägerin des Kleingartenprojektes auftreten, die Fläche erwerben oder anpachten und dann für die Kleingartennutzung vorbereiten.

Es entstehen der Stadt Ratingen im Falle der Realisierung folgende Kosten durch:

- die Anpachtung der Fläche nach ortsüblichem Preisgefüge für Acker- bzw. Obst- und Gemüsebauflächen

Gesamtfläche ca. 2,1 ha  
(abzüglich ca. 5.000 m<sup>2</sup> öffentl. Verkehrsfläche, öffentl. Kinderspielplatz, Pflanzstreifen)

16.000 m<sup>2</sup> x 0,20 DM Pachtzins (m<sup>2</sup>/Jahr) = 3.200,00 DM

- das erstmalige Herrichten der Fläche (inklusive Wegeführung, Wasseranschluß, Stellplätze u. a.)

14.500,00 DM/Garten = 522.000,00 DM

- das Einrichten des öffentlichen Kinderspielplatzes

653 m<sup>2</sup> x 180,00 DM = 117.540,00 DM

- das Pflanzen von ca. 35 neuen Bäumen

35 x 2.000,00 DM = 70.000,00 DM

- den Ausbau des Querungsbereichs über die Kaiserswerther Straße

pauschal = 50.000,00 DM

Nach Auffassung der Verwaltung könnten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Entschädigungsansprüche der Grundstückseigentümerin hinsichtlich folgender im Bebauungsplan ausgewiesener Flächen entstehen:

- \* 3.000 m<sup>2</sup> umgrenzender Grünstreifen, Lärmschutzwall
- \* 1.229 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche
- \* 653 m<sup>2</sup> öffentlicher Kinderspielplatz
- \* ca. 5.000 m<sup>2</sup> x 20,00 DM = 100.000,00 DM

Hier wird von einem Verkehrswert für begünstigtes Ackerland/Grünfläche 20,00 DM/m<sup>2</sup> ausgegangen.

- 150 m<sup>2</sup> Fläche für den Fußweg vom Angermunder Weg aus, pauschal = 60.000,00 DM

Bei dieser Fläche ist eventuell von Baulandqualität auszugehen.

Die genannten Ansprüche entstehen, falls und sobald das Behalten der Flächen wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist bzw. eine wesentliche Wertminderung tatsächlich eintritt (vgl. § 40 (2), § 41 (2) BauGB).

Für den verbleibenden Bereich des Plangebietes entstehen nach Auffassung der Verwaltung keine Entschädigungsansprüche, da die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Minderung des Verkehrswertes der genannten Fläche bewirken. Zur Beurteilung von Vermögensnachteilen ist der Verkehrswert der Fläche vor und nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüberzustellen (hier: vorher Ackerland, nachher: private Grünfläche/Dauerkleingärten); hier greift die Regelung des § 42 Abs. 3 BauGB.

Durch städtebauliche Maßnahmen in dem Plangebiet können der Stadt Ratingen somit Kosten in Höhe von 922.740,00 DM entstehen, bei Übernahme der Flächen (statt Pachtlösung) zusätzlich 320.000,-- DM .

Mit einer Förderung des Kleingartenprojektes durch die Landesregierung kann gerechnet werden. Dort stehen jährlich 4 000 000,00 DM an Zuschüssen zur Verfügung. Die maximale Förderungshöhe beträgt 5.000,00 DM pro Garten, höchstens jedoch 40 bis 80 % der Gesamtkosten.

Entsprechende Haushaltsmittel für die Maßnahme sind im städtischen Investitionsprogramm 1989/1993 nicht ausgewiesen. Sie können auch nach derzeitiger Finanzlage der Stadt in diesem Planungszeitraum nicht zusätzlich finanziert werden, so daß mit einer Umsetzung des Bebauungsplans vor 1994 nicht gerechnet werden kann.

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a cursive name.

(Aring)  
Amtsleiter