

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen
Az.: IV-61-Kel/Scht

Ratingen, 8. Mai 1974

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. SW 160 (Erholungsgebiet Ratingen West/
Unteres Schwarzbachtal, 1. Planabschnitt)

Zur genaueren Information werden mit dem Planentwurf und der Begründung, ohne also Bestandteil des Planverfahrens zu sein, gleichzeitig zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt:

1. Landschaftsplanerisches Gutachten Schwarzbachtal zwischen Düsseldorf und Ratingen, im Auftrag der Stadt Ratingen bearbeitet von Landschaftsarchitekt R. Bödeker, Neandertal, Akad. Oberrat Dr. H. Emonds, Aachen, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. R. Grebe, Nürnberg, Diplomb Gärtner V. Krèn, Neandertal, Professor W. Pflug, Aachen, Oberingenieur Dr. H. Wedeck, Aachen,
2. Entwurfsplan 1 : 2000 (farbig) der Landschaftsarchitekten Bödeker, Boyer, Wagenfeld und Partner vom August 1971,
3. Der Entwurf der Kreuzung der Westtangente, der K 3 und der Planstraße des Wohngebietes vom Juli 1973, Nr. S 301/1 des Ing.-Büros für Tiefbautechnik, Krefeld (im Auftrag der Stadt Ratingen nach Richtentwurf des OKD),
4. Der Entwurf der Einmündung der Brandenburger Straße in die K 3 samt Anschluß der Parkplatzzufahrt vom Januar 1973, Nr. GE 13911/72 des Ing.-Büros Rupprechter, Neuss (nach Abstimmung mit dem OKD).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes in der Gemarkung Eckamp, Flur 4, gelegen und in der Zeichnung durch eine starke schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

Dieser Plan behandelt den 1. Abschnitt eines ausgedehnten Erholungsgebietes, das seine Fortsetzung im Schwarzbachtalbereich östlich der L 455 (Reichswaldallee) und so auch einen Zusammenhang mit dem Aaper Wald finden soll.

Der Plan trifft neben den Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung für die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen entsprechend § 30 BBauG auch weitere gemäß § 9 BBauG, insbesondere solche, die die Schaffung der Rechtsgrundlage für das Erholungsgebiet betreffen.

Das im Südwesten des Gemeindegebietes gelegene, bis jetzt noch überwiegend landschaftlich genutzte große Gebiet zwischen der K 3 (Volkardeyer Straße), der Bundesbahnlinie Düsseldorf-Duisburg und der südlichen und westlichen Stadtgrenze, das die Stadt schon seit längerem für eine großzügige Erholungsanlage am Stadtrand in Betracht gezogen hatte, lief Gefahr, durch das Fernstraßenprojekt EB 8 / A 140 durchschnitten zu werden.

*) wirt

Die Freizeitprobleme der Zukunft zwingen die Städte zu weitreichenden vorsorglichen Planungen, die nach dem derzeitigen Verständnis der Probleme schwerpunktmäßig Grün-, Sport- und Erholungsanlagen einschließen. Diese allgemein gebilligte Absicht ist wegen der Nähe des dichtbesiedelten neuen Wohngebietes Ratingen West, dem ein in der Nähe gelegenes Erholungsgebiet fehlt, an dieser Stelle zwingend. Das Erholungsgebiet Ratingen West/Unteres Schwarzbachtal ist zudem wegen seiner günstigen Lage und Bedeutung im Entwurf des Landesentwicklungsplanes III enthalten. Mit erheblichem Landesinteresse an dieser Planung wird daher gerechnet. Die Absicht der Stadt, in dem eingangs genannten Gebiet eine solche Anlage aufzubauen, wäre durch das Straßenprojekt EB 8 / A 140 nach dem ersten dafür bekannt gewordenen Entwurf zunichte gemacht worden.

Diese Gefahr erscheint z.Zt. abgewehrt, da die Trasse in der Planung des Fernstraßenneubauamtes einen anderen Verlauf am südlichen Rand des Plangebietes hat (schraffierte Fläche). Abgewehrt wurde ferner eine Umspannanlage des RWE sowie eine 380 KV-Leitung, die in der ersten Fassung das Plangebiet durchschneiden sollte. In beiden Fällen wurde ein vertretbarer Kompromiß gefunden.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt am 14.7.1970 die Einleitung der erforderlichen Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den beschriebenen Bereich beschlossen (11. Änderung und Ergänzung). Der Entwurf liegt dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vor.

In gleicher Sitzung wurde auch der Beschluß zur Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes gefaßt (Nr. SW 160).

Für das Plangebiet wurde außerdem am 30.10.1970 eine Veränderungssperre gem. § 14 BBauG beschlossen, deren Laufzeit nach 2. Verlängerung im Juni 1975 endet.

Das Plangebiet beinhaltet:

1. Grün-, Forst- und Wasserflächen
2. Verkehrsflächen
3. Gewerbegebiete
4. Wohngebiet
5. Sondergebiete
6. Versorgung, Entsorgung
7. Sonstiges

Zu 1. Grün-, Forst- und Wasserflächen

Diese machen den größten zusammenhängenden Teil des Plangebietes aus. Durch großflächige Auskiesung nach Maßgabe eines landschaftsgärtnerischen Planes wird die Geländemodellierung vorgenommen, die von dem vorhandenen allgemeinen, durchgehend flachen Niveau landschaftlich gefällig zu den (zu schaffenden) Wasserflächen herunterführen soll; die Höhendifferenz beträgt i.M. 5 m.

Erst durch diese Form der Auskiesung werden die ziemlich tief liegenden Seen optisch mit dem umgebenden Gelände verbunden.

Die Seen erhalten folgende Größen: nordöstlicher See ca. 21 ha, südwestlicher See ca. 30 ha. Verfahrensmäßig erfolgt die Auskiesung nach den Bestimmungen des Abtragungsgesetzes vom 21.11.1972.

Der Schwarzbachverlauf zwischen den Seen bleibt im Prinzip ungestört (samt seiner natürlich gewachsenen Uferflora). Lediglich der nach Nordosten gerichtete Knick soll eine leichte Entschärfung und damit einen schlankeren Verlauf erhalten (besonderes Verfahren nach dem Wassergesetz zu gegebener Zeit).

Das Landschaftsschutzgebiet bleibt seinem Umfang nach unverändert. Einige pfleglich gestalterische Vornahmen werden sogar zur Steigerung des Landschaftserlebnisses führen. Nach Abschluß der Landschaftsgestaltung kann eine Erweiterung des Landschaftsschutzes erwogen werden.

Die Grünanlagen nehmen im übrigen Wanderwege, Ruheplätze, Spielwiesen und dergl. auf. Wanderwegestrecken werden in einem nachfolgenden landschaftsgärtnerischen Plan detailliert entwickelt.

Aufforstungsflächen säumen die als Parklandschaft vorzustellenden Grünflächen; sie sollen ebenfalls der Erholung geöffnet sein. Art und Umfang der Bepflanzung sollen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ebenfalls in dem landschaftsgärtnerischen Plan festgelegt werden.

Im Rahmen der Auskiesung wird darauf zu achten sein, daß die Hochspannungsmaste nicht nur absolut gesichert, sondern auch mit LKW einzeln erreichbar bleiben. Das bedeutet, daß von dem insoweit befahrbar auszubildenden Wegenetz Strecken speziell unter diesem Gesichtspunkt auszubauen sind.

Zu 2. Verkehrsflächen

Den markantesten Anteil an den Verkehrsflächen hat das Verflechtungsbauwerk von EB 8 und A 140 im Südwesten des Plangebietes. Eine detaillierte Darstellung ist z.Zt. nicht möglich, da der erreichte Stand der Planung bei Fernstraßenneubauamt und Stadt Düsseldorf z.Zt. nur die Übernahme der von dort angegebenen äußeren Begrenzungslinien gestattet.

Das große Straßenbauwerk mit voraussichtlich hohem Verkehrsaufkommen könnte den Erholungswert eines großen Teils der Flächen bedenklich benachteiligen. Aus diesem Grunde wurde entlang der Nordost-Flanke von Gut Volkardey bis zum SO-Gebiet I im Süden ein Lärmschutzwall angeordnet, über dessen Höhe Angaben erst nach Fertigstellung des Straßenentwurfes möglich sein werden. Er soll dem Grundsatz nach rechtlich festgesetzt und nach Errichtung dicht begrünt werden.

Zur Aufnahme der Besucher-PKW sind 2 Parkplätze am Rande des Erholungsgebietes vorgesehen: der 1. an der K 2 (Broichhofstraße) mit 60.000 qm für 2000 Fahrzeuge, der 2. an der K 3 (Volkardeyer Straße) mit 18.000 qm für 600 Fahrzeuge. Beide Parkplätze werden auch Flächen für Busse anbieten. Der Parkplatz an der K 3 wird außerdem eine von der Einfahrt weit genug abgesetzte Wendeschleife für die Buslinie 59 der Rheinbahn AG erhalten.

Der Parkplatz an der K 2 erhält einen irgendwie gesicherten fußläufigen Verbindungsweg zum Erholungsgebiet. Eine Festsetzung ist jedoch solange nicht möglich, wie der Straßenausbauentwurf des Fernstraßenneubauamtes und der Stadt Düsseldorf für das Verflechtungsbauwerk noch aussteht.

Dieser Parkplatz wird auch durch besonders ausgewählte und angeordnete Bepflanzung (Meterverband) längs der Autobahn A 214 in Tiefe von 20 m vom Rand der Fahrbahn abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen der Erschließung des Wohngebietes zwischen See und östlichem Gewerbegebiet sind nach dem Prinzip entwickelt, Durchgangsverkehr vom Gewerbegebiet zur K 3 durch das Wohngebiet weitgehend auszuschließen. Die Einmündung der Westtangente in die K 3 wird zu einer vollen beampelten Kreuzung ausgebaut. Die Anbindung der Straße Felderhof an die K 3 bleibt in Übereinstimmung mit dem Brücken-/Straßenausbauentwurf des Oberkreisdirektors Mettmann bestehen, jedoch soll ihr im wesentlichen nur das Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes zufallen, da ihre Lage im Gesamtverkehr nicht besonders günstig und damit ihre Leistungsfähigkeit geringer ist.

Auf eine Fahrverbindung zur L 455 (Düsseldorfer Straße) wird verzichtet, weil der sich sonst entwickelnde unkontrollierbare Durchgangsverkehr durch das Wohn- oder Gewerbegebiet vermieden werden soll und weil diese Führung von Fahrverkehr eine kostspielige Erweiterung der bestehenden schmalen Unterführung unter dem Bahnkörper erforderlich machen würde. Diese Trasse bleibt künftig dem Fußgängerverkehr (auch Radfahrverkehr) vorbehalten, wodurch die notwendige Verbindung solcherart vom westlich der Bundesbahn gelegenen Erholungs- und Landschaftsschutzbereich des Schwarzbachtals zu dessen später geplanten östlichen Bereichen jenseits der L 455 lückenlos hergestellt wird.

Zu 3. Gewerbegebiete

Die Schaffung eines Erholungsgebietes duldet nicht die Ansiedlung von Industrie in der Nachbarschaft. Die verhältnismäßig geringe Breitenausdehnung der Eisenbahn z.Zt. vorhandenen Industriezone bietet auch nicht die Dimensionen, die nennenswerte Industriebetriebe heute beanspruchen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist daher geboten; ihre Unterteilung in eine nicht störende und eine allgemeine Gewerbezone ergibt sich aus der Nachbarschaft des Wohngebietes, für das ein Immissionspuffer erforderlich ist. Es entsteht so von der östlichsten Baugrenze des Wohnens bis zur uneingeschränkten Gewerbezone ein Abstand von 100 m.

Das Gewerbegebiet übernimmt von dem früheren, inzwischen erloschenen Industriebetrieb die Bundesbahnanschlußgleise.

Die Restfläche südwestlich und südöstlich des großen Straßenverflechtungsbauwerkes sind ebenfalls dem Gewerbe gewidmet, womit der auf Düsseldorfer Gemeindegebiet vorgegebenen Nutzungsart entsprochen und einem gewissen Erweiterungsbedürfnis entsprochen wird. Zum Teil werden die Flächen von Energietrassen geschnitten, was die Nutzung zwar einschränkt, aber nicht ausschließt. Die Umstände sind den Eigentümern bekannt, sie sind auch an dergestalt eingeschränkter Nutzung interessiert.

Zu 4. Wohngebiet

Bestimmend für Art und Maß der Bebauung ist das Bestreben der Stadt, dem nach wie vor großen Bedarf an Einfamilienhäusern zu entsprechen. Eine andere Bebauung ist außerdem auch nicht vertretbar, wenn eine Überlastung der in Ratingen West bereits vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Einrichtungen vermieden werden soll. Der Stadt Ratingen sind mit einem jährlichen Zuwachs von 1.700 Einwohnern außerordentlich hohe Verpflichtungen hinsichtlich der Infrastruktur entstanden, die den Haushalt noch auf weitere Jahre voll in Anspruch nehmen. Eine Steigerung dieser Belastung ist nicht tragbar.

Zu 5. Sondergebiete

Das SO-Gebiet I (im Süden) erhält keine detaillierte Festsetzungen, weil es den Zwecken der Stationierungsstreitkräfte gewidmet ist. Es wird hier lediglich die grundlegende Klassifizierung im Sinne § 11 BauNVO planrechtlich begründet.

Das SO-Gebiet II (an der K 3, Volkardeyer Straße) dient sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidenden Anlagen; in diesem Falle sind dies Bauten für Freizeit*verschiedenster Art (einschl. gastronomische Betriebe) gem. § 11 (2) BauNVO.

*) und Erholung

Zu 6. Versorgung, Entsorgung

Gas, Wasser und Strom werden im erforderlichen Umfang und, soweit nicht schon vorhanden, an die baulichen Anlagen herangeführt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die städt. Kanalleitungen; hierfür ist ein besonderes Kanalprojekt einem Ing.-Büro in Auftrag gegeben. Das Regenwasser soll nach Maßgabe einer weiteren Untersuchung in den Schwarzbach abgeschlagen werden. Die einschlägigen wasserwirtschaftlichen Genehmigungen werden zur gegebenen Zeit eingeholt. Hinsichtlich der im SO-Gebiet Volkardeyer Straße vorgesehenen Anlagen ist die Ableitung des Regenwassers - in den See oder den Haarbach - noch zu klären.

Besonderer Erwähnung bedarf es bezüglich der 10-KV-Stromleitung des RWE. Die von Süden als Freileitung verlaufende Stromlinie wird durch eine Verkabelung, die in das Wohngebiet führt, ersetzt. Die Eintragung erfolgte nach Angabe des Betreibers, die Weiterführung im Wohngebiet wird bei der Aufstellung der Straßenausbaupläne bestimmt.

Zu 7. Sonstiges

Der Gutshof Volkardey ist teilweise Baudenkmal. Er ist in gutem baulichen Zustand und bleibt erhalten. Die Höhe Heiligendonk und Niederbeek werden vom Ausbau der EB 8/A 140 bzw. durch Entzug der Bewirtschaftungsflächen betroffen und müssen niedergelegt werden. Die bauliche Substanz der beiden Höfe ist von nur noch sehr geringem Wert.

Über den Fortbestand der baulichen Anlagen des Hofes Nösenberg soll der Plan keine Aussagen treffen.

Gestalterische Festsetzungen wurden im Interesse eines auch formal geordneten Straßensbildes getroffen.

Zu den Textlichen Festsetzungen wird im Einzelnen ausgeführt:

Zu Ziff. 1.1: Während die mehr als ein-geschossigen Bauten aus Gründen der gewünschten Höhenbeschränkung Flachdach erhalten, bekommen die eingeschossigen Häuser Satteldach, um auch Ausbau im Dachraum als Zusatzraum zu schaffen. In diesen Fällen soll aber der Ausbau nicht in der häufig beobachteten häßlichen Form nach außen drücken sondern formal ansprechend die Loggienform berücksichtigen.

Zu Ziff. 1.2: Die Sichtschutzwände bedürfen ebenfalls einer Ordnung, um eine störende Vielfalt zu vermeiden.

Zu Ziff. 1.3: Die Einfriedigung hat wesentliche Bedeutung für das Straßenbild, weshalb eine gängige bewährte Einfriedigungsart festgesetzt wurde.

Zu Ziff. 1.4: Die dunkle Dachfärbung fügt sich besser als eine andere in die dortige Landschaft ein.

Zu Ziff. 1.5: Es soll vermieden werden, daß die Müllbehälter in störender und unästhetischer Manier irgendwo im Sichtkreis der Straße herumstehen.

Als bodenordnende Maßnahmen sind Umlegung oder Grenzregelung gemäß BBauG vorgesehen, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustande kommen.

Die überschlägig ermittelten Kosten des Erholungsgebietes belaufen sich auf ca. 22,5 Mio. DM. Hiervon ist etwa die Hälfte für den Erwerb der benötigten Grundflächen veranschlagt.

Die Kosten der Erschließung von Wohn- und Gewerbegebiet werden auf ca. 5 Mio. DM geschätzt.

Bei diesen Beträgen sind Rückflüsse aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen, fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter nicht berücksichtigt.

In Vertretung:

Ring

(Ring)

Beigeordneter

Diese Begründung hat mit dem
Bebauungsplan - Entwurf in der Zeit
vom 20.5.1974 bis 21.6.1974 einm. off.
öffentlich angelegen.

Plz. des 17. 7. 74



M. Schmidt