

Entscheidungsbegründung

24.06.1991

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Gliederung:

- 0. Übersichtsplan
- 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Planungsgebietes
 - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planung
 - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 1.2.2 Freiraumentwicklungsplanung
 - 1.3 Bestandssituation
 - 1.3.1 Bebauung
 - 1.3.2 Freiraumsituation/Spielflächen
 - 1.3.3 Verkehr
 - 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.3.5 Altlasten
 - 1.3.6 Immissionen
 - 1.3.6.1 Fluglärm
 - 1.3.6.2 Verkehrslärm
 - 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.4.1 Verfahrensstand
- 2. Planinhalt
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 2.1.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen
 - 2.1.4.1 Hinweise
 - 2.1.4.2 Denkmalschutz

- 2.2 Grünflächen
 - 2.2.1 Öffentliche Grünfläche
 - 2.2.2 Private Grünfläche
 - 2.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
 - 2.2.3.1 Pflanzgebote
 - 2.2.3.2 Pflanzbindungen
- 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Straßenverkehr
 - 2.3.2 Rad- und Fußwege
 - 2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 2.3.4 Ruhender Verkehr
 - 2.3.4.1 Private Stellplätze
 - 2.3.4.2 Öffentliche Stellplätze
- 2.4. Ver- und Entsorgung
 - 2.4.1 Energie (Strom, Öl, Gas, Wärme)
 - 2.4.2 Post
 - 2.4.3 Wasser
 - 2.4.4 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- 2.5 Altlasten
 - 2.5.1 Kennzeichnungspflicht nach BauGB
- 3.1 Auswirkungen des Bebauungsplans
 - 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Kosten und Finanzierung
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzung

HÖSEL

H 246

H 1
H 253

H 250

H 233

H 6a u.v.A.

H 233

TEIL B

H 20

H 13

H 14

H 12

Übersichtsplan

M.: 1:5000

— Räumlicher Geltungsbereich
- - - Grenze benachbarter B-Pläne

Bruchhausen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele -
verfahrensrechtliche Entwicklung

Der Ortskern Hösel verfügte bislang über keine homogen gestaltete und ablesbare Ortsmitte. Der aus dem Jahr 1968 stammende und für den Teil "B" noch rechtskräftige Bebauungsplan H 6a sollte zur Entwicklung der Ortsmittestruktur beitragen. Städtebauliche Maßnahmen zur Infrastrukturverbesserung und zur Ortsmitteentwicklung sind nur im Ansatz vorhanden. Infolge wirtschaftlicher und sozialer Veränderungen stellte der Bebauungsplan H 6a keine, den heutigen Anforderungen gerecht werdenden konzeptionellen und rechtlichen Grundlagen dar. Aufgrund verschiedener Genehmigungsanträge für Bauvorhaben, die eine Befreiung der Festsetzung des H 6a erforderten, sah sich die Verwaltung veranlaßt, daß gesamte Plangebiet des H 6a städtebaulich neu zu strukturieren.

Der Empfehlung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß des Rates vom 09.03.1982 gefolgt. Nachdem im Bezirksausschuß Hösel und im Planungsausschuß des Rates die Entwurfsvorschläge vom Bebauungsplan H 233 zur Kenntnis gebracht wurden, wurde der Beschluß zur Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz (BBauG) gefaßt. Der Anhörungstermin fand am 25.06.1984 im Pfarrsaal der Ev. Kirchengemeinde in Hösel statt. Am 14.03.1989 faßte der Rat der Stadt Ratingen aufgrund der Drucksache Nr. 80/1989 den Beschluß, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.03.1989 haben der Bebauungsplan und die Begründung in der Zeit vom 28.03.1989 bis einschließlich 28.04.1989 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Für die südwestliche Hälfte des Plangebietes wurde aufgrund entscheidungsrelevanter Bedenken und Anregungen seitens der Bürger eine Planänderung erforderlich. Aus diesem Grunde wurde mit Ratsbeschluß vom 05.09.1989 das Verfahren des Bebauungsplan H 233 in die Bereiche Teil "A" (rechtskräftig) und Teil "B" geteilt. Die vorliegende geänderte Fassung des Bebauungsplans H 233 Teil "B" beinhaltet das Ergebnis der Prüfung eingegangener Bedenken und Anregungen.

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan H 233 Teil "B" Ratingen-Hösel-Ortsmitte - umfaßt im wesentlichen den Bereich zwischen dem Sportplatz im Nordwesten einschließlich einem Teilabschnitt der Straße Neuhaus und den Straßen Am Graben/Bismarckstraße/Am Markenbusch im Nordosten sowie den Straßen Schlipperhaus, Nesenhaus im Südwesten einschließlich der Bartholomäusstraße und der südlichen Wohnbebauung Am Schlagbaum und Spindexfeld im Südosten.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Übersichtskarte zu entnehmen.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planung

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan H 233 Teil "B" ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen entwickelt worden, der für das Plangebiet Wohnbauflächen und im zentralen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf für "kirchliche Einrichtungen" mit der Zweckbestimmung Kath. Kirche, Kindergarten, Pfarrheim darstellt.

Entgegen diesen Ausweisungen ist im vorliegenden Bebauungsplan für den östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche (westlich der Straße Neuhaus und nördlich der Eggerscheidter Straße) ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Verwaltung eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren durchzuführen.

1.2.2 Freiraumentwicklungsplanung Hösel/Eggerscheidt

Der vorliegende Bebauungsplan folgt im wesentlichen den im Maßnahmenkatalog aufgezeigten städtebaulichen Entwicklungszielen. Die unter Punkt V des Freiraumentwicklungsplanes genannten Maßnahmen zur Attraktivierung stadtteilbezogener Grünflächen und den daraus resultierenden Anforderungen an die Planung können nur teilweise berücksichtigt werden. Die unter V 1 genannte anzustrebende Freiflächenvernetzung (kleiner Grünzug) der großen zentralen Grünflächen im Nordosten und den Bereich Schlipperhaus/Dickelsbach/Waldklinik im Südwesten ist nur zum Teil realisierbar, da die private Brachfläche Neuhaus/Ecke Markenbusch für die vorgeschlagene Nutzung als Grünfläche nicht zur Disposition steht.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bebauung, Vegetation

Die Siedlungsstruktur innerhalb des Planbereiches wird, ausgenommen der kirchlichen Einrichtungen von reinen Wohnquartieren bestimmt, die aus einer maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung mit geneigten Dächern und einer offenen Bauweise konzipiert ist. Das hohe Maß an Baumbestand innerhalb der privaten Freiräume ist charakteristisch für die ehemalige "Waldgemeinde".

Entlang der Eggerscheidter Straße ist eine gewachsene Baustruktur ablesbar. Die Bebauung hat sich zu einem städtebaulich ungeordneten Straßenrandkonglomerat entwickelt, das u. a. aus Einfamilienhäusern mit Villencharakter auf überdurchschnittlich großen Grundstücken sowie vereinzelter Bruch- und Backsteingebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende besteht. Dieses in Teilbereichen noch dörflich geprägte Siedlungsbild wird durch den ortsbildfremden fünfgeschossigen flachgedeckten Wohnturm im Bereich der Eggerscheidter Straße/ Markenbusch negativ beeinträchtigt. In den neuen Wohnquartieren südlich der Eggerscheidter Straße wird das Siedlungsgefüge von einer dichteren Bebau-

ung mit kleinen Gärten bestimmt.

1.3.2 Freiraumsituation/Spielflächen

Außerhalb des Plangebietes, westlich der Straße Neuhaus, befindet sich eine Spielplatzanlage, die als intensiv genutzte Freizeit- und Erholungseinrichtung den Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsrand und den extensiv genutzten Waldgebiet am Dickelsbachtal herstellt.

Innerhalb des Plangebietes ist am Markenbusch (WR Teilgebiet Nr. 9) ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B/C für Klein- und Schulkinder vorhanden, der räumlich funktional dem angrenzenden Wohnquartieren zugeordnet werden kann. Nutzungseinschränkungen entstehen durch die Lage unmittelbar an der Straße sowie der dürftigen funktional ausgerichteten Ausstattung. Es besteht ein Defizit an einer naturnahen erlebnisintensiven Nutzungsmöglichkeit für die Kinder.

1.3.3 Verkehr

Die Hapterschließung der Wohnbereiche erfolgt durch Anbindung der Sammelstraßen an die Eggerscheidter Straße (K 31).

Die Gestaltung und Dimensionierung der Straßenräume im Sinne innerörtlicher Erlebnisbereiche ist insbesondere im Bereich der Eggerscheidter Straße und Markenbusch negativ zu bewerten.

Das Defizit an Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr beinhaltet ein Gefahrenpotential für die Fußgänger, da unübersichtliche Situationen und Fahrbahnverengungen durch willkürlich parkende Fahrzeuge im Straßenraum geschaffen werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation ist das Rad- und Fußwegenetz als Verbindungselement zwischen den Funktionsbereichen Wohnen-Einkaufen-Arbeiten-Freizeit weiterzuentwickeln.

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Die erforderlichen Einrichtungen im sozialen und technischen (Ver- und Entsorgung) Dienstleistungsbereich sind im Ortsteil Hösel vorhanden.

Die Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße/Eggerscheidter Straße. Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns wird aufgrund der Trennwirkung o. g. Straßen beeinträchtigt.

Zur Belebung und Verbesserung der Ortsmittestruktur müssen städtebauliche bzw. gestalterische Maßnahmen eingeleitet und das Einzelhandelsangebot erweitert werden. Das neu errichtete Wohn- und Geschäftshaus an der Heiligenhauser Straße (auf dem ehemaligen Spiegelfabrikgelände) leistet einen kleinen Beitrag dazu.

Innerhalb des Planbereiches beschränken sich die vorhandenen sozialen Einrichtungen auf das Kath. Gemeindezentrum nördlich der Eggerscheidter Straße und südlich auf die Kath. Kirche einschließlich Friedhof und eines Kindergartens.

1.3.5 Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Ratingen ist im Bereich Bismarckstraße/Markenbusch ein Grundstück (Flurstück 4908) als Altlast Nr. 6388/2Ra registriert. Die Untersuchung zur Gefahrenabschätzung der Verdachtsfläche hat ergeben, daß Reste einer Spiegelglasproduktion festgestellt wurden.

1.3.6 Immissionen

1.3.6.1 Fluglärm (textlicher Hinweis Nr. 2)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und in den Anflugsektoren 24. Wird die zulässige Höhe von baulichen Anlagen von maximal 147 m über NN überschritten, bedarf es für das Baugenehmigungsverfahren einer besonderen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde.

(Textlicher Hinweis Nr. 3)

Das Plangebiet liegt zwar nicht im gesetzlich festgelegten Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Düsseldorf, jedoch in einem naheliegenden Gebiet (Anflugsektor 24), so daß unvermeidbarer Fluglärm nicht ausgeschlossen werden kann.

1.3.6.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen stellt heraus, daß die Lärmimmissionen nördlich der Eggerscheidter Straße deutlich höher (bis zu 55 dB(A)) im Vergleich zu den Wohngebieten südlich der oben genannten Straßen (bis 45 dB(A)) ist. Entlang der Eggerscheidter Straße sind die Belastungswerte mit bis zu 65 dB(A) am extremsten.

Fazit: (textliche Festsetzung Nr. 1).

Zum Entschärfen der vorhandenen Konfliktsituation zwischen den Funktionsbereichen Wohnen/Verkehr werden planerische Vorkehrungen insoweit getroffen, daß passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. An der Eggerscheidter Straße wird bis zu einer Tiefe von 50 m von Mitte Fahrbahn aus gemessen, der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) empfohlen.

1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Planungsanlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist primär das Plangebiet des Bebauungsplans H 6a (von 1968) städtebaulich neu zu ordnen (vergl. unter Punkt 1.) und eine rechtliche Grundlage für die aktuellen erforderlichen Maßnahmen und Ziele zu schaffen.

Planerisches Ziel ist es ein Angebot an zentrumsnahen Baugrundstücken zur Disposition zu stellen, um einerseits den Ortsmittelpunktcharakter zu verstärken und um auf die steigende Nachfrage an Bauland reagieren zu können. Andererseits wird durch die Baulandausweisung im unbebauten Innenbereich der Siedlungsdruck im Außenbereich entschärft. Die Wohnbebauung soll insbesondere in Baulücken weiterentwickelt werden.

Zum anderen soll der Bebauungsplan verkehrstechnische Mißstände beseitigen und gestalterische Impulse geben.

1.4.1 Verfahrensstand

Der vorliegende Bebauungsplan H 233 Teil "B" beinhaltet das Ergebnis der Prüfung eingegangener Bedenken und Anregungen während der ersten öffentlichen Auslegung. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen können erneut vorgebracht werden.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Ein planerisches Ziel ist, wie unter Punkt 1.4 erläutert, in zentralen Bereichen Wohnbauflächen auszuweisen.

In den WR Teilgebieten Nr. 12 und 16 -bis 18 fixiert der Bebauungsplan die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen und schafft die Möglichkeit geringfügiger baulicher Erweiterungen und weiterer kleinteiliger Parzellierungen.

In den WR Teilgebieten Nr. 9 und 14 bis 15 ist im Sinne der Ortsmitteverdichtung eine Umstrukturierung straßennaher Freiflächen als Bauland geplant. Im Bereich nördlich und südlich der Straße Neuhaus wird von einer monotonen Reihung zulässiger maximal zweigeschossiger Einzel- und Doppelhäuser Abstand genommen. Die Anordnung einzelner Baukörper zu raumbildenden Hausgruppen zielt auf eine erhöhte Wohnumfeldqualität ab. Die entstehenden Innenhofbereiche ermöglichen neben Stellplatzfläche für den ruhenden Verkehr variable Nutzungsmöglichkeiten.

In Anpassung an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan in den WR Teilgebieten Nr. 12, 14 und 16 bis 18 eine eingeschossige und in den Teilgebieten Nr. 9 und 14 bis 16 (im Bereich Bruchhauser Straße/Am Schlagbaum) eine zweigeschossige offene Bauweise fest.

Ausnahme ist die nördlich der Straße Am Schlagbaum (WR Teilgebiet Nr. 16) gelegene Fläche, für die eine bestandsbezogene zweigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt wird.

Da bereits eine relativ hohe Grundstücksausnutzung vorliegt und der Bebauungsplan eine bestandsbezogene Verdichtung anstrebt, wurden für das Maß der baulichen Nutzung Werte gewählt, die dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO entsprechen. Im Bereich westlich der Straße Neuhaus (WR Teilgebiet Nr. 17) wurde im Bebauungsplan aufgrund der großen Grundstücksflächen ein reduzierter Wert der GRZ festgesetzt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, daß das Teilgebiet Nr. 9 unter Berücksichtigung der Altlasten (siehe Punkt 2.5) und der Baumschutzsatzung (siehe Punkt 2.2.3) bebaubar ist.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundstücke im Bereich der Eggerscheidter Straße (WR Teilgebiet Nr. 9 und 15 bis 18) wurden dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Diese Festsetzung zielt auf die planerisch angestrebte "Belebung der Ortsmitte" ab und ermöglicht vielseitige Nutzungsformen künftiger Bebauung, z. B. im sozialen und der Versorgung dienenden Dienstleistungsbereich. Zum anderen kann aufgrund der Lage der Baugrundstücke an der Hapterschließungsstraße der Wohnruhe keine Priorität eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan fixiert einerseits den Bestand und schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Baulückenschließung. Durch eine verdichtete Straßenrandbebauung im Bereich der Eggerscheidter Straße wird die Funktion im Sinne einer innerörtlichen Hapterschließungsstraße städtebaulich hervorgehoben. In Anpassung an das vorherrschende Maß der baulichen Nutzung im Bestand erlaubt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Werte der GRZ und GFZ wurden entsprechend dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO festgesetzt.

Eine Ausnahme stellt im Bereich südlich des Markenbusches der vorhandene viergeschossige Wohnturm dar und wird im Bebauungsplan entsprechend festgeschrieben. Durch die Anordnung der geplanten zweigeschossigen Baukörper soll der Wohnturm in die vorhandene Quartiersstruktur einbezogen werden.

Weiterhin wird für das derzeit kircheneigene Eckgrundstück im Bereich der Eggerscheidter Straße/Neuhaus (Teilgebiet Nr. 17) eine geschlossene zweigeschossige Bebauung zugelassen. Städtebauliches Ziel ist es, eine Verdichtung der Bebauung zu bewirken, die zum Immissionsschutz des rückwärtigen privaten Außenraum beitragen soll.

2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung im Bestand mit kirchlichen und sozialen Einrichtungen (Kirche, Gemeindezentrum, Kindergarten) sind die betroffenen Grundstücke im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgeschrieben.

Entsprechend des vorhandenen Maßes der baulichen Nutzung der näheren Umgebung ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Entgegen der im Plangebiet vorherrschenden offenen Bauweise ist im Teilgebiet Nr. 17 für das kircheneigene Grundstück nördlich der Eggerscheidter Straße eine geschlossene Bebauung festgesetzt (Begründung vergleiche Punkt 2.1.2). Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO.

2.1.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1.4.1 Hinweis:

Im Sinne der Überleitungsvorschrift des § 25 c der BauNVO in der Fassung vom 26.01.1990 ist im vorliegenden Bebauungsplan H 233 Teil "B" die Fassung der 3. Änderungsverordnung vom 19.12.1986 anzuwenden.

Das bedeutet, daß die Novellierung der Baunutzungsverordnung in diesem Bauleitverfahren keine Anwendung findet.

2.1.4.2 Denkmalschutz

Im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) ist von der Unteren Denkmalbehörde die sogenannte "Boltenburg" an der Eggerscheidter Straße 12 und 12 a als erhaltenswertes Baudenkmal eingestuft worden. Zur Zeit wird das Gebäude als Gaststätte und Trinkhalle genutzt.

Die vorläufige Unterschutzstellung muß noch mit dem Landschaftsverband - Rhein. Amt für Denkmalpflege - abgestimmt werden.

2.2. Grünflächen

2.2.1 Öffentliche Grünflächen

Der Spielplatz im Bereich Markenbusch/Bismarckstraße ist gemäß Spielflächenplan der Stadt Ratingen im Flächennutzungsplan der Kategorie B und C zugeordnet, d. h. Kategorie B übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Einzugsbereich mit 500 m und Kategorie C für die wohnungsnahe Versorgung von ca. 100 m (vergl. Punkt 1.3.2).

Im Bereich der Eggerscheidter Straße/Bruchhauser Straße ist eine kleine öffentliche Grünfläche um die Gedenkstätte vorhanden.

2.2.2 Private Grünfläche

Westlich der Straße Neuhaus wird im Bebauungsplan eine Freifläche als "private Grünfläche" mit der konkreten Nutzung "Gärten" festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Bestand als gärtnerisch nutzbarer Freiraum festgeschrieben, der u. a. zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Quartier beitragen soll. Gleichzeitig wird die Ausnutzung des Grundstücks für eine mögliche Bebaubarkeit eingeschränkt.

2.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

2.2.3.1 Pflanzgebote

Im Straßenbereich Markenbusch soll in dem Teilabschnitt zwischen der Straße Neuhaus und Am Graben ein ca. 4 m breiter alleeartig bepflanzter Grünstreifen angelegt werden.

Im Straßenbereich der Eggerscheidter Straße und Schlagbaum sowie im vorderen Grundstücksbereich der "Boltenburg" (Eggerscheidter Straße 12) ist das Anpflanzen von Einzelbäumen vorgesehen.

2.2.3.2 Pflanzbindung

Im Sinne des § 2 Abs. 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen vom 10.10.1986 sind folgende Einzelbäume, wegen der ökologischen Bedeutung im Bebauungsplan zeichnerisch als erhaltenswert festgesetzt:

- eine Baumgruppe aus Kiefern (im vorderen Grundstücksbereich des Wohnhauses Bruchhauser Straße 13)
- eine Kiefer auf dem privaten Grundstück Bruchhauser Straße 13
- ein Kastanienbaum im rückwärtigen Grundstücksbereich des Wohnhauses Bruchhauser Straße 13
- drei Einzelbäume im vorderen Grundstücksbereich des Wohnhauses Nr. 27, Eggerscheidter Straße
- ein Einzelbaum an der nordwestlichen Grenze zum Kath. Friedhof St. Bartholomäus
- ein Einzelbaum vor der Ostseite der Kirche, Bruchhauser Straße

- ein Einzelbaum im vorderen Grundstücksbereich des Pfarrzentrums, Eggerscheidter Straße 44
- ein Einzelbaum im vorderen Grundstücksbereich zwischen den Wohnhäusern 1 und 3 an der Straße Neuhaus

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß im Grundstücksbereich westlich der Bismarckstraße (WR Teilgebiet Nr. 9) Baumbestand vorhanden ist, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen fällt. Das Grünflächenamt stellt die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht.

2.3. Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

Die im Bebauungsplan dargestellten verkehrstechnischen und gestalterischen Maßnahmen zielen auf eine erhöhte Wohnumfeldqualität innerhalb der vorhandenen und geplanten Wohnquartiere ab. Diese planerische Zielsetzung beinhaltet folgende Maßnahmen:

Eggerscheidter Straße

- Durch die Anpflanzung von Straßenbäumen wird die Funktion im Sinne einer innerörtlichen Hupterschließungsstraße betont.
- Baumtore als Querungshilfe tragen zur straßenräumlichen Gliederung und optischen Verengung bei.

Neuhaus

- Erhöhung der Verkehrssicherheit wird durch den Anbau eines 1,50 m breiten Fußweges (an der westlichen Straßengrenze) für den Straßenabschnitt vom Kreuzungsbereich Eggerscheidter Straße bis zum Sportplatzeingang (außerhalb des Plangebietes) erzielt. Bei Realisierung der Maßnahme wird eine Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche erforderlich.

Markenbusch

- Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um 6,50 m im Bereich zwischen dem vorhandenen Spielplatz und der Einmündung Neuhaus. Durch den geplanten 4 m breiten Grünstreifen wird eine Trennwirkung zwischen den Funktionen geplanter Fußweg und vorhandener Fahrbahn erzielt.
- Zur Sicherung der Erschließung der geplanten Wohnbebauung südlich der Straße Markenbusch und östlich der Straße Neuhaus (Mischfläche) wird die Realisierung zweier maximal 5 m breiter Stichwege als öffentliche Verkehrsfläche mit abschließender Wendemöglichkeit erforderlich.

Schlagbaum

- Im Sinne einer Verkehrsberuhigungs- und Gestaltungsmaßnahme wird der Straßenrückbau durch Reduzierung des Fahrbahnprofils von 6,50 m auf 4,70 m erzielt. Gleichzeitig wird eine 1,80 m breite Längsparkspur angelegt, die durch baumbestandene Pflanzscheiben unterbrochen wird.
- Anlegung einer kleinen Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich Bruchhauser Straße/Schlagbaum.

Bismarckstraße

- Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Bereich nördlich der "Boltenburg" und südlich des Spielplatzes wird durch Anbindung des geplanten Stichweges (Mischfläche) mit integrierter Parkplatzfläche an die Bismarckstraße gewährleistet.

2.3.2 Rad- und Fußwege

Das Fußwegenetz besteht überwiegend aus straßenbegleitenden Gehwegen, das ergänzt werden soll (vergl. Punkt 2.3.1). Querungshilfen und Fahrbahnverengungen, die durch Gliederungselemente (Verkehrsinseln, Grünstreifen) erzielt werden, tragen zur Erhöhung des Sicherheitspotentials für die Verkehrsteilnehmer bei.

Der vorhandene vertikal ausgerichtete Fuß- und Radweg verbindet die Wohnquartiere im Bereich der Eggerscheidter Straße/Markenbusch.

Planerisches Ziel ist es, die Eggerscheidter Straße mit Radwegen auszustatten. Im Vorfeld ist noch zu prüfen, in welcher Form die Radwege angelegt werden sollen, kombiniert mit den Gehwegen oder als Mehrzweckstreifen auf der Fahrbahn. Aus diesem Grunde berücksichtigt der Bebauungsplan die platzaufwendigere Lösung der kombinierten Geh- und Radwegeanlagen.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ortsteil Hösel liegt an der S-Bahnstrecke Essen-Ratingen Ost-Düsseldorf, die dezentral am nördlichen Ortsrand verläuft.

Der Anschluß an das örtliche und überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Ratingen ist durch die Buslinie 773 (Heiligenhaus-Eggerscheidter Straße-Mülheimer Straße-Ost s-Bahnhof-Lyzeum-ZOB) gewährleistet. Der nächstliegende Haltepunkt besteht an der Südostgrenze des Plangebietes, am Boltenburgweg.

Darüber hinaus besteht ein Schülerspezialverkehr für die Schüler aus Eggerscheidt und Hösel zur Grundschule in Hösel und zum Schulzentrum Lintorf. In der Nähe der Grundschule ist am Markenbusch eine separate Schulbusstation vorhanden.

2.3.4 Ruhender Verkehr

2.3.4.1 Private Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NRW grundsätzlich auf den privaten Grundstücken und grundstücksbezogen nachzuweisen.

Durch Neuordnung der Stellplatzfläche auf dem derzeit kircheneigenem Grundstück werden vor dem Gemeindehaus zusätzlich zwei Stellplätze geschaffen (insgesamt 16 Stellplätze).

2.3.4.2 Öffentliche Stellplätze

Die unter Punkt 2.3.1 erläuterten verkehrstechnischen Maßnahmen beinhalten u. a. eine Schaffung von ca. 35 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Zu den vorhandenen ca. 22 Parkplätzen sind künftig 57 Parkplätze im Plangebiet verfügbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Energie (Strom)

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.

2.4.2 Post (textlicher Hinweis Nr. 1)

Im Plangebiet liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt werden. Es ist daher erforderlich, daß sich die Bauausführenden vor Baubeginn bei dem Fernmeldebaubezirk 23 des Fernmeldeamtes III in Düsseldorf über die genaue Lage der Fernmeldekabel informieren.

2.4.3 Wasser (textlicher Hinweis Nr. 4)

Das Plangebiet ist mit allen Versorgungsleitungen ausgestattet. Hösel entwässert im Trennsystem. Da eine hohe Anzahl von Fehllanschlüssen im Trennsystem besteht, ist die Stadt kontinuierlich bemüht, die Fehllanschlüsse aufzuspüren und anschließend zu sanieren. Um diese kanalmäßigen Mißstände zu beseitigen, bestand für die Stadt Ratingen ein Handlungsbedarf den Zentralentwässerungsentwurf von 1971 zu überarbeiten und neu aufzustellen und daran dann anschließend ein Sanierungskonzept zu erstellen.

Der neue Zentralentwässerungsentwurf wird voraussichtlich im Frühjahr 1991 vorliegen. Als langfristiges Ziel wird die Entsorgung im Mischwassersystem angestrebt. Die Verwaltung geht davon aus, daß die vorhandene Kapazität des Kanalnetzes ausreichend ist, um den durch die geplante Neubebauung zu erwartenden Abwasseranfall aufzunehmen.

2.4.4 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Flächen mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht belastet und entsprechend festgesetzt.

- Südlich der Eggerscheidter Straße (WR/WA Teilgebiet Nr. 16) ist im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

2.5 Altlasten

Die Stadt Ratingen beauftragte das Ingenieurbüro Oberländer mit einem Gutachten zur Gefahrenabschätzung für die Altlastenverdachtsfläche im Bereich Bismarckstraße/Markenbusch.

Bei den durchgeführten Sondierungen wurden in den Bodenproben auf der Parzelle 4908 Reste einer Spiegelglasproduktion (Spiegelbruch, rot gefärbter Boden mit weißem Partikeln) vorgefunden.

Das Ergebnis der chemischen Analyse einer Schürfprobe weist erhöhte Schwermetallwerte in Feststoff und eine geringfügige Kohlenwasserstoffbelastung auf.

Als Voraussetzung für die projektierte Wohnbebauung sind folgende Sanierungsmaßnahmen erforderlich und gelten als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung:

- Auskoffierung der gesamten Ablagerungen und Verfüllung mit unbelasteten Boden.
- Die Entsorgung des belasteten Bodenmaterials ist auf einer Mineralstoffdeponie (Deponie Klasse II) vorzunehmen und entsprechend nachzuweisen.
- Ist ein Bodenaushub im Zusammenhang mit der Baumaßnahme für den oben genannten Bereich nicht erforderlich, so muß für diese Fläche ein Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von mindestens 50 cm erfolgen.

2.5.1 Kennzeichnungspflicht nach BauGB (textliche Festsetzung Nr. 7)

Das Grundstück im Bereich der Bismarckstraße/Markenbusch (WR Teilgebiet Nr. 9) ist im Bebauungsplan als Altlast Nr. 6388/2RA zeichnerisch festgesetzt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplan

3.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 10,63 ha.

<u>Davon:</u>	Reines Wohngebiet (WR)	4,76 ha
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,27 ha
	Fläche für den Gemeinbedarf (einschließlich Friedhof)	0,92 ha
	Verkehrsfläche	1,4 ha
	Öffentliche Grünfläche	
	- Parkanlage	0,02 ha
	- Spielplatz	0,11 ha
	Private Grünfläche	1,15 ha
	insgesamt	10,63 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Davon ausgehend, daß der Bebauungsplan überwiegend den Bestand festschreibt und die planungsrechtliche Voraussetzung zur Baulückenschließung schafft, sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Die verkehrstechnische und technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungsleitungen) sind im Bestand vorhanden und leistungsfähig genug, um eine zusätzliche geringfügige Versorgungsfunktion zu übernehmen (vergl. 2.2.4).

Die geplanten verkehrstechnischen Maßnahmen (vergl. 2.3.1) wirken auf eine Verbesserung der vorhandenen Infrastruktur hin, und zielen auf eine erhöhte Wohnumfeldqualität ab.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Planerisches Ziel ist es, im unbebauten Innenbereich Bauland auszuweisen, um den Siedlungsdruck im Außenbereich zu entschärfen. Bei den überplanten Bereichen handelt es sich nicht um Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes.

Der Bebauungsplan ermöglicht insbesondere eine Baulückenschließung, so daß bei Realisierung der Planung nur relativ kleine Freiräume für künftige Bebauung in Anspruch genommen werden. Die ökologische Bedeutung dieser Restflächen ist im Hinblick auf die klimatische Funktion und als Versickerungsfläche als gering zu bewerten.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden dahingehend berücksichtigt, daß der Bebauungsplan naturschonende Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25 enthält, die auf die Erhaltung von Einzelbäumen abzielt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden bei Realisierung der Planung Sanierungsmaßnahmen, wie unter 2.5.1 erläutert, erforderlich.

Im Hinblick auf die geplanten Straßenbaumaßnahmen wird vor Projektierung der Straßenerwerb privater Grundstücke erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die städtebaulichen Maßnahmen im Bebauungsplan H 233 Teil "B" betragen ca. 491 000,00 DM.

Davon entfallen 330 000,00 DM auf Erschließungskosten für die im Plangebiet neu ausgewiesenen Wohnbauflächen.

- Stichweg östlich der Straße Neuhaus
- Stichweg am Markenbusch (südöstlich)

Diese Kosten sind über Erschließungsverträge auf die Anlieger abzuwälzen und können nach Vertragsabschluß durchgeführt werden, der städtische Haushalt wird mit einem Anteil von 10 %, d. h. 33 000,00 DM belastet.

Folgende Maßnahmen gehen in voller Höhe zu Lasten der Stadt Ratingen:

Straßenausbaukosten

- | | |
|---|--------------|
| - Gehwegverbreiterung mit Grünstreifen
(Markenbusch) | 60 000,00 DM |
| - Gehwegverbreiterung (Neuhaus) | 38 000,00 DM |
| - Parkstreifen und Baumscheiben
(Schlagbaum) | 38 000,00 DM |

Kosten für Baumpflanzungen

- | | |
|--|--------------|
| - Anpflanzen im öffentlichen Straßenraum
(ca. 10 Stück) | 25 000,00 DM |
|--|--------------|

Der Stadt entstehen Kosten in Höhe von ca. 194 000,00 DM. Die erforderlichen Mittel können nach dem derzeitigen Investitionsprogramm nicht vor 1993 vorgesehen werden. Deshalb muß bei Realisierung im Rahmen der Haushaltsberatungen entschieden werden.

194 000,00 DM. Die erforderlichen Mittel für die geplanten Maßnahmen können nach dem derzeitigen im Investitionsprogramm nicht vor 1995 vorgesehen werden. Deshalb muß bei Realisierung der Planung im Rahmen der Haushaltsberatungen entschieden werden.

6.

Aufzuhebende städtebauliche Festsetzung

Bei Rechtskraft des Bebauungsplans H 233 Teil "B" wird der alte Bebauungsplan H 6a aufgehoben.