

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung , Vermessung und Bauordnung
61.12

26.01.2006

**Entscheidungsbegründung
Zum Bebauungsplan H 251 „Bahnhofstraße / Kieselei“
gemäß § 9 Abs. 8 und § 10 BauGB Satzungsbeschluss**

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

- 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
- 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 1.2.3 Geltendes Planungsrecht
- 1.2.4 Landschaftsplan

1.3 Bestandssituation

- 1.3.1 Bebauung
- 1.3.2 Umweltdaten
 - 1.3.2.1 Vegetation
 - 1.3.2.2 Boden / Grundwasser
 - 1.3.2.3 Topographie
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Altlasten

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

- 1.4.1 Verfahrensstand
- 1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
- 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
- 2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen
- 2.2.3 Bauweise – überbaubare Grundstücksfläche
- 2.2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.3 Grünflächen

- 2.3.1 Öffentliche und private Grünflächen
- 2.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 2.3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
- 2.3.5 Wald

2.4 Verkehrsflächen

- 2.4.1 Straßenverkehr
- 2.4.2 Ruhender Verkehr
- 2.4.3 Fuß- und Radwege

2.5 Ver- und Entsorgung

- 2.5.1 Frisch- und Abwasser / Regenwasser
- 2.5.2 Energie

2.6 Immissionsschutz

3. Auswirkungen auf den Bebauungsplan

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

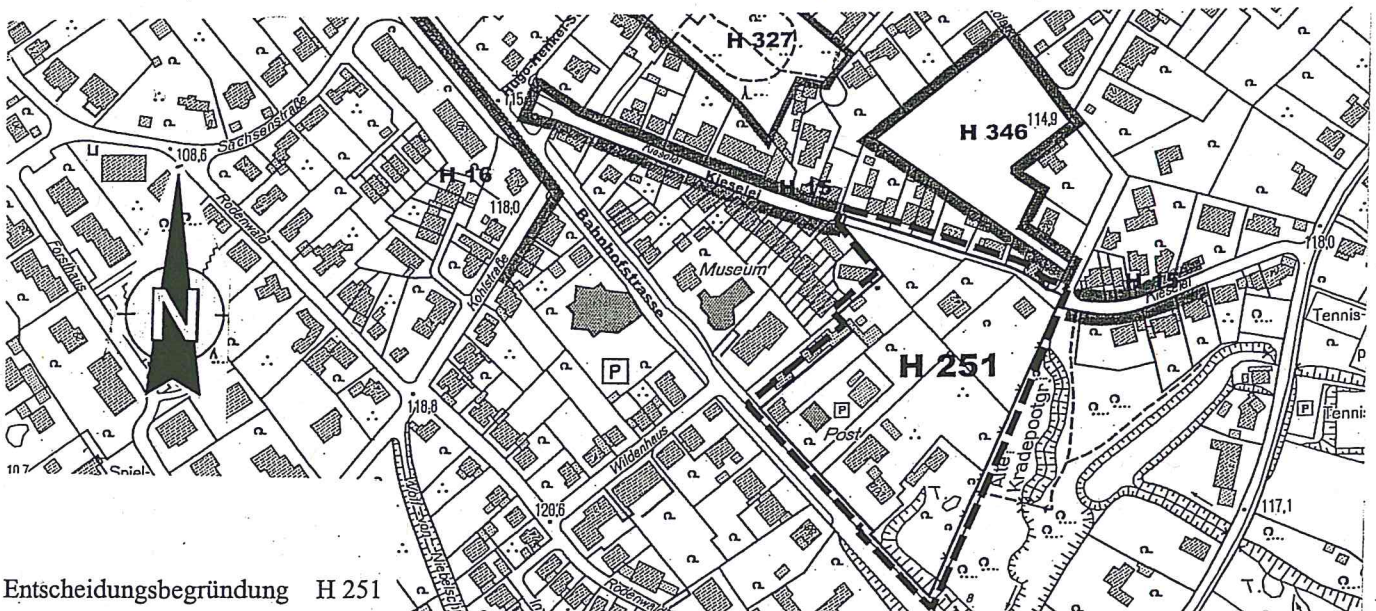
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.4 Bodenordnung

4. Kosten und Finanzierung

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Planübersicht:



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, Flur 2, nordwestlich des höseler Ortskerns, nördlich an den Dickelsbachgrünzug angrenzend und umfaßt ca. 2,45 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten:

Durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Kieselei, Flurstück 6690.

Im Südosten:

Durch die nördliche Grenze des Flurstücks 6632, das zugleich die Landschaftsschutzgebietsgrenze darstellt sowie durch das Flurstück 7377, einen Teilbereich der Bahnhofstraße.

Im Südwesten:

Durch die Bahnhofstraße (B 227).

Im Nordwesten:

Durch die nördlichen und nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 6636, 6617, 6621, 7703 sowie 6690 der Straße Kieselei.

Der Verfahrensbereich ist in dem Übersichtsplan mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet und mit einem grauen Raster hinterlegt.

1.2 Übergeordnete Planungen und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP – 99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht in einer Lärmschutzzone, jedoch innerhalb des Bauschutzbereichs des An- und Abflugsektors 23 L der Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen wie Kräne etc. beträgt 136 m ü. N.N..

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche aus. Nur der südliche Teil an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und zur Bahnhofstraße ist als Wald dargestellt.

Für das Grundstück der ehemaligen Postnebenstelle ist die Gemeinbedarfsfläche nicht flächig ausgewiesen, sondern nur durch das Posthorn gekennzeichnet. Die Fläche selbst ist wie der umgebende Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird diese Gemeinbedarfsfläche aufgehoben und auch als Wohnbaufläche (WR / WA) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan H 251 festgesetzte Kindertagesstätte in einer Gemeinbedarfsfläche ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO in einem WR – Gebiet eine Kindertagesstätte als soziale Einrichtung ausnahmsweise zulässig, und im WA - Gebiet generell zulässig ist.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan wird wegen der Kleinflächigkeit der beiden Gemeinbedarfsflächen nicht im Parallelverfahren zum Bebauungsplan hergestellt, sondern wegen der Konformität zur ausgewiesenen Wohnbaufläche gemeinsam mit der entfallenen Gemeinbedarfsfläche „Post“ in der nächsten anvisierten „Überprüfung“ des Flächennutzungsplanes geändert.

1.2.3 Geltendes Planungsrecht

Zur Zeit wird das Plangebiet von drei Bebauungsplänen mit unterschiedlichem Verfahrensstand tangiert.

Zunächst gibt es den seit dem 30.04.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplan **H 17**, der im nördlichen Bereich an der Kieselei nicht von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt wurde und somit in diesem Bereich auch nicht das verbindliche Planungsrecht darstellt, sondern vielmehr nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen ist.

Weiterhin gibt es den Straßenausbauplan **H 15** für die Kieselei , im östlichen Teilgebiet rechtsverbindlich seit dem 15.01. 1969. Ein Ausbau mit Gehweg ist dort vorgesehen, wofür ein 2,5 m breiter Gebietsstreifen beansprucht wird, der von den privaten Grundstücken abzutreten ist, sobald die Kieselei ausgebaut wird.

Dieses bedeutet für die Neubebauung, dass die Gebäude von der jetzigen Straßenbegrenzung mindestens 5,0 m Abstand aufweisen müssen.

Der dritte Bebauungsplan **H 251** wurde 1986 aufgestellt und soll mit seinem Geltungsbereich sowohl den H 17 als auch entsprechende Nachbarparzellen im Nordwesten überplanen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes enthielt zum Aufstellungsbeschluss auch den Dickelsbachgrünzug bis zum Adels. Da dieser Bereich planungsrechtlich nicht mehr relevant ist und der Grünzug inzwischen realisiert wurde, entfällt der südöstliche Teil. Dafür wird der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert, um den Innenbereichsgrundstücken zwischen der Kieselei und der Bahnhofstraße eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Die Erschließung dazu erfolgt über eine zentrale Planstraße, die sowohl von der Kieselei als auch von der Bahnhofstraße angebunden werden soll.

Durch den Rat der Stadt Ratingen wurde am 16.10.2003 die Erweiterung im Westen und die Reduzierung des Geltungsbereichs im Osten beschlossen.

Der Bebauungsplan verliert dadurch die Bezeichnung „Am Adels“ und trägt nun den Titel H 251 „Bahnhofstraße / Kieselei“.

1.2.4 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegt durch die Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes nicht mehr in dessen Verfahrensbereich, jedoch schließt an der östlichen Plangebietsgrenze das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 mit dem Dickelsbachgrünzug an.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bebauung

Das ca. 2,45 ha große Gebiet zwischen der Kieselei und der Bahnhofstraße weist zwei unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung auf.

Im nördlichen Bereich an der Kieselei besteht eine ältere Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit relativ großen Gärten und ohne einheitliche Bauflucht mit Vor- bzw Rücksprüngen in einem Reinen Wohngebiet (WR).

An der Bahnhofstraße hingegen stehen ein- bis zweigeschossige Bauten, die im Erdgeschoss Läden bzw. Dienstleistungsbetriebe aufweisen.

Dazwischen, im unbebauten Innenbereich befindet sich ehemals erwerbsgärtnerisch genutztes Land, das zur Zeit keine Erschließung aufweist.

1.3.2 Umweltdaten

1.3.2.1 Vegetation

Die natürliche potentielle Vegetation dieses Raumes ist durch den artenarmen bis artenreichen Hainsimsen – Buchenwald mit den Hauptbaumarten der Buche und der Traubeneiche geprägt. Auf den sandigen Böden ist dann der Eichen – Birkenwald mit der Hauptbaumart der Stieleiche vorherrschend.

Das gesamte Plangebiet ist durch große Hausgärten mit viel Baum – und Strauchbewuchs in weitläufigen Grünflächen geprägt.

Der Innenbereich des Plangebietes wurde zum Teil erwerbsgärtnerisch genutzt, was inzwischen nicht mehr der Fall ist aber in der Struktur noch ablesbar bleibt.

Einzelne Obstbäume, heimische und exotische Laub- und Nadelgehölze und vor allem serbische Fichten wachsen im mittleren Bereich und am Südosthang zum Waldgebiet hin orientiert.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wachsen vereinzelt Gehölzarten des sich anschließenden Waldgebietes, darunter Erlen und Rotfichten. Direkt anschließend in südlicher Lage verläuft das Dickelsbachtal mit dem alten Kradepootgraben.

Die südlichste Spitze des Plangebietes mit den Flurstücken 6615, 6634 und 6635 zwischen Bahnhofstraße und Dickelsbachgrünzug ist im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen. Dieses wird im Bebauungsplan teilweise berücksichtigt. (s. Pkt. 2.3.5)

1.3.2.2 Boden / Grundwasser

Im Plangebiet steht in erster Linie Lockergestein in Form von Sanden, Kiesen, Schottern sowie Sandlöß an. Dabei handelt es sich um folgende Bodentypen :In erster Linie sind Braunerde, Parabraunerde und stellenweise podsolige Parabraunerden auf ärmeren Böden mit geringem Bodenwert vorhanden.

Den aus diesen sandig- lehmigen Lockersedimenten hervorgegangenen meist tiefgründigen Böden ist ein schwacher bis mittlerer Basengehalt gemeinsam. Dadurch ist eine geringe Bodenwertigkeit abzuleiten.

Das Versickerungsvermögen ist gering bis mittel und die Grundwasserschutzfunktion teilweise gering bis mäßig.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,30 m und 2,00 m.

1.3.2.3 Topographie

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 7,00 m auf.

Die höchste Erhebung liegt mit ca. 120,00 m ü. NN an der Bahnhofstraße und die niedrigste mit ca. 112,96 m ü. NN an der Kieselei, sowie 112,98 m ü. NN im Bereich des Waldes an der Bahnhofstraße.

Somit liegt eine Hanglage von Westen in östliche Richtung mit einem gleichmäßigen Gefälle vor, was der natürlichen Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke zugute kommt, da das Waldgebiet mit dem Dickelsbach im Osten des Plangebietes liegt. Auch wird die Anbindung des Kanalnetzes der Planstraße an die Kanäle in der Kieselei erleichtert.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße im Südwesten und von der Kieselei im Nordosten erschlossen. Der Innenbereich ist bislang unerschlossen und es existiert im Plangebiet keine fußläufige Verbindung zur Bahnhofstraße.

Die nächste Bushaltestelle liegt auf der Bahnhofstraße am Oberschlesischen Landesmuseum mit einer mittleren Gehwegeverbindung von ca. 150 m bis 300 m.

Es sind zwei Linien der Rheinischen Bahngesellschaft angebunden:

Die Linie **770** Bahnhof Hösel – Heiligenhaus und
die Linie **773** Bahnhof Hösel – Ratingen (Mitte).

Im Bereich der Dienstleistungsbetriebe an der Bahnhofstraße gibt es zur Zeit Kundenparkplätze, die erhalten bleiben sollen.

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet ist durch die Leitungen in den übergeordneten Straßen mit Wasser und Energie versorgt. In der Planstraße muss das Versorgungsnetz entsprechend ergänzt werden.

Bei der Regenwasserentsorgung gibt es zur Zeit keine weiteren Anschlußmöglichkeiten an den Regenwasserkanal. Eine ausreichende Regenwasserrückhaltung ist nicht gegeben, so dass ungedrosselte Einleitungen in den Dickelsbach bzw. Kradepootgraben bei starken Regenperioden zu Schäden am limnologischen System führen würden.

Eine Entlastung durch den Bau von Regenrückhaltebecken und durch weitere Kanäle ist erst ab 2012 bis 2014 zu erwarten.

Durch den Umzug der Postnebenstelle und die Reduzierung der Räumlichkeiten der Deutschen Bank zur Deutschen Bank 24 mit Automatenbetrieb, ist der Dienstleistungssektor im Höseler Norden reduziert worden.

Die Bauleitplanung soll hier entgegen steuern, um das Dienstleistungsangebot anzuheben.

Die Versorgungslage im Bereich Kindergartenplätze ist gerade auch durch das Tagesbetreuungsausbaugesetz sehr angespannt. Bis zum 31.07.2006 besteht ein Fehlbedarf an 87 Kinderbetreuungsplätzen.

1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt. Das abgängige Gebäude Kieselei 32 wurde durch ein Gutachten als nicht „Erhaltenswert“ eingestuft und konnte abgerissen werden. Altlasten sind nicht zutage getreten.

In unmittelbarer Nachbarschaft, westlich des Plangebietes (ehemaliges Gelände der Firma Ditzhaus) gab es teilweise hohe, sanierungsbedürftige Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), 6289/2 Ra Altlastenkataster des Kreises Mettmann.

Im Jahr 1995 nach Abbruch des Betriebsgeländes wurde die Bodensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Eine Gefährdung durch das ehemalige Ditzhausgelände besteht nun nicht mehr.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

Weil der bestehende Bebauungsplan H 17 vom 30.04.1970 im nördlichen Bereich von der Bezirksregierung nicht genehmigt wurde und der Bebauungsplan somit in diesem Bereich auch nicht rechtsverbindlich ist, wurde 1986 der H 251 aufgestellt, um dieses Gebiet neu zu überplanen.

Durch die zögerliche Haltung der Eigentümer wurde das Planverfahren jedoch nicht weiter verfolgt.

Inzwischen gab es mehrere Eigentumsverlagerungen und die Erbgemeinschaften wünschen nun eine Wiederaufnahme des Verfahrens, um eine Verdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen.

Nach der konkretisierten Stadtämterbeteiligung und weiterer Abstimmungen mit Bürgern und Bauherren, wurde vom 15.08.2005 bis zum 16.09.2005 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes führte eine Stellungnahme zur Überprüfung der Festsetzungen. Diese Überprüfung führte zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen zum Flurstück 6635 Flur 2 geändert werden. Diese Änderungen werden den betroffenen Bürgern und Behörden im Rahmen der Eingeschränkten Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Nordosten des Plangebietes wird inzwischen ein Teilerschließungsvertrag abgewickelt, um eine Bebauung an der Kieselei und einem Teil der neuen Planstraße zu ermöglichen.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan H 251 soll eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die die Verdichtung von innerörtlichen Innenbereichsgrundstücken ermöglicht und gleichermaßen eine ökologisch vertretbare Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Kernbereich Hösels darstellt. Durch diese Nachverdichtung wird mit Grund und Boden sparsam und

schonend umgegangen. Des weiteren dient diese Maßnahme der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in ökologisch wertvollen Außenbereichen.

Neben dem Angebot für eine reine Wohnbebauung im unerschlossenen Innenbereich und der Ansiedlung von Dienstleistung und Einzelhandel an der Bahnhofstraße, soll insbesondere durch diesen Bebauungsplan die angespannte Kindergartenplatzsituation in Hösel entschärft werden.

Durch das zukünftige Planungsrecht sollen kurzfristig die Randbereiche an der Kieselei und an der Bahnhofstraße umgesetzt werden, um direkt anschließend den Kernbereich mit der Kindertagesstätte realisieren zu können. Sollte dieses durch den Direkterwerb des erforderlichen Grundstücks nicht möglich sein, kann die Umsetzung der Bodenordnung durch die rechtlichen Instrumentarien erfolgen.

Das wäre in diesem Fall eine Umlegungsanordnung.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Entsprechend der baulichen Nutzung des nördlichen Teilbereichs an der Kieselei wird dieses Gebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Ebenso wird der Innenbereich an der geplanten Erschließungsstraße als WR – Gebiet festgesetzt mit ähnlichen städtebaulichen Kennziffern wie im bestehenden Bereich an der Kieselei, jedoch mit herabgestuften maximalen Firsthöhen und geringeren Grundflächenzahlen.

Wegen der festgesetzten sozialen Einrichtung der Kindertagesstätte im Gemeinbedarfsgebiet, werden für das Reine Wohngebiet die nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um das Plangebiet nicht zu überlasten und die bisher ungestörte Wohnfunktion zu erhalten.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Bahnhofstraße entwickelt sich das WR - Gebiet und die bisherige Fläche für den Gemeinbedarf (Post) zu einem WA – Gebiet mit Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel. Ein Floristikladen mit gehobenem Anspruch und möglicherweise ein Einzelhandelsgeschäft in der ehemaligen Postnebenstelle, sorgen neben der Filiale der Deutschen Bank 24 sowie dem Weinhandel für die Nahversorgung im höseler Norden. Die vorhandenen Kundenparkplätze sollen in jedem Fall erhalten bleiben und werden als Stellplätze festgesetzt.

2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet zwischen der Bahnhofstraße und der Kieselei ist an zentraler Stelle eine Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte festgesetzt, die für zwei Gruppen ausgebaut werden soll.

Die Lage befindet sich zentral in der Nähe neuer Wohngebiete zwischen der Bahnhofstraße und den Straßen Kieselei/Am Roland und ist fußläufig gut erreichbar.

Die Erschließung erfolgt von der zentralen Planstraße im Bereich der öffentlichen Parkplätze, die sowohl im Nordosten als auch im Südwesten durch einen Wendehammer eingeschlossen sind, um gegebenenfalls die Straße durch Poller abbinden zu können, um einen Durchgangsverkehr zu vermeiden, da die Planstraße sowohl an die Kieselei als auch an die Bahnhofstraße angebunden wird.

Ein separater Fußweg von der Bahnhofstraße bis zum südlichen Wendehammer, der durch einen Grünstreifen mit Bäumen von der Straße abgetrennt ist, soll vor allem die Kinder der Kindertagesstätte vor dem Kraftfahrzeugverkehr schützen, der an dieser Stelle durch die geplante Lichtsignalanlage an der Bahnhofstraße phasenweise zum Stehen kommt.

Die Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich bis an die Waldabstandsgrenze, die von Norden nach Süden verläuft.

Darüber hinaus kann das Grundstück bis an das Waldgebiet der Dickelsbachaue angeschlossen werden, um entsprechenden Freiraum für ein Spielen auf der festgesetzten Grünfläche zu ermöglichen.

Es besteht die Möglichkeit einer ausgedehnten Spielfläche im Freien, die vom öffentlichen Straßenraum und von dem Dickelsbachgrünzug abgeschirmt ist und somit einen sicheren Erlebnisraum abseits des Verkehrs bei gleichzeitig guter zentraler Anbindung bietet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund – und Geschossflächenzahl

Die GRZ wird in den westlichen Teilgebieten zwischen Kieselei und Bahnhofstraße entsprechend der umgebenden Bebauung mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt.

Im östlichen Teil zum Waldgebiet wird die städtebauliche Verdichtung reduziert, was mit einer GRZ von 0,2 bis 0,3 zum Ausdruck kommt. Somit wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand in diesem Gebiet weitestgehend geschont.

Die GFZ wird nur in den Bereichen an der Kieselei und der Bahnhofstraße mit 0,8 festgesetzt, um hier eine volle Zweigeschossigkeit der Gebäude zu ermöglichen, was ja auch dem Bestand entspricht.

Die Teilgebiete im Innenbereich erhalten wegen der Festsetzung mit einem Vollgeschoß keine Festsetzung der Geschossflächenzahl.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Die Geschossigkeit im Plangebiet liegt bei ein bis zwei Vollgeschossen.

Die straßenbegleitende Bebauung an den beiden Haupteerschließungsstraßen wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das gilt für die Gebäude in erster Reihe an der Kieselei und für die Bahnhofstraße, jedoch mit der Ausnahme der rückwärtigen überbaubaren Fläche im Bereich des Waldgebietes, die von der Bahnhofstraße erschlossen wird.

Im Innenbereich dagegen wird eine eingeschossige Bebauung angestrebt, um einen maßvollen Übergang zur Dickelsbachaue zu gewährleisten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe bestimmt, die entsprechend der Geschossigkeit erfolgt, jedoch mit städtebaulich vertretbaren Maßen.

Die maximale Firsthöhe an der Bahnhofstraße soll den Bestand berücksichtigen und darüber hinaus eine weitere Entwicklungsmöglichkeit für Neubauten beinhalten. Es ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m vorgesehen.

Da die Bebauung an der Kieselei im Plangebiet zur Zeit eine maximale Firsthöhe von 9,00 m aufweist, in unmittelbarer Nachbarschaft nur außerhalb des Geltungsbereichs auch höhere Gebäude stehen, soll die festgesetzte maximale Firsthöhe hier 9,00 m betragen.

Für den gesamten Innenbereich wird eine Größenordnung von 8,50 m bis 9,30 m im Einzelfall (Bestand), für die Firsthöhe festgesetzt.

2.2.3 Bauweise – überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel – und Doppelhausbebauung festgesetzt. Doppelhäuser sind im westlichen Bereich als Möglichkeit neben Einzelhäusern festgesetzt, weil der angrenzende Bereich eine höhere Verdichtung aufweist, während im Osten zur Dickelsbachaue und im zentralen Bereich nur Einzelhäuser zulässig sind, ausgenommen davon ist der Bereich an der Bahnhofstraße. Hier ist eine generelle offene Bauweise möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass auf den einzelnen Baugrundstücken gestalterischer Spielraum im Rahmen der festgesetzten GRZ besteht.

2.2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 7.1 bis 7.6 aufgeführt.

2.3 Grünflächen

2.3.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet wird eine **private Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche ist zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend dem Punkt 2.3.4 dieser Begründung festgesetzt und umfasst die Fläche von der Kieselei bis zum Waldgebiet an der Bahnhofstraße.

Im Bereich nördlich der geplanten Fußwegeverbindung werden auf der Verkehrsgrünfläche zehn mittelkronige Laubbäume zur Anpflanzung bzw zum Erhalt festgesetzt, um einerseits die Bedeutung dieses Weges im zentralen Eingangsbereich zum Plangebiet zu betonen und um andererseits die stark versiegelte Fläche im Bereich des Dienstleistungssektors ökologisch und aus Gründen der Stadtgestaltung aufzuwerten.

Die kleineren Baumscheiben im öffentlichen Raum sind als grüner Abschluss dieser Achse mit zwei festgesetzten mittelkronigen Bäumen neben den öffentlichen Parkplätzen innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 3 wird festgesetzt, dass befestigte Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen nicht den Boden versiegeln dürfen, um das Regenwasser möglichst ungehindert versickern zu lassen und um dem Boden durch Belüftung weitere ökologische Funktionen zukommen zu lassen. Für die Garagenzufahrten, Stellplätze und Terrassen dürfen nur Beläge mit wasserdurchlässigen Fugen verwendet werden.

2.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird unter Nr. 5 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass die Grenzen der Grundstücke mit Hecken aus der Artenlisten des LBP zu bepflanzen sind.

Desweiteren sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Laubbaumhochstämme entsprechend den Festsetzungen des LBP mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen, und dauerhaft zu erhalten.

2.3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und die zeichnerischen Festsetzungen im östlichen Plangebiet an der Waldgrenze soll die naturräumlich höherwertige Fläche geschützt werden.

Das heißt, dass die vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten und bei Beseitigung oder Abgang ersetzt werden müssen.

2.3.5 Wald

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Wald wird im Bebauungsplan verringert festgesetzt, um den vorhandenen Gebäudebestand und die Zufahrt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger planungsrechtlich abzusichern und die Restgrundstücksflächen für die Berechnung zur Grundflächenzahl als Grundlage heranziehen zu können.

Für die rechtliche Einordnung einer Waldfläche ist es ohne Belang, ob sie die gleiche Struktur, das Alter oder die Entstehungsgeschichte oder den gleichen Bestockungsgrad aufweist wie eine benachbarte Waldparzelle.

Erheblich für die Festsetzung einer Fläche als Wald ist einzig ein Bestockungsgrad mit Forstpflanzen ab 0,4. Dabei spielt es keine Rolle, ob eine nach wie vor gärtnerische Gestaltung von Alters her erkennbar ist, etwa durch einen Wechsel von Wegen und Rasenflächen, sowie einem hohen Anteil an Zierbäumen und einem geringen Anteil stammbildender Pflanzen.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Straßenverkehr

Neben der äußeren Erschließung des Plangebietes von der Bahnhofstraße und der Kieselei ist eine interne Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,00 m im nördlichen Bereich der öffentlichen Parkplätze in Senkrechtaufstellung und mit 5,50 m im südlichen Plangebiet, parallel zum Fußweg und zur Baumreihe geplant.

Da wegen der neuen Anbindung des gesamten Wohngebietes die Möglichkeit eines Durchgangsverkehrs besteht, kann die Planstraße im zentralen Bereich durch Poller abgesperrt werden, wenn dies nötig werden sollte. Aus diesem Grund sind zwei Wendemöglichkeiten erforderlich mit einem Mindestradius von 6,0 m.

Eine kleinere geplante Stichstraße, die am zentralen Wendehammer von der Hauptachse rechtwinkelig abzweigt, wird die seitlichen und hinteren nördlichen abgelegenen Grundstücke erschließen.

Durch die niedrige Verkehrsdichte ist dieser Stichweg mit 5,0 m Breite ausreichend dimensioniert.

Die Haupteerschließungsachse kann aus Gründen der Verkehrsberuhigung im Bereich der geplanten Kindertagesstätte für den Individualverkehr durch Poller abgesperrt werden, für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr sollen die Poller in jedem Fall herausnehmbar sein. Diese Möglichkeit führt zu einer Reduzierung des Wendehammerdurchmessers, weil die Bemessung mit 12,0 m Durchmesser nur für PKW's ausreicht.

Die Erschließung von der Bahnhofstraße wird dreigeteilt. Die 5,5 m breite Mischverkehrsfläche dient dem KFZ – und dem Radverkehr. Wegen der geplanten Lichtsignalanlage und Stellflächen für die wartenden Fahrzeuge wäre eine zusätzliche Benutzung durch Fußgänger, insbesondere Kinder im Vorschulalter, zu gefährlich. Aus diesem Grund wird neben der parallel geführten Baumreihe in einer Verkehrsgrünfläche von 1,5 m Breite ein ebenfalls 1,5 m breiter Fußweg parallel von der Bahnhofstraße bis zum südlichen Wendehammer festgesetzt.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Generell sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten und nachzuweisen.

Für Besucher werden acht öffentliche Parkplätze im Bereich zwischen den Wendehämmern in zentral erreichbarer Lage angeordnet (dieses entspricht in etwa 20% für Besucher).

Die Parkplätze sind so angeordnet, dass bei einer eventuellen Absperrung der Erschließungsstraße von jeder Seite vier angefahren werden können.

An der Bahnhofstraße bleiben die bestehenden Kundenparkplätze im Bereich der Deutschen Bank Filiale und der ehemaligen Postnebenstelle erhalten. Diese Stellplätze sind direkt an die Erschließungsstraße angebunden, sodass ausfahrende Fahrzeuge bis zur ersten Haltelinie vor der Lichtsignalanlage fahren können, während für die Fahrzeuge aus dem Wohngebiet eine zweite Haltelinie vorgesehen ist.

Für die Kindertagesstätte sind auf der Gemeinbedarfsfläche mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

2.4.3 Fuß- und Radwege

Die ursprünglich geplante Fuß- und Radwegeverbindung von der Kieselei bis zur Bahnhofstraße zur Verkürzung der Wege bis zur Bushaltestelle am Oberschlesischen Museum wird aus verkehrstechnischen Gründen gemeinsam mit dem KFZ - Verkehr (Schritttempo) über die geplante Mischverkehrsfläche geleitet. Einen separaten Radweg wird es im Plangebiet nicht geben, ein zusätzlicher Fußweg ist von der Bahnhofstraße bis zum südlichen Wendehammer an der Kindertagesstätte östlich der festgesetzten Baumreihe geplant.

2.5 Ver – und Entsorgung

2.5.1 Frisch- und Abwasser / Grundwasser

Die Bahnhofstraße und die Kieselei sind mit den notwendigen Versorgungsleitungen versehen.

Durch die Topographie bedingt werden die Schmutz- und Regenwasserkanäle des Plangebietes mit einem natürlichen Gefälle an die Kanäle der Kieselei und der Bahnhofstraße angeschlossen.

Die Entwässerungsleitungen in diesem Gebiet sind im Kanaltrennsystem angeordnet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal ist zur Zeit wegen der mangelnden Regenrückhaltung nicht möglich.

Eine Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken ist wegen der Bodenbeschaffenheit und dem Grundwasserflurabstand von 1,3 m bis 2,0 m im östlichen Bereich nicht möglich, weil es kleinflächig undurchlässige Schichten im Plangebiet gibt, die nur eine oberflächennahe Versickerung zulassen.

Da erst ab ca. 2012 bis 2014 mit einer entspannten Situation durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens und neuer Kanäle zu rechnen ist, sollen Eigentümer mit Bauabsichten die Möglichkeit erhalten, eine Regenrückhaltung auf dem eigenen Grundstück und in der dazugehörenden Erschließungsstraße in Form von Stauraumkanälen und Brauchwasserzisternen und sonstigen regenwasserrückhaltenden Einrichtungen nachzuweisen.

Der Bedarf ist zuvor genau durch ein zu entwickelndes Entwässerungskonzept eines Gutachters zu berechnen, um sowohl das anfallende Wasser vom Baugrundstück als auch von der Erschließungsstraße aufzunehmen und eine weitere Belastung der Gewässer, in diesem Fall des Kradepootgrabens, zu verhindern.

Der zukünftig erforderliche Regenwasserkanal für die zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende Einleitung einer späteren Erschließung ist bei der Teilerschließung zu berücksichtigen, um zu gegebener Zeit problemlos anschließen zu können.

Das Regenwasser der Erschließungsstraße muss vor der Einleitung ins Netz durch eingebaute Filter gereinigt werden, um das limnologische System des Vorfluters nicht zu schädigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist entsprechend dem Hinweis Nr. 6 zur Wasserhaltung der Kellergeschosse eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Landrat des Kreises Mettmann erforderlich.

2.5.2 Energie

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch die Versorgungsleitungen der Haupterschließungsstraßen gesichert. Im Plangebiet sind die erforderlichen Versorgungsleitungen in der Trasse der Erschließungsstraße zu ergänzen.

Um eine einwandfreie Versorgung mit Strom zu gewährleisten, wird eine Trafostation der Stadtwerke an der Bahnhofstraße vorgesehen, die nur im Bedarfsfall errichtet wird, andernfalls wird die Versorgungsfläche für die Elektrizität, wie zunächst vorgesehen war, als Stellplatz genutzt.

2.6 Immissionsschutz

Da die Erschließung des Plangebiets von der Kieselei und der Bahnhofstraße aus erfolgt und die verkehrsmäßige Belastung durch die Absperrung der nördlichen Kieselei sehr gering ist, entsprechen die Lärmwerte denen der Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen von 1980 (unveränderte Situation).

Durch den Fortzug der Berufsschule mit Internat am Roland sind eher noch geringere Werte in diesem Bereich zu verzeichnen.

Die Verkehrslärmkarte weist für den Bereich der Kieselei Werte von 55 / 45 dB (A) tags / nachts aus.

Gemäß der DIN 18005 Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für WR – Gebiete bei 50 / 40 dB (A) tags / nachts für Verkehrslärmwerte. Damit werden die Werte um jeweils 5 dB (A) überschritten.

Aus diesem Grund wird für das gesamte Plangebiet ein Lärmpegelbereich von III festgesetzt, wenn im Bebauungsplan nicht ein höherer Lärmpegelbereich zeichnerisch festgesetzt ist.

An der Bahnhofstraße (B 227) erreichen die Schallimmissionspegel gemäß der Verkehrslärmkarte von 1980 Werte bis zu 71 / 60 dB (A) tags / nachts.

Neuere Berechnungen im Bereich der südlichen Bahnhofstraße am zentralen Kreisverkehr mit dem gleichen DTV – Wert von 11.256 (KFZ/24 h) besagen, dass die o. g. Werte nach wie vor angesetzt werden können, da ein geringerer Straßenverkehrslärm durch inzwischen eingeleitete Maßnahmen auf der Bahnhofstraße einem gestiegenen Luftverkehrslärm gegenüber steht.

Die Beurteilung der Immissionen aus gewerblichen Nutzungen, die durch die Planung ermöglicht werden, führen zu keinen nennenswerten Erhöhungen, da für die Einrichtungen für Handel und Dienstleistung nur 17 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für das WA – Gebiet um 16 bzw 15 dB (A) tags / nachts überschritten werden.

Entsprechend den angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend der DIN 4109 : Lärmpegelbereich III bis Lärmpegelbereich V im Bereich direkt an der Bahnhofstraße. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 71 – 75 dB (A) bzw einem erf. res. Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von 45 dB.

Ab einem resultierenden Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w, res.} \geq 40$ dB (A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderwertig sichergestellt werden kann.

3. Auswirkungen auf den Bebauungsplan

3.1 Flächenbilanz

Fläche in	m ²	%
Wohnbaufläche insgesamt ca.	17.361,00	70,71
WR – Gebiet ca.	12.816,00	52,20
WA – Gebiet ca.	4.545,00	18,51
Fläche f. d. Gemeinbedarf ca.	1.565,00	6,38
Verkehrsfläche insg. ca.	1.728,00	7,04
Versorgungsfläche ca.	13,00	0,05
Wald (privat) ca.	2.433,00	9,92
Grünfläche (priv.) ca.	1.450,00	5,9
Gesamtfläche Plangebiet	24.550,00 m²	100,00 %

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Entwicklung des Plangebietes in hervorragender zentraler Lage Hösel entstehen bis zu ca. 30 neue Wohneinheiten.

Die Anbindung der neuen Planstraße erfolgt sowohl über die Kieselei als auch über die Bahnhofstraße.

Die Gebäude im südlichen Einzugsbereich an der Bahnhofstraße werden über drei Anschlüsse, die öffentliche Anbindungsstraße und zwei privaten Zuwege angeschlossen.

Bis zum Bau der zentral gelegenen Erschließungsstraße ist zur Überbrückung ein dritter privater Anschluss, wie er schon besteht erforderlich.

Die Kieselei soll in absehbarer Zeit, sobald Mittel freigestellt werden können, ausgebaut werden, entsprechend dem **Straßenausbauplan** des Bebauungsplanes „H 15“ und der Planung des im Verfahren befindlichen H 251.

Auf Grund der Planung treten folgende Auswirkungen auf die Infrastruktur auf:

An privaten und öffentlichen **Dienstleistungen** ist im Umkreis von ca. 800 m alles notwendige vorhanden. Die Güter des täglichen Bedarfs werden durch das nah gelegene Ortszentrum in diesem Umkreis ebenfalls angeboten. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsgeschäftes oder weiterer Dienstleistungsangebote z. B. im medizinischen Sektor an der Bahnhofstraße wünschenswert.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr** ist durch die ca 150 m entfernte Bushaltestelle am Oberschlesischen Landesmuseum als hervorragend zu bezeichnen. Die Buslinien 770 und 773 binden das Plangebiet an den Bahnhof Hösel, das Ratinger Zentrum und an die Nachbargemeinde Heiligenhaus an.

Die ausreichende Versorgung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ist insbesondere im Bereich **Kindertagesstätten** problematisch, weil im Stadtteil Hösel die angestrebte Versorgungsquote von 90 bis 95 % zur Zeit nicht erreicht werden kann. Es bestehen in Hösel zur Zeit 3 Einrichtungen mit 220 Plätzen, das bedeutet,

dass schon seit dem 01.08.2003 eine Unterdeckung, also ein Fehlbetrag, mit -28 Kindergartenplätzen besteht. Bis zum 31.07.2006 erhöht sich dieses Defizit auf (- 87) fehlende Betreuungsplätze. Bei den Kindern mit einem Rechtsanspruch (100 %) liegt der Fehlbetrag entsprechend noch höher.

Aus diesem Grund soll im Plangebiet zentral eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen eingerichtet werden. Somit würden ca. 50 Kinderbetreuungsplätze abgedeckt. Damit eröffnen sich auch Perspektiven für die Umsetzung des Tagesbetreuungsausbaugesetzes (TAG).

Da es sich bei dem Bebauungsplan H 251 um eine Angebotsplanung der Stadt Ratingen handelt, muss zu einer baldigen Realisierung der Planung, insbesondere auch der Kindertagesstätte, sofern sich keine andere Lösung wie zum Beispiel der Erwerb des Grundstücks findet, ein Umlegungsbeschluss gefasst werden, der für alle beteiligten Eigentümer eine gerechte Lösung beinhaltet.

Da der zentrale Bereich aber vorerst ohne Erschließung auch nicht bebaut werden kann, können nach einer Teilerschließung im Bereich der Kieselei nur drei Gebäude zusätzlich gebaut werden, sodass dann vorerst statistisch nur ein weiterer Bedarf von zwei Kindergartenplätzen entsteht.

Bei einer statistisch errechneten durchschnittlichen Bewohnerzahl von 3,1 Einwohnern / Wohneinheit in Einfamilienhausgebieten kann mit maximal 93 zusätzlichen Einwohnern durch die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens gerechnet werden.

Dazu kommt die Entwicklung im benachbarten Bebauungsplangebiet „Am Roland“ mit 9 bis maximal 18 Wohneinheiten und entsprechend bis zu 55 zusätzlich möglichen Einwohnern.

Der Anteil der 2- bis 6-jährigen beträgt erfahrungsgemäß in Hösel ca. 12 %. Das entspricht ca. 17 Kindern in dieser Altersgruppe in zwei Bebauungsplangebieten.

So übertrifft die Anzahl der geplanten Kindertagesstättenplätze bei weitem den Bedarf des sich neu entwickelnden Wohngebietes zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Am Roland. Dadurch bedingt kann der in Hösel bestehende Fehlbetrag zum Teil ausgeglichen werden.

Durch die Einrichtung dieser Kindertagesstätte wird sich die Situation in Hösel auf lange Sicht wesentlich verbessern.

Auf die Bereitstellung eines **Spielplatzes** der Kategorie „C“ für Kleinkinder kann auf Grund der geplanten Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken verzichtet werden.

Für die schulpflichtigen Kinder, die in die Kategorie „B“ fallen, steht das Dickelsbachtal mit Wanderweg in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet als „Naturspielplatz“ zur Verfügung.

Ein Spielplatz der Kategorie „A“ für Jugendliche ist in einer Entfernung von ca 900 m im Bereich Grünpark Fernholz mit den Funktionen Bolzplatz und Streetball geplant. Dieser Einzugsbereich ist für die entsprechende Altersgruppe als optimal zu bezeichnen.

Mit der Realisierung dieses Spielplatzes ist noch im Jahr 2006 zu rechnen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Eine Eingriffs- bzw Ausgleichsbilanzierung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

gemäß § 1a BauGB, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, stellen den Sachverhalt dar.

Eine vollständige Kompensation kann im Plangebiet nicht erreicht werden, sodass nur 90,8 % der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt werden können.

Das Defizit der Kompensation von 9,2 %, das entspricht 4310 Ökowertpunkten, muß vom Ökokonto der Stadt Ratingen abgebucht werden.

Die Belastung wird von den Eigentümern der Grundstücke getragen, auf denen nur geringfügige Ausgleichsmaßnahmen möglich sind. Die Kosten werden entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche den ausgleichspflichtigen Grundstücken in Form von negativen Wertpunkten zugeordnet. (siehe Punkt 4 und Anhang im LBP)

Da der Bebauungsplan H 251 schon 1986 aufgestellt wurde, ist keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs.4 i.V. mit den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a und 2 a BauGB erforderlich.

Gemäß § 233 BauGB können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 24.06.2004 förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weitergeführt werden, sofern der im Verfahren befindliche Bebauungsplan bis zum 20. Juli 2006 mit der Rechtskraft abgeschlossen wird, andernfalls sind alle Verfahrensschritte nach neuem Gesetz zu wiederholen.

3.4 Bodenordnung

Soweit noch Grunderwerb für öffentliche Flächen erforderlich wird, soll dieser auf freihändiger Basis getätigt werden. Die unmittelbare Umsetzung eines Bebauungsplanes ist nur in Ausnahmefällen möglich, da in seinem Geltungsbereich oft Grundstücke liegen, die für die vorgesehene Nutzung unzumutbar geschnitten sind.

Sollten freiwillige Vereinbarungen der Grundstücksneuordnung scheitern, da die Eigentumsverhältnisse nicht mit Einvernehmen aller Eigentümer geregelt werden können, ist gegebenenfalls eine Baulandumlegung wegen ihrer Rechtssicherheit und ihres Durchsetzungsvermögens als notwendiges Instrument des Flächenmanagements vorzusehen.

4. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen der Stadt Ratingen durch den Bau und Betrieb der geplanten Kindertagesstätte.

Da die Kindertagesstätte mit einem Platzangebot von 50 Plätzen in zwei Gruppen nicht nur den Bedarf, der durch das Plangebiet des H 251 entsteht, deckt, sondern auch das schon bestehende Defizit in Hösel abdecken soll, können die Kosten nicht durch die Einnahme der Infrastrukturfolgekosten aus dem Plangebiet gedeckt werden.

Weitere noch nicht berechnete Kosten müssen inventarisiert werden.

Zusätzliche Kosten entstehen neben der vollständigen Planabwicklung und der Gutachtenvergabe für den Landschaftspflegerischen Begleitplan durch die anteilmäßige Erschließung für die Kindertagesstätte.

Da im Plangebiet die Kompensation nicht zu 100 % möglich ist, werden die Kosten, die den Wertpunktausgleich über das Ökokonto abwickeln, den einzelnen Grundstücken zugeordnet, die keine wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen auf ihrer

Fläche erbringen. Die Kosten werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern oder dem Investor getragen, sobald eine Bebauung des Grundstücks möglich ist. Ein Wertpunkt, der vom städtischen Ökokonto abgebucht wird, ist mit 1,90 Euro anzusetzen. Dieser Betrag entspricht den Kosten, die die Stadt Ratingen für die Bereitstellung der Fläche, die Bepflanzung und die Pflege derzeit aufbringen muß.

Der Ausbau der Straße Kieselei muss im Haushaltsplan der Stadt Ratingen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes H 251 verankert werden, sobald die Mittel zur Verfügung stehen. Da es bereits einen verbindlichen Bebauungsplan für den östlichen Ausbau der Straße „Kieselei“ gibt, wurden die Festsetzungen zur anschließenden Bebauung darauf abgestimmt mit der Absicht in absehbarer Zeit für den Ausbau einen Straßenlanderwerb durchzuführen.

Die Erschließung durch die Planstraße kann auf Grund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Der Stadt Ratingen entstehen in diesem Fall keine Kosten.

Wird die Erschließung jedoch durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % der Kosten über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. 10 % der Erschließungskosten gehen dann zu Lasten der Stadt Ratingen. Zusätzlich entstehen Kosten für den anteiligen Erschließungsaufwand für die geplante städtische Kindertagesstätte für zwei Gruppen und das zu erwerbende Grundstück.

Die Mittel für die Erschließung müssen zur gegebenen Zeit bereitgestellt werden oder für den Fall, dass ein Erschließungsträger die Maßnahme beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt.

Die anfallenden Kosten im Einzelnen:

1.	Kanalbau	
a)	Regenwasserkanal	118.250,- €
b)	Schmutzwasserkanal	129.000,- €
2.	Straßen- und Wegebau	195.360,- €
3.	Beleuchtung	14.000,- €
4.	Bepflanzung	16.500,- €
	Bausumme (netto)	<u>473.110,- €</u>
	12 % Ingenieurkosten	56.773,- €
	10 % Sicherheit	47.311,- €
	Gesamtsumme	577.194,- €
	16 % Mehrwertsteuer	<u>92.351,- €</u>
	Gesamtsumme Erschließung	ca. <u>669.545,- €</u>

Kostenschätzung für die Kindertagesstätte ca. 1.170.000,- €

Mit Außenbereich ohne den Grunderwerb
(entsprechend der Angabe vom Hochbauamt)

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes **H 251** wird der Bebauungsplan **H 17** „Kieselei / Bahnhofstraße“ für den gesamten Bereich aufgehoben.

Der Bürgermeister
Im Auftrage:



(Hoff)
Städt. Oberbaurätin

