

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Stadtplanungsamt

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(gemäß Satzungsbeschluß)

zum Bebauungsplanentwurf H 233

- Ratingen-Hösel / Ortsmitte -

TEIL " A "

Inhalt:

1. Drucksache Nr.
(Abwägungsbeschlüsse)
2. Entwurfsbegründung vom 15.02.1989
3. Bodengutachten
4. Schalltechnisches Gutachten
5. Abwassertechnischer Nachweis
(Spiegelfabrikgelände)

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen

Stadtplanungsamt

Entwurfsbegründung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(öffentliche Auslegung)

zum Bebauungsplanentwurf H 233

- Ratingen-Hösel/Ortsmitte -

Stand: 15.02.1989

I n h a l t:

1. Übersichtsplan
- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

2. Notwendigkeit und Anlaß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
- 2.1 Notwendigkeit
- 2.2 Anlaß
- 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung
- 2.3.1 Entwicklungsplan Hösel/Eggerscheidt

3. Städtebauliche Situation im Plangebiet
- 3.1 Bebauung/Einwohnerdichte
- 3.2 Verkehr
- 3.3 Öffentliche und private Einrichtungen
- 3.4 Grün- und Spielflächen

4. Planungsziele und Begründung der dargestellten Maßnahmen
- 4.1 Verkehr
- 4.1.1 Kreisverkehr im Knotenpunkt
- 4.1.2 Gestaltung der zuführenden Straßen
- 4.1.3 Veränderungen und Ergänzungen im Wohnstraßennetz
- 4.1.4 Ruhender Verkehr im zentralen Bereich
- 4.1.5 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)
- 4.1.6 Rad- und Fußwege

- 4.2 Zukünftige Bebauung
- 4.2.1 Zentrale Bebauung Spiegelfabrikgelände
- 4.2.2 Zentrale Bebauung Eggerscheidter Straße/Bismarck-
 straße/Peddenkamp
- 4.2.3 Ruhiges Wohnen in zentraler Lage
- 4.2.4 Einwohnerdichte/Wohneinheiten
- 4.3 Soziale Einrichtungen
- 4.3.1 Ev. Kindergarten
- 4.3.2 Altenwohnungen
- 4.4 Grünflächen
- 4.5 Denkmalschutz
- 4.6 Ver- und Entsorgung/Abwasserbeseitigung
- 4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm

- 5. Flächenbilanz

- 6. Kosten und Finanzierung
- 6.1 Straßenbau, Beleuchtung, Kanalisation
- 6.2 Grünflächen, Baumpflanzungen
- 6.3 Grunderwerb
- 6.4 Aufschlüsselung

- 7. Maßnahmen der Bodenordnung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan H 233 - Ratingen-Hösel "Ortsmitte" - deckt den Bereich um das Straßenkreuz - Eggerscheidter Straße/Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße/Peddenkamp ab. Das Plangebiet ist gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 6 a geringfügig erweitert worden (siehe Übersichtsplan). Dies erscheint sinnvoll, da die Zugehörigkeit der Erweiterungsflächen zum Untersuchungsgebiet offensichtlich ist.

Mit Eintreten der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan H 6 a ungültig.

Der Bebauungsplan H 233 - Ratingen-Hösel "Ortsmitte" - umfaßt im wesentlichen den Bereich zwischen der Ackerfläche Fernholz im Nordosten und den Straßen Schlipperhaus/Nesenhaus im Südwesten sowie den Bereich zwischen Sportplatz/Sporthalle/Ev. Gemeindegewiesen im Nordwesten und der südlichen Bebauung Am Schlagbaum und Spindecksfeld im Südosten. Der Geltungsbereich überdeckt eine Fläche von ca. 22,0 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Notwendigkeit und Anlaß zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ratingen-Hösel "Ortsmitte"

2.1 Notwendigkeit der Neuaufstellung

Der Ortsteil Hösel verfügt bisher über keine homogen gestaltete und ablesbare Ortsmitte.

Zur Entwicklung einer solchen sollte der aus dem Jahre 1968 stammende (zur Zeit noch rechtskräftige) Bebauungsplan H 6 a beitragen. Die beabsichtigte Anstoßwirkung zum Ortskernausbau ist jedoch nicht von dieser Planung ausgegangen. Vielmehr beschränkte sich die Durchführung des Bebauungsplanes vorwiegend auf den Eigenheim- und Geschößwohnungsbau in den Randbereichen des Plangebietes. Maßnahmen zu Infrastrukturverbesserungen und zur Ortsmitteentwicklung sind nur in spärlichen Ansätzen zu sehen.

Infolge der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung und aufgrund der veränderten städtebaulichen Prämissen stellt der Bebauungsplan H 6 a keine, den heutigen Anforderungen gerechtwerdende konzeptionelle und rechtliche Grundlage zur Entwicklung der Höseler Ortsmitte dar. In verschiedenen Streitverfahren geht das Verwaltungsgericht Düsseldorf sogar von der Nichtigkeit des Bebauungsplanes H 6 a aus.

Aufgrund dessen ist die Prüfung und Beurteilung von Bauanträgen äußerst schwierig. Eine Dispensierung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch ist keine geeignete Verfahrensweise zur Realisierung der gestellten Aufgabe. Dies kann nur auf der Grundlage einer, das gesamte Plangebiet H 6 a umfassenden städtebaulichen Neuordnung erfolgen.

2.2 Anlaß zur Neuaufstellung und bisherige verfahrensrechtliche Entwicklung

In seiner Sitzung am 30. Oktober 1980 hat der Planungsausschuß des Rates der Stadt Ratingen die Überarbeitung des 1968 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes H 6 a - Ratingen-Hösel "Ortsmitte" - für notwendig erachtet.

Diesem Entschluß vorausgegangen waren Diskussionen um die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes H 6 a.

Aufgrund verschiedener Genehmigungsanträge für Bauvorhaben im Bereich der Einmündung der Eggerscheidter Straße in die Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße und bedingt durch die Maßnahme, das Gebäude Bahnhofstraße 160 (ehemalige Gaststätte "Zum Stern") als denkmalwertes und ortsbildprägendes Bauwerk zu erhalten, sah sich die Verwaltung veranlaßt, die alte Planung für den Höseler Ortskern neu zu überdenken.

Der Empfehlung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes für die Höseler Ortsmitte wurde mit Beschluß des Rates vom 9. März 1982 gefolgt.

Der Bezirksausschuß Hösel/Eggerscheidt und der Planungsausschuß des Rates der Stadt wurden am 19.03.1984 bzw. am 04.05.1984 über die Entwurfsvorschläge zum Bebauungsplan H 233 in Kenntnis gesetzt

und der Beschluß gefaßt, die Bürgerbeteiligung (Anhörung) gemäß § 2 a Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG in der Fassung vom 18.08.1976) durchzuführen.

Der Anhörungstermin fand am 25.06.1984 im Pfarrsaal der Ev. Kirchengemeinde Hösel statt.

Mit Bericht vom 25. April 1985 wurde der Bezirksausschuß Hösel/Eggerscheidt von dem Ergebnis der Bürgeranhörung in Kenntnis gesetzt. Dieser empfahl in seiner Sitzung am 10.09.1985 dem Planungsausschuß, dem geänderten Entwurf zuzustimmen, um die Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG beteiligen zu können.

Der Planungsausschuß folgte in seiner Sitzung am 10.01.1986 der Empfehlung des Bezirksausschusses und beschloß, die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Mit Schreiben vom 30.04.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung und den Zweck des Bebauungsplanes H 233 informiert und gebeten, bis zum 06.06.1986 einschließlich eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und ausgewertet. Das Ergebnis der Prüfung wurde dem Rat der Stadt mitgeteilt. Daraufhin beschloß dieser in seiner Sitzung am 14.03.1989, daß die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 08.12.1986) durchzuführen ist.

2.3

Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan H 233 ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan (wirksam seit dem 30. Juni 1982) entwickelt worden. Dieser weist den ganzen "zentralen Bereich" als Wohngebiet aus.

Die kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, als da sind die Kath. Kirche mit Pfarrheim und Kindergarten, die Ev. Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten, die Städt. Grundschule mit Sporthalle sowie die Verwaltungsnebenstelle und die Polizei- und Feuerwache sind als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im festgelegten Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf am südlichen Rande des Anflugsektors 24, ca. 10,6 bis

11,1 km vom Startbahnpol (SBP) entfernt. Die derzeitige maximale Bauhöhenbeschränkung liegt bei 147,0 m über NN.

Bauvorhaben, die diese Höhe überschreiten sollen, müssen im Rahmen des Bauordnungsverfahrens der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden (gemäß § 12 LuftVG).

Der Bereich nördlich der Eggerscheidter Straße/Heiligenhauser Straße liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Duisburg.

2.3.1 Entwicklungsplan des Ortsteiles Hösel/Eggerscheidt

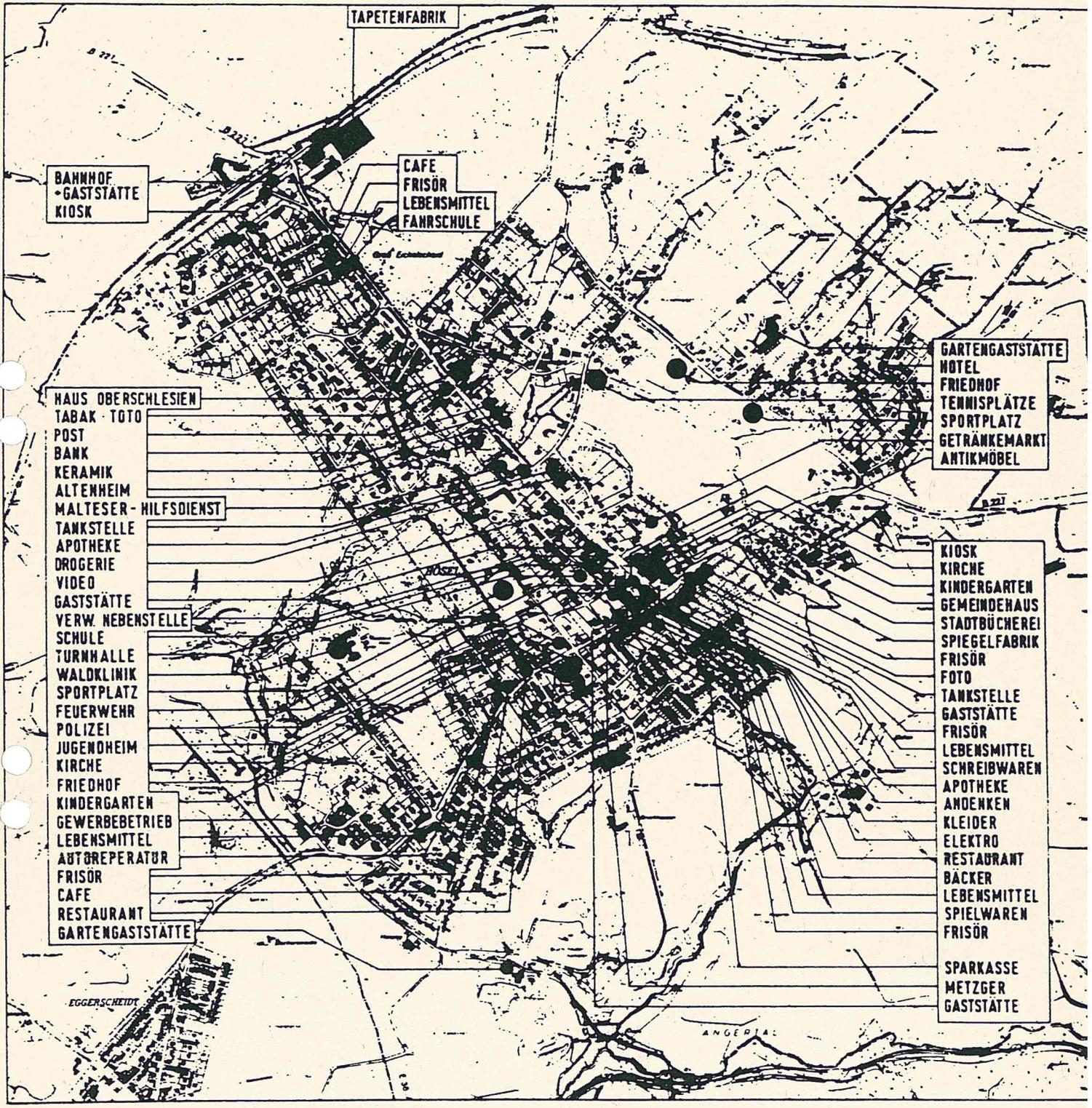
Mit Beschluß vom 22. Juli 1986 hat der Rat der Stadt einem Maßnahmeplan zur Entwicklungsplanung für die Ortsteile Hösel und Eggerscheidt zugestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan folgt im wesentlichen den darin aufgezeigten Entwicklungszielen. In bezug auf die unter V. genannten Maßnahmen zur Attraktivierung stadtteilbezogener Grünflächen kann der Bebauungsplan jedoch nur teilweise die gestellten Anforderungen berücksichtigen. Die Herstellung einer Grünplatzfolge (kleiner Grünzug) in der Ortsmitte als Verbindung der großen zentralen Grünräume Fernholz im Nordosten und dem Bereich um Schlipperhaus/Dickelsbach/Waldklinik im Südwesten läßt sich in der unter V.1 vorgeschlagenen Weise nur zum Teil durchführen, da die Ev. Gemeindewiese und die private Brachfläche Neuhaus/Ecke Markenbusch einer Nutzung als Grünflächen nicht zur Verfügung stehen.

3. Städtebauliche Situation im Plangebiet - eine Bestandsaufnahme

In der anliegenden Karte ist der derzeitige Bestand an Geschäften und öffentlichen Einrichtungen dargestellt. Auffällig ist dabei die Konzentration am Straßenknoten Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße/Eggerscheidter Straße/Peddenkamp, wodurch die beabsichtigte Ortsmitteentwicklung an dieser Stelle ihre Berechtigung anzeigt.

Obwohl diese Konzentration an Infrastruktureinrichtungen festzustellen ist, stellt das Untersuchungsgebiet H 233 - Hösel - Ortsmitte sich als ein in seiner städtebaulichen Entwicklung wenig gegliederter Bereich dar. Auffallend ist neben einer zum

VORHANDENE GESCHÄFTE U. ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN



BAHNHOF
-GASTSTÄTTE
KIOSK

TAPETENFABRIK

CAFE
FRISÖR
LEBENSMITTEL
FAHRSCHULE

HAUS OBERSCHLESIEHN
TABAK - TOTO
POST
BANK
KERAMIK
ALTENHEIM
MALTESER - HILFSDIENST
TANKSTELLE
APOTHEKE
DROGERIE
VIDEO
GASTSTÄTTE
VERW. NEBENSTELLE
SCHULE
TURNHALLE
WALDKLINIK
SPORTPLATZ
FEUERWEHR
POLIZEI
JUGENDHEIM
KIRCHE
FRIEDHOF
KINDERGARTEN
GEWERBEBETRIEB
LEBENSMITTEL
AUTOREPERATUR
FRISÖR
CAFE
RESTAURANT
GARTENGASTSTÄTTE

GARTENGASTSTÄTTE
HOTEL
FRIEDHOF
TENNISPLÄTZE
SPORTPLATZ
GETRÄNKEMARKT
ANTIKMÖBEL

KIOSK
KIRCHE
KINDERGARTEN
GEMEINDEHAUS
STADTBÜCHEREI
SPIEGELFABRIK
FRISÖR
FOTO
TANKSTELLE
GASTSTÄTTE
FRISÖR
LEBENSMITTEL
SCHREIBWAREN
APOTHEKE
ANDENKEN
KLEIDER
ELEKTRO
RESTAURANT
BÄCKER
LEBENSMITTEL
SPIELWAREN
FRISÖR
SPARKASSE
METZGER
GASTSTÄTTE

EGGERSCHIEDT

ANGERTAL

Teil ortsbildfremden baulichen Entwicklung (Flachdachbebauung bis zu fünf Geschossen) die zusammenhanglose Struktur dieses zentralen Bereiches. Im einzelnen läßt sich dieser wie folgt beschreiben:

3.1 Bebauung/Einwohnerdichte

In den Randbereichen des Plangebietes haben sich ein- und zweigeschossige reine Wohnquartiere mit geneigten Dächern verfestigt, die in Teilbereichen noch geringfügig verändert und ergänzt werden können, wobei von einer monotonen Reihung Abstand genommen werden sollte, zugunsten raumbildender Hausgruppen.

Der Kernbereich zwischen Kath. Gemeindezentrum im Südwesten und dem Ev. Gemeindezentrum im Nordosten zeichnet sich durch eine lichte, stark divergierende Baustruktur aus, deren Fremdwirkung durch die umliegenden ungenutzten Freiflächen noch hervorgehoben wird. Die zum Teil auf der Grundlage des alten Bebauungsplanes H 6 a entstandenen, flachgedeckten drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude, wie das Ev. Gemeindehaus, der Wohnturm Am Graben und das Mehrfamilienhaus neben dem eingeschossigen Ladenzentrum als auch der viergeschossige Sparkassenkomplex verletzen den für Hösel angezeigten Maßstab eines ländlich geprägten Wohnortes nachhaltig. Aufgrund ihrer exponierten Standorte sind diese Gebäude nur sehr schwer in das Gefüge der zukünftigen Ortsmitte einzubinden. Das gleiche gilt für die Sporthalle und das lange, dreigeschossige Wohngebäude Bahnhofstraße 156. Unvereinbar ist auch das Nebeneinander von Ev. Gemeindezentrum und der Spiegelfabrik. Die Auslagerung der Fabrik wird daher mit Nachdruck betrieben werden.

Die nur noch spärlich vorhandene dörfliche Bausubstanz entlang der Eggerscheidter Straße ist auf ihre Erhaltenswürdigkeit hin zu untersuchen und ggf. harmonisch in den Ortskernausbau einzubeziehen. Die Erhaltung des mittlerweile als Denkmal registrierten Bruchsteinhauses Ecke Eggerscheidter Straße/Bahnhofstraße ist beispielhaft.

Im Plangebiet sind zur Zeit ca. 1.200 (Stand 01.01.1989) Einwohner ansässig. Bezogen auf ca. 22 ha Fläche beträgt die Einwohnerdichte ca. 54 EW/ha.

3.2 Verkehr

Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße und Eggerscheidter Straße/Peddenkamp bilden das kreuzförmige Haupterschließungsgerüst, von dem aus die angrenzenden Wohnbereiche über Sammelstraßen erschlossen werden. Für die Ortsmitteentwicklung ist dieser Verkehrsknoten der eigentliche neuralgische Punkt.

Neben der unübersichtlichen Situation und der unzureichend organisierten Verkehrsregelung wirkt die Trennung des Ortsmittebereiches in vier Sektoren belastend für den Bestand und den weiteren Ausbau. Hier ist mit Hilfe alternativer Verkehrskonzepte eine Verbesserung der Situation dringend erforderlich. Desgleichen ist das Angebot an Parkplätzen für den ruhenden Verkehr unbefriedigend. Im Bereich Peddenkamp/Eggerscheidter Straße kommt es häufig zu Behinderungen durch willkürlich parkende Fahrzeuge im Straßenraum.

Die Gestaltung der Straßenräume und ihre Dimensionierung im Sinne innerörtlicher Erlebnisbereiche ist äußerst unbefriedigend. Das Rad- und Fußwegenetz als Verbindungselement zwischen den Funktionsbereichen Wohnen - Einkaufen - Arbeiten und Freizeit ist nur unvollkommen entwickelt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Erschließung des Plangebietes mit den vorhandenen Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs zu überdenken und zu berücksichtigen. Eventuell ist die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen erforderlich. Zur Zeit sind Bushaltestellen an der Gaststätte Am Anker/Ecke Schlipperhaus/Nesenhaus an der Eggerscheidter Straße und am Ladenzentrum an der Heiligenhauser Straße vorhanden. Eine Schulbusstation befindet sich am Markenbusch/Ecke Bismarckstraße.

3.3 Infrastruktur - öffentliche und private Einrichtungen

Die vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen wie Wilhelm-Busch-Schule, Verwaltungsnebenstelle, Ev. und Kath. Gemeindezentrum, Sporthalle, Feuerwehr und Polizeiwache als auch die diversen Einzelhandels- und Gaststättenbetriebe können nur begrenzt den Anschein erwecken, daß der Planbereich als Ortsmitte zu bezeichnen ist.

Obwohl mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses an der Eggerscheidter Straße/Ecke Bismarckstraße das Einzelhandelsangebot geringfügig verbessert wird, muß für die Funktionstüchtigkeit des Ortskernes mehr getan werden. Der festzustellende Mangel an gestalteten Kommunikationsbereichen, wie z.B. Plätze zum Verweilen und die Beziehungslosigkeit der einzelnen Einrichtungen untereinander läßt die geringe Anziehungskraft für den Bürger spürbar werden.

Neben der unbefriedigenden Funktionszuweisung öffentlicher Flächen und Plätze ist das Einzelhandelsangebot nach wie vor dürftig.

Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen ist der Standort des Ev. Kindergartens aufgrund des beengten Freiraumes in Frage zu stellen. Die Lage des Feuerwehrgebäudes und der Polizeiwache ist nur bedingt annehmbar. Eine für einen zentralen Bereich denkbar notwendige öffentliche Toilettenanlage fehlt.

3.4 Grün- und Spielflächen/Landschaftsbezüge

Im Plangebiet bilden die beiden Kirchenbereiche, die Parkanlage mit Feuerwehrplatz, die Außenanlagen der Grundschule und der Sporthalle sowie der Spielplatz am Markenbusch das halböffentliche und öffentliche zentrale Grün- und Spielflächenpotential. Außerhalb an der Straße Neuhaus befindet sich eine Sportplatzanlage, die als intensiv genutzte Freizeit- und Erholungseinrichtung den Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsrand und dem extensiv genutzten Waldgebiet am Dickelsbach herstellt.

Die genannten zentralen Grün- und Spielbereiche laden aufgrund ihrer isolierten Lage und dürftigen Gestaltung nur bedingt zum Verweilen oder Benutzen ein. Aufgrund nicht vorhandener Wege- und Grünbeziehungen ist die Erreichbarkeit und das Erleben

dieser Zonen nicht zwangsläufig, sondern zufällig. Mögliche Bezüge zur zentralen Park-Wald-Landschaft im Westen und Norden sowie zur Wiesen- und Ackerlandschaft im Osten und Süden sind nicht erkennbar.

4. Planungsziele und Begründung der dargestellten Maßnahmen

Aufgrund der Siedlungsentwicklung hat Hösel seinen ehemals dörflichen Charakter eingebüßt. Baustruktur, flächenmäßige Ausdehnung und Einwohnerzahl geben Hösel heute ein mehr oder weniger kleinstädtisches Format. Um Hösels Attraktivität als bevorzugten Wohnstandort zu erhalten ist es erforderlich, die Wohnumfeldqualität durch städtebauliche Neuordnung des zentralen Bereiches Eggerscheidter Straße/ Bahnhofstraße zu verbessern. Der Ausbau zu einem funktionstüchtigen und maßstabgerechten Ortskern soll bewirken, daß sich dieser Bereich zur gesellschaftspolitischen Mitte von Hösel entwickelt.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind grundlegende Verbesserungsmaßnahmen in folgenden Funktionsbereichen erforderlich:

4.1 Verkehr

Bahnhofstraße, Heiligenhauser Straße und Eggerscheidter Straße bilden die innerörtlichen Hauptstraßen und nehmen weiterhin den überörtlichen Verkehr auf, so lange, bis mit dem Bau der A 44 bis Heiligenhaus eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs eintreten kann. Die übrigen Wohn- und Sammelstraßen bleiben im großen und ganzen bestehen, sind jedoch den Erfordernissen entsprechend stellenweise geringfügig umzubauen.

Ziel der Planung ist es, den Charakter der Durchgangsstraßen so zu verändern, daß durch wirksame verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen der optische Eindruck vermittelt wird, innerhalb einer geschlossenen Ortschaft zu sein.

Aufgrund dessen werden zur Verkehrsberuhigung und zur Gestaltung der Verkehrsflächen folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umgestaltung des Straßenraumes durch horizontale und vertikale Gliederung mit Hilfe von Baumtoren, Querungshilfen und Aufpflasterungen.
- Rückbau überdimensionierter Verkehrsstraßen mit Erweiterung des Flächenangebotes für Fußgänger, Radfahrer und Grün etc.
- Reduzierung von Trennwirkungen, Verbesserung der Überquerbarkeit, insbesondere auch in sensiblen Bereichen, wie z.B. vor Schulen, Altersheimen, Kindergärten, behindertengerechte Gestaltung von Überwegen etc.
- Geschwindigkeitsdämpfung durch bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen.
- Verbesserung der Parkplatzsituation im zentralen Bereich.
- Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen werden folgende Lösungen vorgeschlagen:

4.1.1 Kreisverkehr im Knotenpunkt

Der Knoten Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße/Eggerscheidter Straße soll als Kreisverkehr ausgebildet werden. Im Mittelpunkt soll dabei ein großkroniger Baum gepflanzt werden. Gegenüber einer konventionellen Knotenpunktgestaltung bietet ein Kreisverkehr folgende Vorteile:

- Der Ortsmittelpunkt wird optisch und verkehrstechnisch symbolisiert;
- es wird eine Geschwindigkeitsdämpfung erzielt, gleichzeitig können die auftretenden Verkehrsströme stetiger abgewickelt werden als an einem Knoten mit Lichtsignalanlage;

- der Bedarf an Verkehrsfläche ist nur unwesentlich größer als bei einem konventionellen Knoten, dafür kann im Bereich der Zufahrten auf Abbiegespuren verzichtet und somit Platz gewonnen werden;
- Fußgänger können Überquerungsmöglichkeiten an allen drei zuführenden Straßenästen erhalten (Fußgängerüberwege) und sind nicht mehr auf die knapp bemessenen Grünzeiten angewiesen.

Der Kreisverkehr erhält einen Durchmesser von 28 m, darin enthalten ist ein Mehrzweckstreifen von 1,5 m Breite für den Radverkehr und zur Mitbenutzung durch breite Fahrzeuge. Innerhalb des Kreises bleibt ein Bereich von 11 m Durchmesser als leicht erhöhte Insel mit Bepflanzung, in deren Mitte sich ein großkroniger Baum befindet. Die Bemessung der Elemente des Kreisverkehrs wurde nach fahrgeometrischen Kriterien vorgenommen, um auch für PKW eine Geschwindigkeitsdämpfung zu erzielen und trotzdem jedem nach der StVZO zulässigen Fahrzeug das Befahren zu ermöglichen.

Die Fußgängerüberwege an den zuführenden Straßen sind um mindestens eine Fahrzeuglänge vom äußeren Kreisrand abgesetzt, um einem abbiegenden Fahrzeug die Aufstellung zu ermöglichen. Eine überschlägige Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes ergab, daß dieser für die vorliegenden Verkehrsbelastungen ausreicht und noch Reserven besitzt.

Die Ausführung der Fahrbahnoberflächen ist im Kreis (ohne Mehrzweckstreifen) in glattem Natursteinpflaster (z.B. Basalt) oder Asphalt vorgesehen. Der Mehrzweckstreifen ist in farbig abgesetztem, glattem Pflaster (z.B. rote Ziegel) zu erstellen. Die Mittelinsel soll leicht erhöht werden und am Rand eine überfahrbare Pflasterung erhalten (ca. 1,0 m breit).

Die Einmündungen der zuführenden Straßen in den Kreis werden aufgeweitet, so daß als Querungshilfe für Fußgänger Inseln angelegt werden können.

4.1.2 Gestaltung der zuführenden Straßen

Heiligenhauser Straße -----

Ab dem Ortsmitteeingang in Höhe der Straße Am Altenhof wird die Heiligenhauser Straße mittels Fahrstreifenverschmälerung und tempomindernden Einzelmaßnahmen umgestaltet, um den Innerortscharakter der Straße stärker zu betonen.

Die Hauptfahrstreifenbreite wird von vorhandenen 4,0 m auf 3,25 m reduziert, so daß der Regelquerschnitt zukünftig 6,50 m beträgt.

In Höhe der Straße Am Altenhof wird durch Einbau einer ca. 30 m langen und ca. 2,75 m bis 3,0 m breiten baumbestandenen Insel ein sogenanntes "grünes Tor" angelegt. Die auf diese Weise entstehende Aufweitung des Fahrbahnquerschnittes wird zur Anlage von Linksabbiegespuren in die Straße Am Altenhof und als Zufahrt zum Parkplatz des neuen Geschäftszentrums benötigt. Unterbrochen werden diese Abbiegespuren durch eine weitere kleinere Insel, die als Querungshilfe für Fußgänger die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer unterstützt und den weiträumigen Straßenraum gliedert.

Bahnhofstraße -----

Durch die Reduzierung der Fahrstreifenbreite von 2 x 4,0 m auf 2 x 3,25 m entsteht ein Flächengewinn, der es erlaubt, vor dem Ev. Gemeindehaus eine baumbestandene Insel als Querungshilfe und Geschwindigkeitsbremse einzubauen. Durch Neuorganisation der Parkplätze vor dem Gemeindehaus soll für die Fußgänger und die Besucher eine bessere Übersichtlichkeit und größere Sicherheit erreicht werden.

In Höhe der Wilhelm-Busch-Schule können problemlos Haltebuchten für die beiden Buslinien eingerichtet werden.

Eggerscheidter Straße -----

Die Eggerscheidter Straße wird von der Bismarckstraße bis zur Einmündung in den Kreisverkehr aufgeweitet, so daß zum einen eine Linksabbiegespur in die Straße Peddenkamp angelegt werden kann und zum

anderen der Einbau einer baumbestandenen Insel als Querungshilfe und Gliederungselement ermöglicht wird.

Um diesen Ausbau durchführen zu können, ist es erforderlich, die Häuser Eggerscheidter Straße 3-9 abzureißen.

Im Rahmen der flächenhaften Verkehrsberuhigung für den Ortsteil Hösel soll neben der Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße auch die Eggerscheidter Straße umgestaltet werden. Die gemeindeeigene Verkehrsfläche ist jedoch nicht überall so dimensioniert, daß problemlos durchgehende kombinierte Rad- und Fußwege angelegt werden können. Zu diesem Zweck wird es erforderlich, zwischen Bruchhauser Straße und Peddenkamp geringfügig private Flächen in Anspruch zu nehmen.

4.1.3 Veränderungen und Ergänzungen im übrigen öffentlichen Wohnstraßennetz

Am Altenhof

Zur Erschließung einer eventuell möglichen Bebauung (maximal zwei Hauszeilen) auf dem Fenger-Gelände ist die bereits parzellierte Straßenfläche zwischen den Häusern Am Altenhof Nr. 4 und 6 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Der Ausbau ist jedoch noch ungewiß. Diese Festsetzung wird nur vorsorglich getroffen, um für den Zeitpunkt des Erschließungsbedarfes die Nutzungsrechte zu sichern.

Zwischen der Straße Am Altenhof und der Bahnhofstraße wird zur Erschließung der Wohnbebauung des hinteren Spiegelfabrikgeländes und der Kirchengrundstücke der bisher private Weg der Kirchengemeinde benötigt. Der Ausbauvorschlag sieht einen 5,0 m breiten Fahrstreifen vor, der durch einen 2,0 m breiten, baumbestandenen Grünstreifen von einem 1,5 m breiten Fußweg getrennt wird. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendepalette mit einer baumbestandenen Mittelinsel angelegt.

Fußwegverbindungen sind zur Bahnhofstraße und zum Parkplatz des Geschäftszentrums vorgesehen.

Bismarckstraße

Das Straßenstück zwischen Eggerscheidter Straße und Markenbusch wird an der westlichen Seite zwischen Boltenburg und Spielplatz mit einem Längsparkstreifen versehen. Für den Bürgersteig und die Parkspur muß das angrenzende private Grundstück in Anspruch genommen werden.

Der Übergang der Bismarckstraße in die Straße Markenbusch wird durch eine sichtbar ausgebaute Kurve hergestellt, so daß der als gemischte Verkehrsfläche festgesetzte Teil der Bismarckstraße (Zufahrt zur Sporthalle und Schule) klar von der Fahrstraße getrennt ist. Zur optischen Unterscheidung sollte zumindest der Einmündungsbereich aufgepflastert werden.

Neuhaus

Dieser Straße wird von der Eggerscheidter Straße bis zum Sportplatzeingang auf der westlichen Seite ein 1,5 m breiter Fußweg angebaut. Diese Maßnahme erfordert die Inanspruchnahme der angrenzenden privaten Grundstücke. Erforderlich wird diese Maßnahme, wenn mit der Wohngebietserschließung der großen Einzelgrundstücke im Teilbereich 17 begonnen wird.

Markenbusch

In der Straße Markenbusch wird an ihrem südlichen Rand zwischen Spielplatz und der Straße Neuhaus die öffentliche Verkehrsfläche um 6,5 m verbreitert.

Hier soll zwischen dem neu anzulegenden Fußweg und der vorhandenen Fahrstraße ein 4,0 m breiter mit Alleebäumen bestandener Grünstreifen angelegt werden, der zumindest andeutungsweise die Grünverbindung zwischen Sportplatz, Spielplatz und zentraler Grünfläche herstellt.

Vom Markenbusch aus sind zur Erschließung der geplanten Wohngebiete in den Teilgebieten 14 und 15 kleinere öffentliche Verkehrsflächen als Stichwege erforderlich.

Schlagbaum

Zur Verkehrsberuhigung und Gestaltung wird die Straße Schlagbaum in ihrem Fahrprofil von 6,50 m auf ca. 4,70 m reduziert. Die verbleibenden 1,80 m werden zur Anlage einer Längsparkspur verwendet, die unterbrochen wird durch baumbestandene Pflanzscheiben. Auf diese Weise wird das eintönige Erschließungsbild dieser Straße gemildert. In der Einmündung in die Bruchhauser Straße ist eine Insel vorgesehen.

In der Straße Spindecksfeld wurden im Anfangsstück bereits vier Straßenbäume gepflanzt, so daß innerhalb des Bebauungsplanbereiches keine derartige Maßnahme mehr vorzusehen ist. Außerhalb ist über die Planung allgemeiner Umbau- bzw. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen die Pflanzung von weiteren Bäumen vorzunehmen.

Peddenkamp

Der Einmündungsbereich des Peddenkamp in die Eggerscheidter Straße wird so aufgeweitet, daß eine ca. 2,5 m breite Linksabbiegespur angelegt werden kann. Im Bereich Spindecksfeld/Schlagbaum soll eine Aufpflasterung der Kreuzung für Verkehrsberuhigung sorgen.

Seitlich des Garagenhofes im Teilgebiet 5 werden am Peddenkamp 10 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Fläche hierfür ist zu erwerben.

4.1.4 Ruhender Verkehr im zentralen Bereich

Private Stellplätze

Für das Wohn- und Geschäftszentrum auf dem Spiegel-fabrikgelände wurde ein Bedarf von ca. 90 Stellplätzen ermittelt. 52 Stellplätze werden oberirdisch als Kundenparkplätze ausgewiesen.

Für den Eigenbedarf werden 40 Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Ladenzentrum eingerichtet.

Durch Umorganisation der Stellplatzfläche vor dem Gemeindehaus werden mit nunmehr 16 Stellplätzen 2 Stellplätze gegenüber dem Bestand hinzugewonnen. Hinter der Kirche sind nochmals 5 private Stellplätze für den Gemeindebedarf dargestellt.

Teilgebiet 5

Der vorhandene eingeschossige Einkaufspavillon gegenüber dem Spiegelfabrikgelände an der Heilighauser Straße deckt seinen Stellplatzbedarf auf den Hofgelände ab.

Sollte von dem festgesetzten Maß der Nutzung (2geschossig) Gebrauch gemacht werden, erhöht sich der Stellplatzbedarf.

Dieser Bedarf kann in einer noch zu bauenden Tiefgarage abgedeckt werden. Der Bebauungsplan sieht 26 Tiefgaragenplätze vor.

Teilgebiet 10

Für die geplante Wohn- und Geschäftsbebauung an der Eggerscheidter Straße zwischen Sparkasse und Peddenkamp werden oberirdisch für den Kundenbedarf 21 Stellplätze und für den Eigenbedarf in der geplanten Tiefgarage ca. 30 Stellplätze angeboten.

Für die konzentrierte Wohn- und Geschäftsbebauung werden somit zur Deckung des Bedarfes zusätzlich zum Bestand ca. 180 private Stellplätze angeboten.

Öffentliche Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen sonstigen Flächen werden zusätzlich zu den vorhandenen ca. 53 Parkplätzen ca. 73 neue Parkplätze ausgewiesen. Insgesamt stehen somit zukünftig ca. 130 öffentliche Parkplätze im zentralen Bereich zur Verfügung.

4.1.5 öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Bessere Erschließung in Hösel und Eggerscheidt durch öffentliche Verkehrsmittel

Derzeitige Linienführung

Das Nahverkehrskonzept der Stadt Ratingen beinhaltet als Ziele die bessere Verbindung zwischen den Stadtteilen Ratingens und Ratingen Mitte und einen ausreichenden Zubringerverkehr zu den S-Bahn-Stationen (Fernverbindungen). Der Stadtteil Hösel wird durch zwei Linien des öffentlichen Nahverkehrs erschlossen:

Linie 773: Ratingen Mitte - Eggerscheidt - Hösel - Heiligenhaus

Linie 751: Kaiserswerth - Angermund - Lintorf - Hösel - Heiligenhaus

Aus dieser Linienführung resultierend besteht für weite Teile der Bevölkerung von Eggerscheidt und Hösel entweder keine direkte Anbindung an Ratingen Mitte oder kein Zubringerverkehr zur S-Bahn in Hösel. Deswegen wurde im Nahverkehrskonzept folgende Linienwegänderung vorgeschlagen:

Neue Linienführung

Die Linie 773 fährt den heutigen Linienweg von Ratingen Mitte über Eggerscheidt nach Hösel. Dort biegt der Bus jedoch von der Eggerscheidter Straße in die Bahnhofstraße ein und endet am S-Bahnhof Hösel. Somit wäre durch die Linie 773 sowohl eine direkte Anbindung an Ratingen Mitte als auch ein direkter Zubringer zur S-Bahn gewährleistet. Gleichzeitig soll der Fahrplan verdichtet werden. Zur Zeit fahren die Busse zur Hauptverkehrszeit im 30-Minuten-Takt, in den Zwischenzeiten sind Lücken von 1 1/2 Stunden zwischen zwei Bussen vorhanden und ab 19.00 Uhr wird der Verkehr ganz stillgelegt. Deswegen soll der Takt zur Hauptverkehrszeit in Anlehnung an den S-Bahn-Fahrplan auf 20 Minuten verdichtet und der Bedienungszeitraum in den Abendstunden verlängert werden.

Durch die Linienwegänderung entfällt bei der Linie 773 das Teilstück Hösel - Heiligenhaus. Diese Verbindung bleibt jedoch über die Linie 751 erhalten. Der Linienweg der beiden Linien ist in Heiligenhaus identisch, die Linie 751 erschließt lediglich ein weiteres Neubaugebiet in Heiligenhaus. Der Fahrplan der Linie 751 soll ebenfalls verdichtet werden, so daß ein verbesserter Zubringerdienst zur S-Bahn in Hösel gewährleistet ist. Außerdem werden die Fahrpläne der Linie 773 und 751 so aufeinander abgestimmt, daß ein Umsteigen von Heiligenhaus nach Ratingen Mitte ohne lange Wartezeiten möglich ist.

Haltestellen

Aufgrund der Linienverlegung ist die jetzige Haltestelle im Bereich Ortsmitte, Bergbusch, zukünftig für Fahrgäste auf der Linie 773 aus Ratingen Mitte nicht mehr nutzbar.

Im Bebauungsplan wird vorgeschlagen, die Umsteigehaltestellen in Höhe der Wilhelm-Busch-Schule einzurichten. Aufgrund des reduzierten Fahrbahnquerschnittes der B 227 lassen sich dort bequem Bushaltestellen von 2,5 m Breite einrichten.

Zusätzlich wird vorgeschlagen, daß auf der Eggerscheidter Straße ein Haltepunkt an der Boltenburg auf der Fahrbahn eingerichtet wird.

Außerhalb des Planbereiches wird vorgeschlagen, daß auf der Heiligenhauser Straße am Wildrosenpfad ebenfalls ein Haltepunkt auf der Fahrbahn eingerichtet wird.

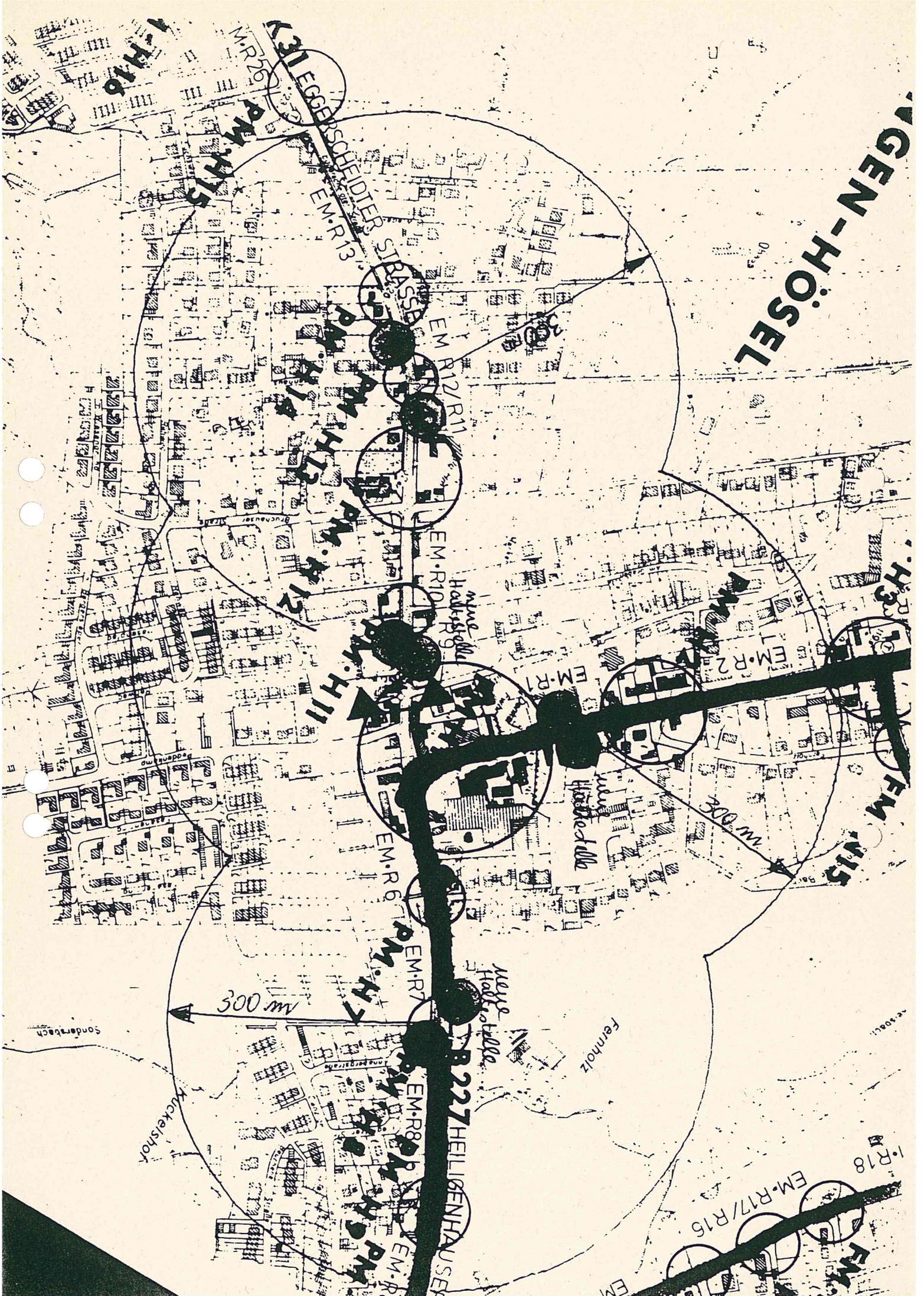
Legt man einen ca. 300 m Radius als Einzugsbereich zugrunde, werden auf diese Weise durch die neuen Haltestellen die Wohnbereiche um die Ortsmitte flächendeckend von den Buslinien erschlossen (siehe Abbildung).

Schülerverkehr

Zur Zeit besteht ein Schülerspezialverkehr für die Schüler aus Eggerscheidt und Hösel zur Grundschule in Hösel und zum Schulzentrum Lintorf.

Eine separate Schulbusstation besteht am Markenbusch in der Nähe der Grundschule.

Es ist geplant, den Schülerverkehr durch den Linienverkehr zu übernehmen. Diese Übernahme des Schülerverkehrs aus Eggerscheidt und Hösel ist daher im Zusammenhang mit der Maßnahme zur besseren



1-H16

M.R.26

LEGGERSCHIEDER STRASSE

EM-R13

EM-R12/R11

EM-R10

EM-R1

EM-R2

EM-R6

EM-R7

EM-R8

EM-R17/R15

1-R18

VAGEN-HÖSEL

EM-R11

EM-R12

EM-R13

EM-R14

EM-R15

EM-R16

EM-R17

Helle Halle
Hallestr. 9

Helle Halle

Helle Halle
Hallestr. 9

Helle Halle
Hallestr. 9

Helle Halle
Hallestr. 9

Helle Halle
Hallestr. 9

Kuckelshorn

Fennholz

Sonderbach

300 m

HEILIGENHAUSE

1-R18

Erschließung dieser Stadtteile durch die veränderte Linienführung der Linie 773 zu sehen. Die zusätzliche Einrichtung von Haltestellen in der oben beschriebenen Form wirkt sich deshalb auch positiv auf den Schülerverkehr aus.

4.1.6 Rad- und Fußwege

Radwege sind nur in kombinierter Form mit Gehwegen entlang der B 227 - Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße vorhanden.

Geplant ist, die Eggerscheidter Straße ebenfalls mit Radwegen auszustatten. Es ist jedoch noch zu prüfen, ob die Radwege kombiniert mit den Gehwegen gebaut werden sollen, oder ob sie aufgrund reduzierter Fahrbahnquerschnitte als Mehrzweckstreifen auf der Fahrbahn angelegt werden sollen.

Vorsorglich berücksichtigt der Bebauungsplan die etwas platzaufwendigere Lösung der kombinierten Geh- und Radweganlage.

Zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird deshalb zwischen Bruchhauser Straße und Peddenkamp ein im Durchschnitt 1,5 m breiter Streifen der angrenzenden Privatgrundstücke benötigt.

Im Kreisverkehr selbst und auf den Kreiszufahrtabschnitten, in Richtung Heiligenhaus bis zur Straße Am Altenhof, in Richtung S-Bahnhof bis in Höhe der Ev. Kirche und in Richtung Eggerscheidt bis zur Bismarckstraße werden die Radwege als Mehrzweckstreifen am Rande der Fahrbahn geführt.

Die Führung des Radverkehrs auf dem Mehrzweckstreifen soll zwar auch der Geschwindigkeitsdämpfung dienen, wichtiger ist aber die dadurch beabsichtigte Senkung des Unfallrisikos: Dies wird einerseits durch die Flächenzuweisung für den Radverkehr erreicht, weil damit die Radfahrunfälle im Längsverkehr verringert werden sollen, die die häufigste Unfallart von Radfahrern auf der Fahrbahn darstellen. Andererseits wird durch die Führung der Radfahrer auf der Fahrbahn das Unfallrisiko an Knotenpunkten verringert, das auf Straßen mit Radwegen erheblich höher liegt. Demgegenüber wird das Risiko eines Unfalls durch die Mitbenutzung des Seitensreifens von LKW im Begegnungsfall wegen des geringen Geschwindigkeitsniveaus, der relativen Seltenheit des Begegnungsfalles und der Präsenz des Radverkehrs im Straßenraum für gering gehalten.

Um dennoch unsicheren Radfahrern keine subjektiv problematische Wegführung aufzuzwingen, ist zu überlegen, ob in Ergänzung des Seitenstreifens fakultativ eine untergeordnete Führung auf dem Gehweg ermöglicht wird. Diese Lösung, bei der sich Radfahrer auf dem Gehweg dem Fußgängerverkehr unterordnen müssen, läßt sich durch das Zeichen 723 n der StVO als Ergänzung des Gehwegzeichens erreichen. Routinierte und schnelle Radfahrer benutzen dagegen den für sie vorteilhafteren Seitenstreifen.

Das Fußwegenetz besteht zum größten Teil aus straßenbegleitenden Gehwegen. Größtes Anliegen der Fußwegeplanung ist es deshalb, durch Querungshilfen und Fahrbahnverengungen die Sicherheit für den Fußgänger im Straßenverkehr zu erhöhen. Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen dafür nachrichtlich eingetragen.

Unter 4.1.3 wurden im Zusammenhang mit den Umbauten der übrigen Wohnstraßen bereits die neu anzulegenden Fußwege erwähnt.

Ergänzend dazu wird vorgeschlagen, den Fußweg der zwischen Bahnhofstraße und Bismarckstraße über die zentrale Grünfläche und den Feuerwehrplatz führt, als öffentlichen Weg in das Schulgelände zu verlegen.

Dazu braucht der vorhandene Schulfußweg, der von der Bismarckstraße in das Schulgelände führt, nur um wenige Meter verlängert werden und mittels einiger Stufen an den Gehweg der Bahnhofstraße angeschlossen werden.

Die Schulhofeinzäunung mit Tor würde entlang der Nordseite des Weges das Schulgelände sichern. Auf diese Weise wird einerseits der Wegeanteil in der Grünfläche reduziert und zum anderen die Sicherung des Schulweges erhöht. Unterstützt wird die Schulwegsicherung an dieser Stelle zudem durch den als Querungshilfe ausgestalteten Überweg über die Bahnhofstraße vor den Bushaldebuchten. Der zur Zeit vorhandene beampelte Fußgängerüberweg kann beseitigt werden.

4.2 Zukünftige Bebauung

Zur Schaffung einer befriedigenden Ortsmitteatmosphäre ist es notwendig, die vorhandene lückenhafte Baustruktur zu ergänzen und im Kernbereich

eine angemessene bauliche Verdichtung vorzunehmen. Der beabsichtigten Entwicklung entgegenstehende Nutzungen, wie die Spiegelfabrik, sind in weniger störenden Gebieten unterzubringen.

4.2.1 Zentrale Bebauung Spiegelfabrikgelände - Teilgebiet 1

Das Gelände der Spiegelfabrik wird einer der Ortsmittefunktion unterstützenden Nutzung, bestehend aus Einzelhandelsgeschäften, Büros und Wohnungen zugeführt. Der Bebauungsplanentwurf sieht auf dem hinteren Grundstück zwischen Ev. Kirche und der Wohnbebauung Am Altenhof eine zweigeschossige Wohnhausgruppe mit geneigten Dächern vor. Die als Doppel- bzw. Reihenhäuser konzipierten Gebäude lassen die Ausführung von acht Wohneinheiten (WE) zu.

Auf dem vorderen Grundstücksteil an der Heiligenhauser Straße ist eine Gebäudegruppe zur Ansiedlung von Geschäften, Büros und Wohnungen geplant. Die dargestellte raumbildende Anordnung der Gebäude soll einerseits die Umgestaltung des derzeitigen Werkparkplatzes in einen zentralen öffentlichen Platz bewirken und andererseits die Einbindung des viergeschossigen flach gedeckten Ev. Gemeindehauses in diesen zentralörtlichen Bereich unterstützen. Der Anschluß einer mit geneigten Dächern vorgesehenen max. dreigeschossigen Platzrandbebauung trägt dazu bei, den verfehlten Maßstab zu korrigieren. Der geplante Wohnungsanteil beträgt ca. 10 Wohneinheiten. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch im östlichen Grundstücksteil angelegt. Zur Abschirmung und als Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung Am Altenhof wird dieser Parkplatz mit einer mindestens 2,0 m hohen begrünnten Schallschutzwand umgeben. Die Stellplätze für den Eigenbedarf werden in einer Tiefgarage unter dem Ladenzentrum untergebracht.

Die erdgeschossige Nutzung besteht aus ca. 12 Einzelhandelsgeschäften des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie einem Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m². Hierdurch wird dieses Grundstück zu einem Anziehungspunkt und einer Art "Ortsmitte", die in Hösel bisher fehlt.

Noch verstärkt wird diese belebende Wirkung durch die fußgängerfreundliche und verkehrstechnische Ausbildung der Gesamtmaßnahme. Zur Ecke Heiligenhauser Straße/Bahnhofstraße hin öffnet sich ein südwestorientierter Platz mit einer Baumgruppe und einladenden Verweilzonen. Direkt angegliedert öffnet sich ein zweiter, innenliegender Platz. Über beide Flächen sind, ungestört vom Verkehr, die umgebenden Ladenlokale zu erschließen. Im Sommer wird Restaurationsnutzung mit Außenbestuhlung zusätzlich zum Aufenthalt einladen.

In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen; im 1. Obergeschoß teilweise Büronutzung.

Eine kleine Passage ermöglicht den direkten Zugang von den Platzflächen zu den östlich gelegenen Besucherparkplätzen. Diese werden über eine eigene Abbiegespur von der Heiligenhauser Straße erschlossen. Hier ist ebenfalls die Zufahrt zur Anlieferung des SB-Marktes und einer Tiefgarage.

Altlastverdacht beim Spiegelfabrikgelände

Vom Käufer des Spiegelfabrikgeländes wurde ein Gutachten zur Kontrolle der Bodenkontaminationen in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt der Stadt Ratingen vor und kommt zu folgendem Ergebnis:

Auszug aus dem Gutachten

8. Abschließende Beurteilung der vorhandenen Kontaminationen und daraus folgende Konsequenzen:

Wie aus den Gutachten des Geologischen Institutes Dipl.-Geologe K.J. Schmitz, Köln, zu ersehen ist, ergeben sich nach dem Abbruch der bestehenden Bebauung und nach der gesamten Auskofferung der ohnehin nicht tragfähigen Auffüllungen keine Gefährdungen des Grundwassers und keine Gefährdung der späteren Nutzer des Grundstückes durch Schwermetalle oder Kohlenwasserstoffe.

Das auszukoffernde Material kann insgesamt auf einer Mineralstoffdeponie (Deponiekategorie 2) abgelagert werden.

Somit bestehen gegen die Bebauung des Geländes der Spiegelfabrik Wagener mit Wohn- und Geschäftshäusern und Einfamilienhäusern nach umweltschützenden Gesichtspunkten keinerlei Bedenken.

Sollten sich noch Fragen ergeben, die die Bodenkontamination durch Schwermetalle oder Kohlenwasserstoffe betreffen, so stehen Ihnen die Mitarbeiter des Geologischen Institutes Schmitz, Köln (Dr. Belstedt und Dipl.-Ing. Appel), jederzeit gerne zur Verfügung.

gez. Oberländer
Dipl.-Ing. Fritz Oberländer VBI
Ingenieurberatung für angewandte Bodenmechanik

Um sicherzugehen, daß wirklich keine Gefährdung des Grundwassers bzw. der späteren Bewohner besteht, sollen nach dem Abriß der Fabrikhallen weitere ergänzende Untersuchungen vorgenommen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird deshalb das Spiegelfabrikgelände gemäß § 9 (5) Satz 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und die aus Umweltschutzgründen besonderen technischen Vorkehrungen unterliegen.

4.2.2 Zentrale Bebauung Eggerscheidter Straße/Bismarckstraße/Peddenkamp - Teilgebiete 5, 6, 9 und 10

Die Zentrumsansätze an der Eggerscheidter Straße, angezeigt durch das neue Sparkassengebäude, das neue Wohn- und Geschäftshaus Ecke Bismarckstraße, die alte Gaststätte Boltenburg mit Getränkemarkt und die diversen Einzelhandelsgeschäfte, werden ausgebaut.

Der Entwurf sieht den Abbruch der überwiegend wenig attraktiven und bauhistorisch unbedeutenden Altbau-substanz an der Eggerscheidter Straße 3-9 vor. Als Zeugnis vergangener dörflicher Struktur wird die Boltenburg hiervon ausgenommen. Ihre Erhaltenswürdigkeit wird im Rahmen der Denkmalpflege geprüft

werden müssen. Neben dem Gaststättenbetrieb und dem weiterhin möglichen Getränkemarkt wird das erweiterte Nutzungsangebot an Wohn- und Geschäftshäusern fördernd auf die Ortsmitteatmosphäre wirken.

Geschlossen wird dieser Platzbereich durch eine zweigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Südseite der Eggerscheidter Straße zwischen Sparkasse und Peddenkamp. Die Grundstückstiefe erlaubt eine Bebauung, die vom Boltenburgweg erschlossen wird und sich klammerartig an die Eggerscheidter Straße anlegt.

Der anfallende "ruhende Verkehr" wird einerseits in einer Tiefgarage untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt am Boltenburgweg liegt und andererseits auf einem Kundenparkplatz oberirdisch an der Eggerscheidter Straße.

Vervollständigt wird diese zentrale Struktur durch Neubaumöglichkeiten entlang der Bismarckstraße südlich des Feuerwehrhauses, durch Abbruch und Erneuerung des alten Festsaales im Anschluß an das denkmalgeschützte Bruchsteinhaus Ecke Bahnhofstraße und durch Neubau des abzureißenden Wohn- und Geschäftshauses Eggerscheidter Straße 3/Ecke Peddenkamp. Eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern soll hier als Maßstab gelten.

Boltenburg und Sparkasse bilden die westliche Grenze des kommerziell genutzten Ortsmittebereiches. Zwischen dieser und der Planbereichsgrenze an den Straßen Schlipperhaus und Nesenhaus stellt der Entwurf eine angemessene Verdichtung der vorhandenen, sehr lockeren Wohnbebauung dar, um einerseits den Eigentümern eine bessere Ausnutzung der sehr großen Grundstücke zu ermöglichen und andererseits um durch die dichtere Bebauung dem Benutzer der Eggerscheidter Straße den Eindruck einer innerörtlichen Hauptstraße zu vermitteln. Eine zweigeschossige offene Bebauung mit geneigten Dächern soll hier das Maß der baulichen Nutzung sein.

4.2.3 Ruhiges Wohnen in zentraler Lage - Teilgebiete 14, 15 und 17

Die Qualität einer Ortsmitte steht und fällt mit dem Leben, das in ihr stattfindet.

Daher trägt zur Belebung der zentralen Bereiche das Angebot an Wohnungen wesentlich bei. Neben der bereits erwähnten Wohnbebauung auf dem hinteren Spiegelfabrikgelände sieht der Bebauungsplanentwurf eine Wohnbebauung auf den Freiflächen am Markenbusch vor.

Zur Verbesserung der Ortsmittestruktur ist hier eine angemessene Verdichtung der Bebauung angebracht. Vorgesehen ist hier eine zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern.

Die im Entwurf dargestellte städtebauliche Räume bildende Wohnbebauung bewirkt eine gute Einbeziehung des vorhandenen fünfgeschossigen Wohnturmes in die Quartierstruktur. Anordnung und Gliederung der Hausgruppen ermöglichen ein ungestörtes Wohnen in zentraler Lage.

Neben der Freiflächenbebauung wird noch eine geringfügige bauliche Ergänzung auf den hierfür geeigneten großen Grundstücken an der Straße Neuhaus vorgeschlagen. Diese zusätzliche Möglichkeit der Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern kann im Sinne der angestrebten Ortsmitteverdichtung vertreten werden.

4.2.4 Einwohnerdichte/Wohneinheiten

Aufgrund des hohen Freiflächenanteils im Plangebiet und der durch mögliche Grundstücksteilungen und Abbruch freiwerdenden Flächen steht der Planung eine Bruttobaulandreserve von ca. 6,0 ha zur Verfügung.

Die Berechnung der zusätzlichen Einwohneraufnahmefähigkeit geht davon aus, daß im Ortsmittebereich eine gegenüber Gesamthösel geringfügig dichtere Bebauung angestrebt wird.

Beträgt die durchschnittliche Wohndichte für Hösel ca. 42 EW/ha, so sollen für den Ortsmittebereich ca. 60 EW/ha zugrundegelegt werden. Dieser Wert entspricht der Nettowohndichte eines verdichteten freistehenden Einfamilienhausgebietes.

Für das Ortsmittegebiet beträgt die rechnerische zusätzliche Aufnahmefähigkeit folglich maximal 360 Einwohner.

Zuzüglich der vorhandenen 1.200 Einwohner könnten zukünftig ca. 1.560 Einwohner im Plangebiet leben. Ausgehend von der durchschnittlichen Wohnungsbelegungsziffer für Hösel von 2,57 EW/WE aus 1975, errechnet sich eine erforderliche Anzahl von ca. 140 neu zu bauenden Wohneinheiten.

4.3 Soziale Einrichtungen

4.3.1 Ev. Kindergarten

Der vorhandene Ev. Kindergarten wird um einen vierten Gruppenraum erweitert. Ein Neubau auf der gemeindeeigenen Wiese kommt aus finanziellen Gründen nicht in Frage.

Gemäß Planeintrag wird die Erweiterung in das Gelände der Spiegelfabrik vorgenommen.

Den Richtlinien für die Ausstattung der Tageseinrichtungen für Kinder entsprechend wird ebenfalls die erforderliche Außenspielfläche auf dem Spiegelfabrikgelände angelegt, als Ersatz für die entfallende Gemeindewiese.

4.3.2 Altenwohnungen - Teilgebiet 2 und 17

Die Errichtung von Altenwohnungen in zentraler Lage wird auf der ev. Gemeindewiese vorgeschlagen. Da eine Entscheidung der Kirchenverwaltung noch aussteht, wird diese Wiese nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche der Kath. Kirche an der Eggerscheidter Straße mit Pfarrheim und Bücherei wird wie im B-Plan H 6 a bis an die Straße Neuhaus erweitert. Hier wird der spezielle Nutzungszweck "Altenwohnungen" festgesetzt.

4.4 Grünflächen - Straßen - Wege - Plätze - Landschaftsbezüge

Grün schafft Atmosphäre. Eine Ortsmitte ohne Atmosphäre wird vom Bürger nicht angenommen. Zur Verbesserung der Atmosphäre braucht die Höseler Ortsmitte Grün, und zwar öffentliches, gestaltendes Grün.

Wesentliches Merkmal der Planung ist die Verbindung der Grünflächen Sportplatz, Spielplatz Markenbusch, Grundschulbereich und Grünfläche zu einem zentralen Grünzug. Auf diese Weise wird eine Wege- und Grünbeziehung zu der zentralen Park-Wald-Landschaft am Dickelsbach und der Waldklinik hergestellt.

Weiteres Anliegen der Planung ist die Ausgestaltung der Hauptverkehrsbänder zu Alleen, die durch Aufweitungen und Verengungen der Straßenräume Plätze markieren und somit den Eindruck erlebnisreicher innerörtlicher Hauptstraßen vermitteln sollen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Anlage und Gestaltung der zentralen Plätze an der Boltenburg, der Schule und im Einmündungsbereich der Eggerscheidter Straße/Bahnhofstraße zu. Bezüglich der Materialwahl, der Möblierung und der Begrünung ist hier äußerste Sorgfalt und Einfühlungsvermögen erforderlich, um die Entwicklung von Öffentlichkeit in diesen Bereichen zu fördern.

Neben diesen Gestaltungselementen stellt ein teilweise separat angelegtes Fuß- und Radwegenetz die Verbindung der einzelnen Ortsmittebereiche untereinander her und schließt über meist straßenbegleitende Wege an das Rad- und Wanderwegenetz der umliegenden freien Landschaft an.

Der Spielplatz am Markenbusch wird um die brachliegende städtische Fläche erweitert und kann zukünftig durch dichte Randbepflanzung abgeschirmt als Bolz- und Spielwiese genutzt werden. Gemäß Spielflächenplan des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen ist dieser Spielplatzbereich der Kategorie B und C zuzuordnen mit einem Einzugsgebiet für den Spielbereich B von 500 m und einem Einzugsgebiet für den Spielbereich C von 100 m.

4.5 Denkmalschutz

Gemäß § 2.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) werden von der Unteren Denkmalbehörde folgende Gebäude als zu erhaltende Baudenkmale vorgeschlagen:

- Villa Bahnhofstraße 161
- Wohngebäude Bahnhofstraße 165

- Ev. Kirche "Adolf-Clarenbach", Bahnhofstraße 169
- Bruchsteinhaus ("Zum Stern"), Bahnhofstraße 160
- Gaststätte "Boltenburg", Eggerscheidter Straße 12 und 12 a
- Fachwerkwohnhaus mit Schreinerei, Eggerscheidter Straße 24 und 26.

Die vorläufige Untersuchung muß noch mit dem Landschaftsverband - Rheinisches Amt für Denkmalpflege - abgestimmt werden.

4.6 Ver- und Entsorgung / Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist mit allen Versorgungsleitungen ausgestattet.

Hösel entwässert im Trennsystem.

Für die Zentralentwässerung Hösel ist letztmals im Jahre 1971 ein Entwässerungs-Entwurf aufgestellt worden. Dieser Entwurf sieht vor, daß bis zu 12.800 Einwohner zuzüglich der Gewerbebetriebe an das Kanalnetz angeschlossen werden können. Die Genehmigung dieses Zentralentwässerungs-Entwurfes erfolgte durch den Regierungspräsidenten 1975.

Unter Punkt 4.4 der Genehmigung bedürfen Anlagen des genehmigten Entwurfes, die innerhalb von 8 Jahren nicht ausgeführt worden sind, einer neuen Genehmigung.

Die Kläranlagen werden besonders genehmigt. Für die Betreibung der Kläranlagen Hösel - Dickelsbach und Hösel - Bahnhof hat der Regierungspräsident dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband eine befristete Erlaubnis bis zum Jahre 1990 erteilt, mit der Auflage, die Zulaufmengen zu den Kläranlagen im Regenwetterfall zu reduzieren. Diese Verringerung der Zulaufmengen kann nur durch die Sanierung des Kanalnetzes erfolgen. So ist eindeutig feststellbar, daß bei Regenwetter dem Schutzwasserkanal Wasser zuläuft, was in den Regenwasserkanal gehört.

Die Stadt bemüht sich kontinuierlich, die Fehlan-
schlüsse aufzuspüren und anschließend zu sanieren.
Weiterhin wird befürchtet, daß etliche Kanalhaltun-
gen aus den Anfängen der Kanalisierung undicht sind
und Grundwasser bzw. Schichtenwasser führen.

Um diese Mißstände innerhalb der gesamten Kanalisa-
tion zu bereinigen, ist es erforderlich, daß ein
neuer Zentralentwässerungsentwurf und daran an-
schließend ein Sanierungskonzept aufgestellt wird.
Im Haushaltsplan 1988 stehen für diese Entwässe-
rungsplanung Mittel bereit, so daß die Planung nach
erfolgreicher Genehmigung des Haushaltsplanes in Auf-
trag gegeben werden konnte.

Von seiten der Stadt können keine kurzfristigen Lö-
sungen angegeben werden. Nach Vorlage des Zentral-
entwässerungsentwurfes und des Sanierungskonzeptes
sind Prioritäten zu setzen, die abhängig sind von
den Finanzierungsmöglichkeiten.
Langfristiges Ziel ist die Entsorgung im Mischsy-
stem.

Bei der Genehmigung von Bauvorhaben wird von seiten
der Verwaltung im Hinblick auf die kanalmäßige Er-
schließung ein strenger Maßstab angewandt. Sollte
die Verwaltung zu der Auffassung kommen, daß die
kanalmäßige Erschließung nicht mehr gewährleistet
ist, muß ein Bauvorhaben abgelehnt werden.

Es ist aber davon auszugehen, daß im Bebauungsplan-
bereich H 233 eine ordnungsgemäße Entwässerung ge-
währleistet werden kann, da mit der Aussiedlung der
Spiegelfabrik das Kanalnetz entlastet wird durch
den Wegfall der sehr großen Abwassermengen, erzeugt
durch den hohen Brauchwasserbedarf, den dieser Be-
trieb für seine Produktion (Spiegelschleiferei)
früher hatte.

Die dann vorhandene Kapazität des Kanalnetzes wird
nach Auffassung der Verwaltung ausreichen, um den
durch die geplante Neubebauung zu erwartenden Ab-
wasseranfall aufzunehmen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Zum Schutz der Bewohner an der B 227 und der K 31 vor Schädigungen durch zu hohe Lärmbelastigungen seitens des Straßenverkehrs werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

An der Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße wird bis zu einer Tiefe von 100 m von der Fahrbahnmitte aus gemessen und an der Eggerscheidter Straße bis zu einer Tiefe von 50 m von Mitte Fahrbahn der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB empfohlen.

5. Flächenbilanz

Fläche des Bebauungsplangebietes ca. 22 ha

davon:

reines Wohngebiet (WR)	=	9,17 ha
allgemeines Wohngebiet (WA)	=	5,09 ha
öffentliche Grünfläche	=	0,40 ha
öffentliche Verkehrsfläche	=	4,51 ha
Gemeinbedarfsfläche	=	<u>2,85 ha</u>
gesamt	=	22,02 ha

6. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet H 233 belaufen sich auf ca. 2.333.000,00 DM.

Dieser Betrag setzt sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

6.1 Straßenbau, Beleuchtung und Kanalisation für

- Umbau Verkehrsknoten Eggerscheidter Straße/B 227 (incl. Inseln, Busbuchten und Demontage Signalanlage)	400.000,00 DM
- Erschließung zwischen Bahn- hofstraße und Am Altenhof (Ev. Kirche und Spiegel- fabrik)	530.000,00 DM
- Straßenstich Am Altenhof/ Fernholz	130.000,00 DM
- Stichweg am Markenbusch (südöstlich)	140.000,00 DM
- Stichweg Markenbusch (nordwestlich)	190.000,00 DM
- Stichweg Neuhaus	240.000,00 DM
- Gehwegverbreiterung mit Grünstreifen am Markenbusch	60.000,00 DM
- Parkplatz Turnhalle Bismarck- straße	50.000,00 DM
- Parkstreifen Bismarckstraße	45.000,00 DM
- Gehwegverbreiterung Neuhaus	38.000,00 DM
- Parkplätze Peddenkamp	22.000,00 DM
- Stichweg Am Schlagbaum	100.000,00 DM
- Am Schlagbaum (Parkstreifen und Baumscheiben)	38.000,00 DM

6.2 Grünflächen und Baumpflanzungen

- Anlegen der Spielfläche am
Markenbusch als Spielwiese 60.000,00 DM
- Baumpflanzungen im öffentli-
chen Straßenraum 8ca. 70 Stck.) 140.000,00 DM

6.3 Grunderwerb

für Verkehrsflächen und kleine
Grünfläche 150.000,00 DM

Gesamtkosten 2.333.000,00 DM
=====

6.4 Eine Aufschlüsselung dieser Kosten ergibt folgendes:

	förderungsfähige Kosten (70 % Förderung) DM	nach dem BauGB oder über Erschließungs- Bungsvertrag ab- zuwälzen DM	in voller Höhe zu Lasten der Stadt DM
Umbau Verkehrsknoten Eggerscheidter Straße/ B 227 (incl. Inseln, Busbuchten und Demon- tage Signalanlage)	400 000		
Erschließung zwischen Bahnhofstraße und Am Altenhof (ev. Kirche und Spiegelfabrik)		530 000	
Straßenstich Am Altenhof/Fernholz		130 000	
Stichweg Am Markenbusch (südöstlich)		140 000	
Stichweg Markenbusch (nordwestlich)		190 000	
Stichweg Neuhaus		240 000	
Gehwegverbreiterung mit Grünstreifen am Markenbusch			60 000
Parkplatz Turnhalle Bismarckstraße			50 000
Parkstreifen Bismarckstraße			45 000
Gehwegverbreiterung Neuhaus			38 000
Parkplätze Peddenkamp			22 000
Stichweg Am Schlagbaum		100 000	
Am Schlagbaum (Parkstreifen und Baumscheiben)			38 000
Anlegen der Spielfläche am Markenbusch als Spielwiese			60 000
Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum Grunderwerb für Verkehrsflächen und kleine Grünfläche	70 000		70 000
		150 000	
Ausgaben zusammen	470 000	1 480 000	383 000
./. Einnahmeerwartung	- 329 000	- 1 332 000	-
Nettobelastung des städtischen Haushalts	141 000	148 000	383 000
		672 000	
		=====	