

Entscheidungsbegründung vom 06.04.1987

zum Bebauungsplan H 246
Gebiet zwischen den Straßen Neuhaus und Bismarckstraße

Gliederung

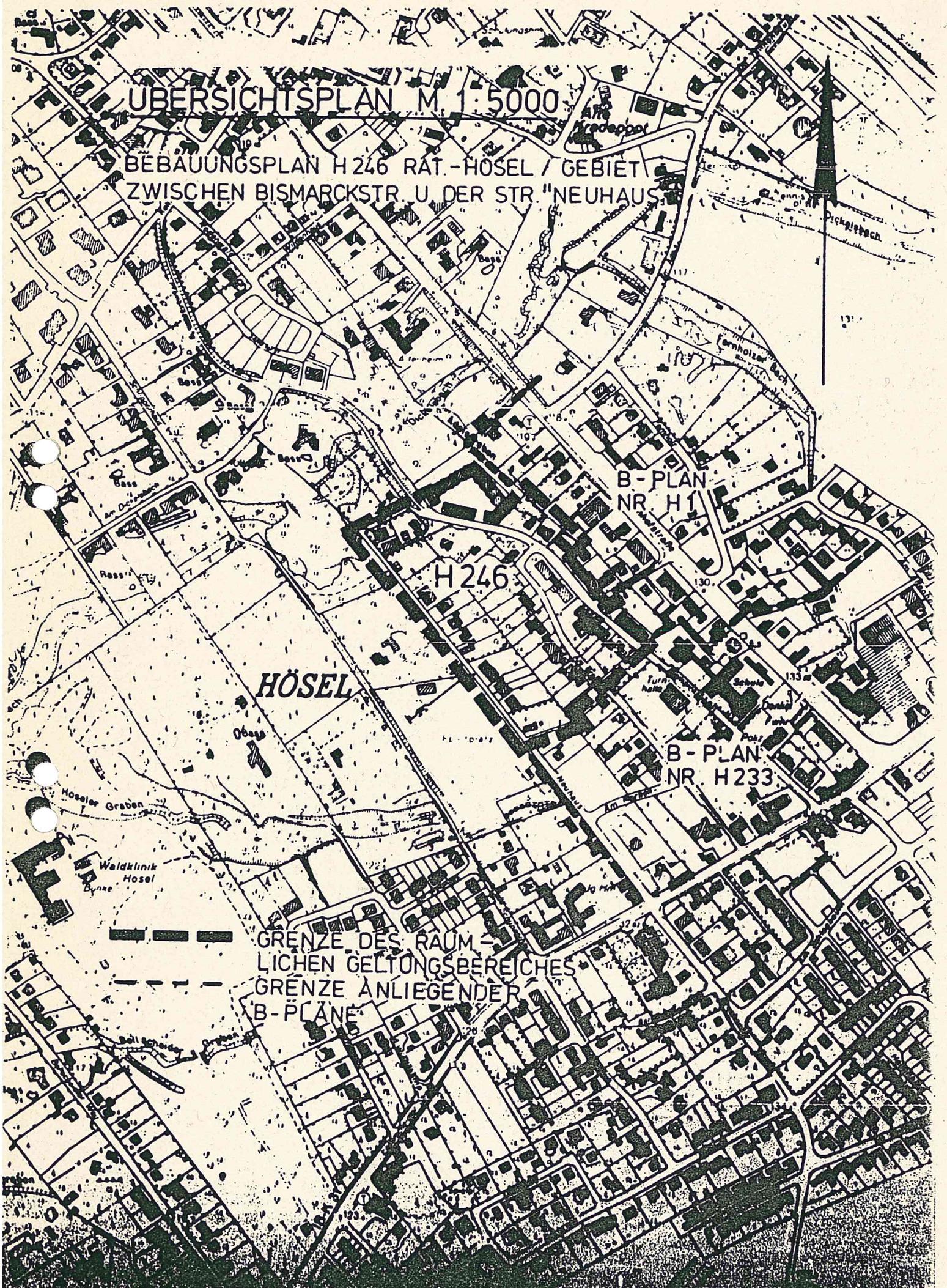
0. 2 Übersichtspläne
1. Verfahren und Geltungsbereich
2. Ziele und Zwecke der Planung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 3.1 Bebauung
 - 3.2 Verkehr
4. Die Festsetzungen im einzelnen
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Stellplätze und Garagen
 - 4.4 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 4.5 Versorgung
 - 4.6 Sonstiges/Hinweise
5. Umweltverträglichkeit
 - Alternativen
 - Maßnahmen der Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Dichtewerte
10. Kosten und Finanzierung
11. Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Hinweis:

Das Zeichen '1' bezeichnet die Nummer des jeweiligen Teilgebietes
des Planbereiches

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

BEBÄUUNGSPLAN H 246 RAT.-HÖSEL / GEBIET
ZWISCHEN BISMARCKSTR. U. DER STR. "NEUHAUS"



HÖSEL

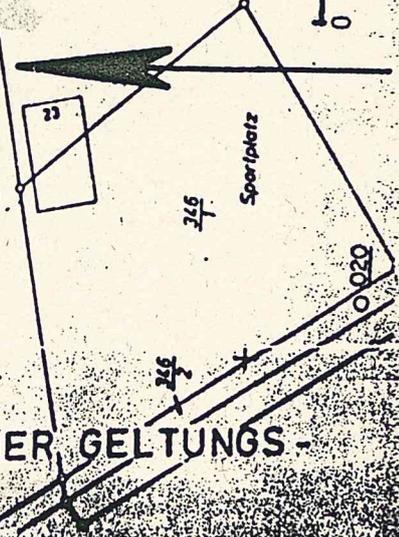
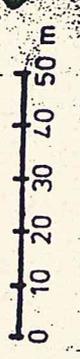
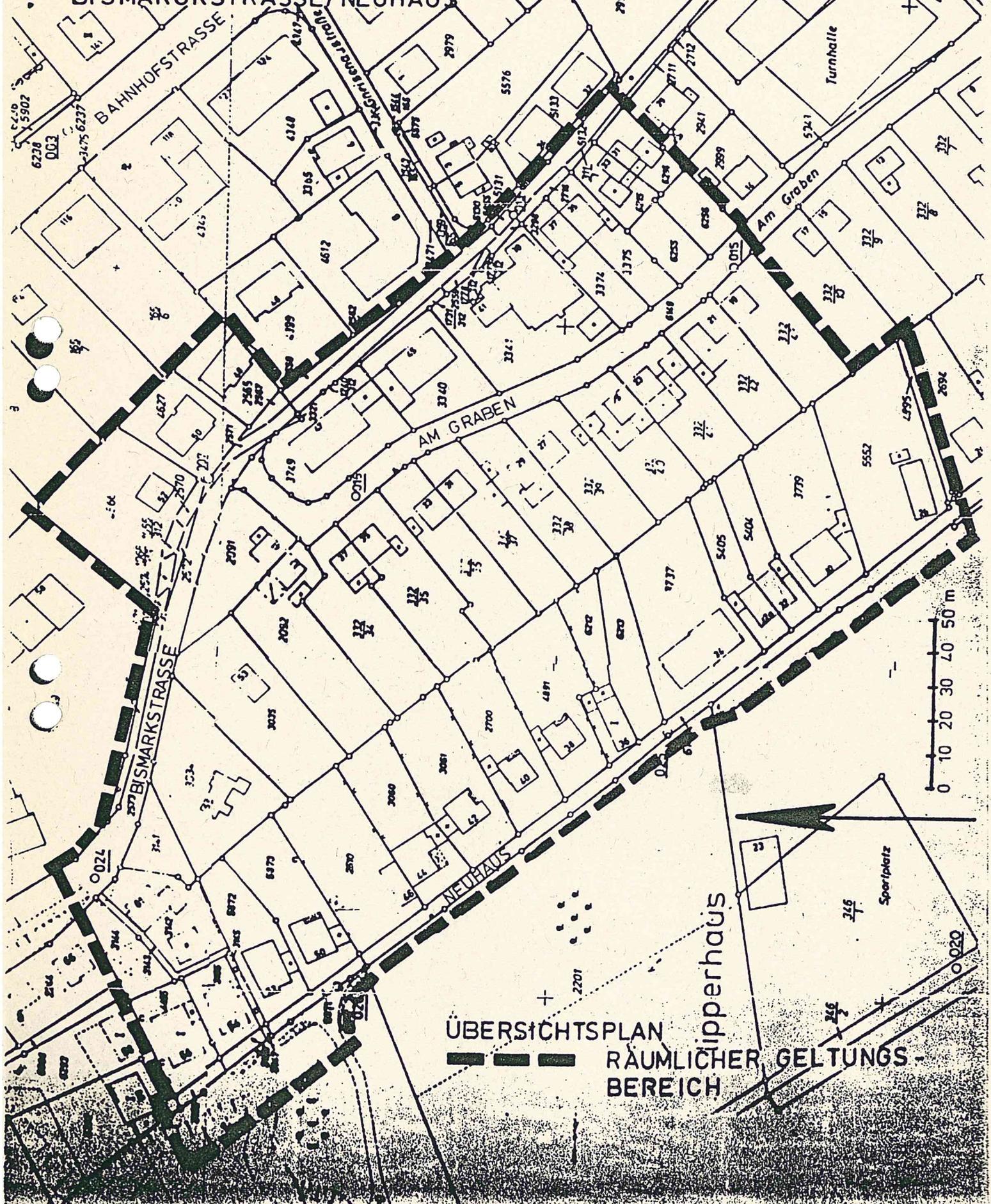
H 246

B-PLAN
NR. H 1

B-PLAN
NR. H 233

— — — — —
GRENZE DES RÄUM-
LICHEN GELTUNGSBEREICHES
- - - - -
GRENZE ANLIEGENDER
B-PLÄNE

BEBAUUNGSPLAN H 246 RAT. HÖSEL BISMARCKSTRASSE/NEUHAUS



ÜBERSICHTSPLAN
RAÜMLICHER GELTUNGS-
BEREICH

1. Verfahrens- und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.01.1984 beschlossen, für den Bereich Bismarckstraße/Am Graben/Neuhaus im Ortsteil Hösel einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil des im Zusammenhang bebauten Zentralbereiches Hösel, liegt aber gleichzeitig am Rande des Landschaftsschutzgebietes. Es ist ca. 4,1 ha groß und wird von den nordwestlichen Abschnitten der Bismarckstraße (mit einer Erweiterung im Kreuzungsbereich mit der Straße Am Graben) und der Straße Neuhaus begrenzt. Die südwestliche Begrenzung liegt ungefähr auf der Höhe der Turnhalle zwischen Bismarckstraße und Am Graben. Die nordwestliche am Beginn des öffentlichen Fußweges - Promenadenweg.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan durch eine unterbrochene schwarze Linie begrenzt.

Im Anschluß an eine 14-tägige Informationszeit fand am 18.06.1985 die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG statt, bei der die Verwaltung ihre Planvorstellungen erläuterte.

Gleichzeitig wurde in der Zeit vom 04.06.1985 bis 19.07.1985 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 a Abs. 5 BBauG durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz fand in der Zeit vom 09.12.1986 bis 16.01.1987 statt.

2. Ziele und Zwecke der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Tatsache, daß das heutige charakteristische Ortsbild - das durch eine niedriggeschossige, aufgelockerte und durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf großzügigen Grundstücken geprägt ist - gefährdet wird. Diese Gefährdung ist bedingt durch Entwicklungstendenzen zu verdichteten Bauformen in der näheren Umgebung und im Plangebiet selbst (überdimensionierte Baukörper, höhere Anzahl von Wohneinheiten und dementsprechendes Verkehrsaufkommen).

Der Bebauungsplan soll den o.b. städtebaulichen Charakter in seinem Bestand sichern, einem diesem widersprechenden Veränderungsprozeß entgegenwirken, einen klaren Entscheidungsrahmen für anstehende und zukünftige Bauvorhaben bieten und somit eine geordnete und einheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebietes auf Dauer regeln.

Außerdem soll der Bebauungsplan zur Klärung der Verkehrsverhältnisse - insbesondere im Bereich der Straße Neuhaus - beitragen.

Städtebauliche Bestandsaufnahme

Bebauung

Seit den 50er/60er Jahren ist das Plangebiet etappenweise bebaut worden, so daß es heute kein unbebautes Grundstück mehr gibt. Erweiterungspotentiale für Neubebauung bieten einige wenige unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die an öffentlichen Straßen liegen.

Die vorhandene Bebauung besteht fast ausschließlich aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit überwiegend ausgebauten Satteldächern.

Die Bauweise ist offen, sehr aufgelockert (die durchschnittliche GRZ beträgt lediglich 0.17) und reichlich durchgrünt. Die Gebäude sind straßenbegleitend angeordnet, dahinter schließen sich große Gärten an.

Das Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) einzustufen.

Verkehr

Das Plangebiet wird von drei zur Eggerscheidter Straße führenden Straßen erschlossen, die ihrer Funktion nach Wohnstraßen sind. Sie dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Wohngebäude.

Die Straße Neuhaus ist eine Sackgasse, die in ihrem letzten Abschnitt (195 m Länge) nur eine 4-5 m breite Verkehrsfläche ohne Bürgersteige und ohne öffentliche Wendemöglichkeit aufweist (Ausnahme: Feuerwehr, Müllabfuhr).

Einwohner klagen über die umständliche Müllbeseitigung durch rückwärts fahrende Müllwagen sowie über zu wenig Stellplätze und über Wendemanöver von fremden Fahrzeugen auf privaten Grundstückszufahrten bzw. darüber, daß ihre Grundstücksausfahrten durch im Straßenraum parkende Autos behindert werden. Teile der Straße befinden sich zudem in Privatbesitz der Anlieger.

Ein großer Teil der Anwohner fordert einen öffentlichen Wendeplatz am Straßenende.

Die Bismarckstraße, die als Sackgasse am Promenadenweg endet, ist demgegenüber etwas breiter ausgebaut, dient aber auch der Erschließung einer erheblichen Zahl von Wohneinheiten.

Sowohl Am Graben als auch an der Bismarckstraße wird heute längs geparkt. Die nächsten öffentlichen Stellplätze, die nach Augenschein oft ungenutzt sind, liegen beide an der Bismarckstraße, an der Turnhalle (80 - 170 m) und an der Feuerwehr (120 - 220 m).

Die Bismarckstraße ist auf der Höhe der Turnhalle durch Poller abgesperrt. Der Straßenabschnitt, der im Plangebiet liegt, ist also für Kraftfahrzeuge nur über die Gneisenaustraße und über Am Graben erreichbar.

Wichtige Fußwegeverbindungen bilden der sich an die Bismarckstraße anschließende Promenadenweg (parallel zur Bahnhofstraße) und die Verbindung zum Wald über die Straße Neuhaus.

Generell kann die Erschließung - auch bei einzelnen noch dazukommenden Ergänzungsbauten - als zwar sparsam dimensioniert, aber als gesichert, in Teilbereichen als geringfügig verbesserungsbedürftig angesehen werden.

4. Die Festsetzungen im einzelnen

4.1 Bebauung

Das Plangebiet soll seinen Charakter als reines ruhiges Wohngebiet (WR) bewahren und vor einer zu hohen Verdichtung geschützt werden. Die vorhandene Einwohnerdichte und die Zahl der Wohneinheiten sollen sich nicht wesentlich erhöhen. Es wird lediglich eine Ergänzung bzw. Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz im Rahmen der bisherigen straßenbegleitenden Bebauung angestrebt.

Aus diesem Grunde werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ein- und Zweigeschossigkeit
- offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser)
- straßenbegleitende Lage der überbaubaren Grundstücksflächen (keine Bebauung in den rückwärtigen Gartenbereichen)

Eine Ausnahme hiervon bilden die Grundstücke Bismarckstraße 53/55, auf denen die überbaubaren Grundstücksflächen mittig festgesetzt werden, um erhaltenswerte Baumbestände zu sichern.

- geringere Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschößflächenzahl (GFZ), als es gemäß Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 möglich ist, um in Anbetracht der überwiegend großen Grundstücke überdimensionierte Baukörper zu verhindern und gleichzeitig einen möglichst hohen Anteil an Versickerungsflächen zu erhalten.

Die differenzierten Festsetzungen von GRZ und GFZ orientieren sich am Bestand und an den Grundstücksgrößen. Sie wurden so gewählt, daß straßen(-abschnitts)weise vergleichbare Gebäudegrößen erstellt werden können. Die nähere Bestimmung der Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser) und der Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls am Bestand.

Zum Erhalt des gegebenen Siedlungsbildes werden geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 45 ° festgesetzt (außer für Garagen und Nebenanlagen, für die auch Flachdächer zulässig sind).

Um das Übertreten vorhandener, zum Teil "bescheidener" Bausubstanz durch wesentlich höhere Gebäude zu verhindern, und um damit eine Störung der städtebaulichen Situation durch überdimensionierte Baukörper auszuschließen, wird die max. Firsthöhe der Gebäude auf 9,75 m bei eingeschossigen und auf 12,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt. Maßgebender Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Entlang der Straße Am Graben ('4', '6', '7') und im nördlichen Teil der Bismarckstraße ('1', '2', '3') wird die Firstrichtung längst der Straße festgesetzt. Da diese Firstrichtung in den bezeichneten Straßenabschnitten (auch angrenzend und gegenüberliegend außerhalb des Geltungsbereiches) durchweg vorhanden ist und somit das Straßenbild deutlich prägt, sollen sich eventuelle bauliche Erneuerungen oder Ergänzungen in diese gestalterische Situation einfügen.

4.2

Verkehrerschließung

Die bisher zur Erschließung des Plangebietes ausreichenden Verkehrsflächen sollen in ihrer zum Teil sparsamen Dimensionierung belassen werden, um ihren Charakter als reine Wohnstraßen zu betonen und ein schnelles Fahren zu verhindern. Sporadische Engpässe müssen auch nach neuerer Ansicht der Verkehrsplanung nicht generell ausgeschlossen werden; unter dieser Zielvorgabe werden andernorts zahlreiche Straßen wieder "zurückgebaut".

Die sich noch in Privatbesitz befindlichen Straßenabschnitte vom "Neuhaus" werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der letzte Abschnitt der Bismarckstraße (von der Einmündung Am Graben bis zum Promenadenweg) wird als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" mit der Kennzeichnung "Mischfläche" festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, daß dieser Straßenabschnitt von allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrzeuge) gleichberechtigt in Anspruch genommen werden darf; Fremdfahrer sollen abgewiesen, das Siedlungsende und der private Wohncharakter des Gebietes markiert werden. Diese Zweckbestimmung kann durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsfläche unterstützt werden.

Gleiches gilt für den Abschnitt der Bismarckstraße zwischen der Einmündung Gneisenaustraße und der Wilhelm-Busch-Schule (ebenfalls Sackgasse). Diese Mischfläche wird auch jenseits der Absperrung für Pkw's außerhalb des Geltungsbereiches ihre Fortsetzung in Richtung Ortsmitte finden (siehe B-Plan-Entwurf H 233 "Hösel Ortsmitte"). Denn die Bismarckstraße soll auch zukünftig für den Durchgangsverkehr gesperrt bleiben, da unmittelbar an die Grenze des Planbereiches angrenzend die von 400 Kindern besuchte Wilhelm-Busch-Schule auf der einen Seite der Bismarckstraße und die Turnhalle auf der anderen Seite liegt, so daß ständig Kinder die Straße queren bzw. auch als Pausen- und Bewegungsfläche mit benutzen.

Das Problem der Wendemöglichkeit in der Straße Neuhaus wird folgendermaßen gelöst:

Die bisher nur von Dienstfahrzeugen der Müllabfuhr und Feuerwehr benutzbare Wendemöglichkeit am unteren Abschnitt der Straße Neuhaus (Einmündung Waldweg) wird in der erforderlichen Größe als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Zurücksetzen der Absperrung, so daß künftig falschgefahrene PKW nicht mehr auf privaten Grundstückszufahrten wenden müssen).

Ganz am Ende der Straße wird eine geringfügige Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen, die den Bereich der heutigen befestigten Fläche umfaßt. Sie soll keine Wendemöglichkeit darstellen, sondern nur etwas "Luft" schaffen, insbesondere um die Zuwegung zum Gebäude Neuhaus Nr. 58 zu erleichtern. Der private Unterstellplatz, der sich hier noch befindet und insbesondere die Zufahrt zum Haus Nr. 58 behindert, wird abgebrochen werden müssen (liegt in öffentlicher Verkehrsfläche), so daß hier auch mehr Platz entsteht.

Der Wendeplatz soll nicht an das Ende der Straße Neuhaus gelegt werden, da der erforderliche bauliche und kostenmäßige Aufwand in keinem Verhältnis zu seiner Notwendigkeit steht. Eine Wendemöglichkeit an dieser Stelle wäre nur sinnvoll, wenn sie u.a. von Müllfahrzeugen benutzt werden könnte, denn Pkw-Verkehr soll außer den Anliegern und deren Besucher gar nicht in diesen Straßenabschnitt gelangen.

In der für Müllfahrzeuge erforderlichen Größe würde der Wendeplatz aber weit in steile Böschungsbereiche, die zudem bepflanzt sind, hineinreichen. Äußerst aufwendige Tiefbaumaßnahmen (Abstützmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen, z.B. gegen Abschwemmungen bei Regen) wären die Folge. Im Ratinger Stadtgebiet ist es durchaus kein seltener Fall, daß vereinzelt Häuser nicht an öffentlichen Wendeplätzen liegen, insofern liegt hier auch kein Sonderfall, kein unzumutbarer Härtefall vor. Zudem ist auch davon auszugehen, daß der Wendeplatz noch mehr Verkehr zum Wenden und vor allem Parken anziehen würde, was seine Einrichtung zunichte machte.

Auch aus der Sicht des Brandschutzes, des Krankentransportes und der Müllbeseitigung gibt es diesbezüglich keine Bedenken, sofern die bisherige Wendemöglichkeit auf Dauer gesichert ist. Aus der Sicht der Müllbeseitigung wäre ein Wendeplatz am Straßenende wünschenswert, aber nicht so dringend, daß allein aus dem Grunde eine Errichtung gerechtfertigt wäre. Die Feuerwehr kann auch aus gewissen Entfernungen ihren Aufgaben nachkommen. Die Entfernungen zu Wohngebäuden reichen in diesem Falle aus.

Der bei Eis und Schnee problematische "Ruckel" am Ende der Straße Neuhaus kann im Rahmen des Endausbaues der Straße, der noch nicht erfolgt ist, an eine bessere Befahrbarkeit angeglichen werden.

Auf den Grundstücken Bismarckstraße 53/55 wird der Einfahrtbereich gegenüber der Zufahrt zur Wohnanlage "Adelsgarten (Bismarckstraße 58-66)" festgesetzt. Er soll bei Engpässen von Wagen der Müllabfuhr/Feuerwehr/Lastkraftwagen, die die Wohnanlage Adelsgarten anfahren, mit benutzt werden können.

4.3

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen in ausreichender Anzahl entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

Öffentliche Parkplätze werden nicht explizit festgesetzt, da das Plangebiet als reines Wohngebiet, durch Sackgassen erschlossen, nur von Anliegerverkehr angefahren wird und werden soll. Parkplatzsuchender Verkehr, z.B. aus der Ortsmitte bzw. von Sportplatzbesuchern, muß durch ordnungsbehördliche Maßnahmen verhindert werden. Auch stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von privatem Gartenland oder vom Landschaftsschutzgebiet ist für diesen Zweck nicht vertretbar. Notfalls (z.B. für Besucher von Anliegern) stehen die öffentlichen Parkplätze an Schule und Feuerwehr zur Verfügung bzw. kann das jetzige Längsparken im öffentlichen Straßenraum weiterhin praktiziert werden.

4.4

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

Da das Gebiet mit privaten, üppig bepflanzten Grünflächen reichlich ausgestattet ist, deren Unbebaubarkeit durch den Bebauungsplan gesichert werden soll, besteht keine dringende Veranlassung, von seiten der öffentlichen Hand weitere Grünanpflanzungen vorzunehmen. Durch die unmittelbare Nähe zum Wald (Landschaftsschutzgebiet) besteht auch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Grünflächen.

Öffentliche oder private Kinderspielplätze sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt aber im Einzugsbereich von zwei außerhalb gelegenen Spielplätzen: am "Markenbusch" (Kategorie B-C = 500 bis 100m-Bereich) und am "Sinkesbruch" (Kategorie A = 1000m-Bereich).

Wegen der Nähe zum Wald, der ruhigen Straßen, der großen Gartengrundstücke und der geringen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude ist die Anlage eines öffent-

lichen Kinderspielplatzes nicht vorgesehen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten/Wohngebäude sind gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung Spielflächen für Kleinkinder auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Besonders zu erwähnen ist die Einzelbaumfestsetzung im Teilgebiet '5' (Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).

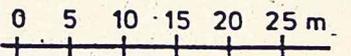
Hierbei handelt es sich hauptsächlich um zwei Grundstücke, die durch dichten, zum Teil wertvollen Baumbestand einen waldähnlichen Charakter aufweisen, der erhalten bleiben soll. Da das Grundstück aber als Baugrundstück eingestuft werden soll, auf dem außer einer Bebauung auch Stellplätze und wohnungszugehörige Freibereiche untergebracht werden müssen, und die Belichtung ausreichend sein muß, wird keine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, sondern eine Einzelbaumfestsetzung getroffen, die die, auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Beschädigungen, noch erhaltenswerten (bis auf einen) und die besonders erhaltenswerten Bäume sichert (Kriterium: Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild). Hierbei handelt es sich überwiegend um Eichen, Buchen und Kastanien, die Kronendurchmesser von 8 bis zu 20 m aufweisen, ferner um Ahorn, Wildkirsche und Esche.

Auf dem Grundstück Bismarckstraße 61 wird eine sehr erhaltenswerte, gesunde Rotbuche festgesetzt (Kronendurchmesser 13 m, nach der sich die Baugrenzen richten) und hinter dem Grundstück Bismarckstraße 47 eine vitale Eiche.

Am südwestlichen Ende vom Neuhaus wird der Bereich, der Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes (Dickelsbachtal) ist und der Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Dieses Gebiet liegt gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet, dessen Grenze gemäß Landschaftsplan des Kreises Mettmann vom 03.07.1984 nachrichtlich übernommen wird. Dieses Landschaftsschutzgebiet reicht über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus entlang der Straße Neuhaus bis zum Sportplatz.

Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, nördlich der Teilgebiete '1' und '2' verläuft ein verrohrter Abschnitt des Adelsgrabens, der erstmals auf dem Grundstück Bismarckstraße 58-66 offen zutage tritt und dann im Wald weiterverläuft.

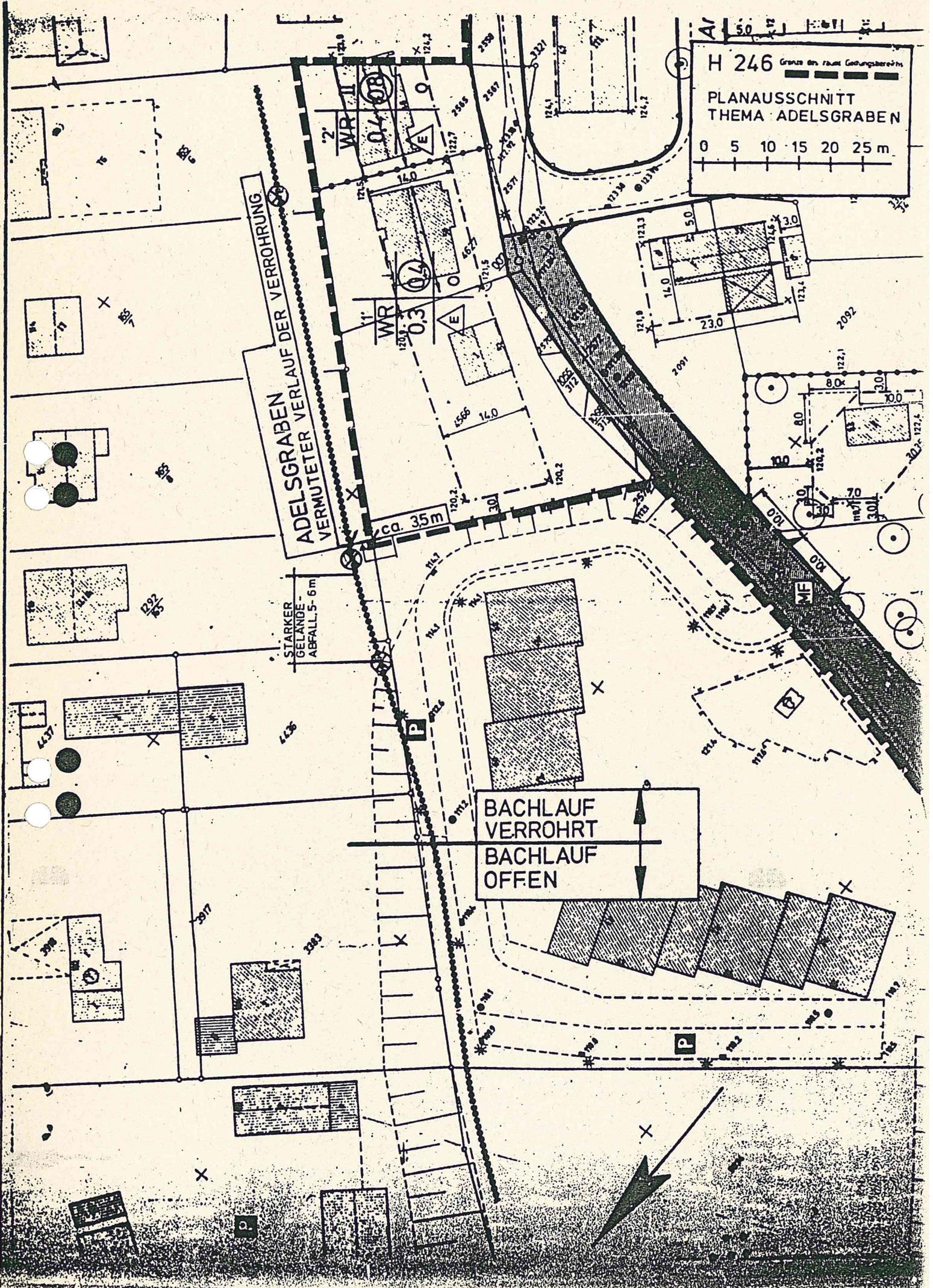
H 246 Grenze des räuml. Geltungsbereichs
PLANAUSSCHNITT
THEMA: ADELGRABEN



ADELGRABEN
VERMUTETER VERLAUF DER VERROHRUNG

BACHLAUF
VERROHRT
BACHLAUF
OFFEN

STARKER
GELÄNDE-
ABFALL: 5-6 m



Der Graben selbst ist zugeschüttet und eingeebnet. Unterlagen über ein Verrohrungsverfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz, die Aufschluß über die genaue Lage des verrohrten Bachabschnittes geben könnten, liegen weder bei der Stadt Ratingen noch beim Kreis Mettmann vor.

Aufgrund der örtlichen Situation und vorhandener Schachtdeckel kann der Verlauf des Baches in etwa rekonstruiert werden (siehe Karte auf der folgenden Seite).

Es wird im B-Plan kein baufreier Schutzstreifen (in der Regel 3 m) festgesetzt, da dieser nicht im B-Plan-Gebiet liegen würde.

Hiervon wäre der B-Plan H 253, der den B-Plan H 1 ersetzen soll und sich noch im Verfahren befindet, betroffen.

Zudem liegen die Grundstücksteile in der Nähe des Adelsgrabens im nicht überbaubaren Bereich.

4.5

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsmittelpunkt Hösel (Bahnhofstraße - Eggerscheidter Straße - Heiligenhauser Straße), dessen Funktion durch den sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplan H 233 "Hösel Ortsmitte" und die geplante Verkehrsberuhigung noch gestärkt werden soll. Die Versorgung des Plangebietes mit öffentlichen und privaten Einrichtungen ist somit gewährleistet.

Die Möglichkeit, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, über eine Ausnahmeregelung einzurichten, besteht gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben durch zwei nahegelegene Bushaltestellen an der Ecke Heiligenhauser Straße - Eggerscheidter Straße (Linie 751... Heiligenhaus/S-Bahn Hösel/Tiefenbroich...) und an der Ecke Am Graben - Eggerscheidter Straße (Linie 773... Heiligenhaus/S-Bahnhof Ratingen Ost/Stadtmittte...). Eine Verbesserung dieser Anbindung kann im Rahmen der Generalverkehrsplanung erfolgen.

Die Versorgung von evtl. Neubebauungen mit Wasser, Strom etc. sowie die Entwässerung erfolgen durch Anschluß an das bestehende Netz.

Bei Regenwasser bestehen gravierende Entwässerungsprobleme in Hösel insgesamt (hoher Anteil von Fremdwasser in Schmutzwasserkanälen und Kläranlage, Überlastung der Vorfluter). Besondere Festsetzungen bezüglich der Entwässerung werden im B-Plan nicht getroffen, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt und die Probleme durch den B-Plan nicht gravierend verschärft werden. Längerfristig ist eine grundsätzliche Erneuerung des Kanalnetzes in Hösel incl. der Kläranlage vorgesehen.

Post

Das zuständige Fernmeldeamt muß jeweils mindestens 12 Monate vor Baubeginn informiert werden, um alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig einzuleiten.

Strom

Die Standorte ggf. erforderlicher Kompaktstationen legt das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückeigentümern fest.

Sonstiges/Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors der Hauptstart- und Landebahn 24 des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Entfernung: ca. 9000 m), d.h. auch in dessen Bauschutzbereich. Nach dem Luftverkehrsgesetz beträgt die zulässige Bauhöhe für dieses Gebiet 136 m über NN. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen (116 bis 129 m über NN im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen) können Überschreitungen auftreten. Sie bedürfen im Baugenehmigungsverfahren der Zustimmung des Regierungspräsidenten Düsseldorf - Luftfahrtbehörde.

Das Plangebiet liegt nicht in der Lärmschutzzone des Flughafens.

Bei der Beurteilung von Baugesuchen sind insbesondere die §§ 46 und 47 des Landesforstgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 zu berücksichtigen.

§ 46 ("Genehmigungspflichtige Anlagen") besagt, daß im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden dürfen. Diese Vorschrift gilt für alle Wohngebäude entlang der Straße Neuhaus, die südlich des Sportplatzes liegen. Die bestehenden Wohngebäude haben in der Regel einen Abstand von 10-15 m vom Waldrand.

§ 47 ("Waldgefährdung durch Feuer") besagt, daß im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig ist. Diese Vorschrift gilt ebenfalls für o.g. Grundstücke (sie gilt u.a. nicht für Personen, die aufgrund sonstiger Vorschriften zulässige oder behördlich angeordnete oder genehmigte Maßnahmen durchführen - diese Ausnahme betrifft allerdings nicht automatisch die durch einen Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung).

5.

Umweltverträglichkeit

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

6.

Alternativen

Bezüglich des städtebaulichen Situation kommen keine grundsätzlichen Planalternativen in Betracht, da das Gebiet überwiegend bebaut ist und in seinem Bestand gesichert werden soll.

7.

Maßnahmen der Bodenordnung

Grundstückskäufe der Komune werden in geringem Umfang erforderlich sein, um o.g. private Flächen am Ende der Straße Neuhaus ihrer jetzigen Nutzung entsprechend in öffentliche Verkehrsflächen umzuwidmen.

Flächenbilanz

-	Bruttowohnbauland:	ca.	4,20 ha
-	Nettowohnbauland:	ca.	3,62 ha
-	Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,55 ha
-	Fläche für die Forstwirtschaft:	ca.	0,05 ha

Dichtewerte

-	Zahl der Wohneinheiten (WE):	ca.	80
-	durchschnittliche Wohnungsbelegungs- ziffer (Stadt Ratingen, 1985, EW/WE):		2,35
-	zukünftige Einwohner:	ca.	190
-	Bruttowohndichte (EW/ha Brutto-Wohnbauland):		45,2
-	Nettowohndichte (EW/ha Netto-Wohnbauland):	ca.	52,5
-	Brutto-Wohnungsdichte (WE/ ha Brutto-Wohnbauland):	ca.	19
-	Netto-Wohnungsdichte (WE/ ha Netto-Wohnbauland):	ca.	22

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für o.g. Grundstückskäufe (siehe 7. Maßnahmen zur Bodenordnung) werden gering sein. Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Ratingen durch diesen Bebauungsplan nicht. Aufgaben wie Erneuerung und Verbesserungen an Straßen und Kanalnetz gehören zu laufenden Geschäften der Verwaltung und werden zum gegebenen Zeitpunkt haushaltsrechtlich abgesichert.

Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet gab es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Angrenzende gültige (H 1, H 6a) und sich im Verfahren befindliche (H 233) Bebauungspläne werden von der Planung nicht berührt.

