Stadt Ratingen
Planungs- und Vermessungsamt
- 61.3 –

25.06.2003

# Entscheidungsbegründung

## Zum Bebauungsplan H 307 „Heiligenhauser Straße“

Gemäß § 9 Abs.8 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Satzungsbeschluss

**Inhalt:**

**1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

**1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**

**1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen**

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

1.2.3 Geltendes Planrecht

**1.3 Bestandssituation**

1.3.1 Umweltdaten

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

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 Allgemeines Wohngebiet WA

**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

**2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

**2.4 Nebenanlagen**

**2.5 Ver- und Entsorgung**

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser, Frisch- und Abwasser

2.5.3 Fernmeldenetz und Telekom

2.5.4 Müllentsorgung

**2.6 Grünflächen**

2.6.1 Private Grünflächen

2.6.2 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**2.7 Verkehrsflächen**

2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Ruhender Verkehr

2.7.3 ÖPNV

2.7.4 Luftverkehr

**2.8 Immissionsschutz**

**2.9 Sonstige Regelungen**

**3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

**3.1 Flächenbilanz**

**3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

**3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

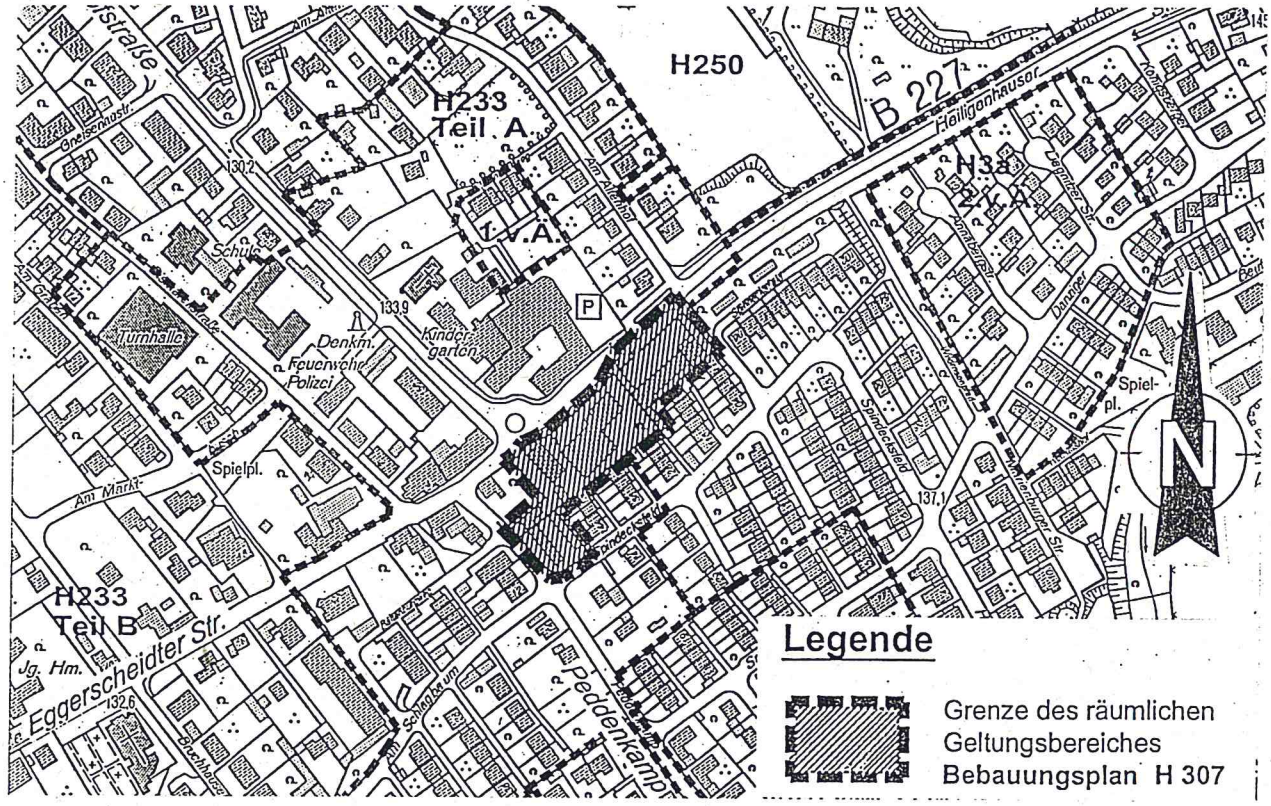
**3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

## 4.0 Kosten und Finanzierung

## 5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

## 6.0 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, Flurstücke 3062, 5320, 5416, 5417,5418, 5419, 5420, 5433, 5435, 5436 und 5822 im Bereich des Höseler Ortskerns am zentralen Kreisverkehr.
Es wird von der „Heiligenhauser Straße“ erschlossen.

### 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP –99) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in keinem Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, jedoch innerhalb des An- und Abflugsektors 23 L der Start- und Landebahn, ca. 11.000 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt und somit im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens.

### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

### 1.2.3 Geltendes Planrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für dieses Gebiet, der H 233 Teil A vom 06.02.1990 weist überbaubare Flächen aus, die bestandsorientiert sind und für eine städtebauliche Neuplanung nicht geeignet sind.
Die überbaubare Fläche der ehemaligen Tankstelle mit den rückwärtigen Gebäuden und einer zulässigen Bautiefe von 10,00 m ist für eine Stadtentwicklung im Zentrum Hösels nicht mehr vertretbar.
Für den Bereich des Sparmarktes, direkt westlich anschließend gilt gleiches. Auch hier sind die Baugrenzen auf den Bestand mit den umgebenden Läden und auf die Gaststätte bezogen, was für eine Neuplanung, die marktorientiert ausgerichtet sein muß, nicht ausreicht. Weiter westlich gliedert sich ein viergeschossiges Flachdachwohngebäude an mit einem anschließenden Garagenhof. Hier ist die überbaubare Fläche an der Heiligenhauser Straße noch nicht voll ausgenutzt. Dieses wird auch erst bei einem vollständigen Neubau an dieser Stelle der Fall sein. Dieser westliche Teil des Plangebietes wird nur wegen der Flurstückszugehörigkeit ins Plangebiet integriert und wegen der anrechenbaren Grundfläche bei einer GRZ von 0,4.
Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit unterschiedlichen Nutzungsziffern ausgewiesen. Für das Teilgebiet WA 5 mit dem Wohngebäude und dem Garagenhof sind drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 bei einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Maximale Firsthöhen sind nicht Bestandteil des derzeitigen Bebauungsplanes.
Für die benachbarten Grundstücke mit Sparmarkt und Tankstelle zeigen die Festsetzungen folgende Grenzwerte auf: Zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei einer geschlossenen Bauweise.

## 1.3 Bestandssituation

### 1.3.1 Umweltdaten

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Grafenberger und Lintorfer Schichten mit einem hohen Anteil Flugsand auf Braunerde und Pseudogley - Braunerde. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad und wenig Vegetationselemente auf.
Unter den Versiegelungen mit Beton, Pflaster und Schwarzdecke werden überall Auffüllböden vorgefunden.
Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als zwei Meter und die Durchlässigkeit des Oberbodens reicht zur Versickerung zusätzlicher Niederschlagsmengen nicht aus.
Nur im Bereich des Garagenhofes am Peddenkamp und im Bereich des Fuß- und Radweges, östlich des Tankstellengrundstücks, bestehen zwei kleine Baumreihen, die zum Teil erhalten bleiben sollen. Im zentralen Plangebiet bestehen drei

mittelkronige Bäume im Bereich des ehemaligen Sparmarktes und drei kleinkronige Bäume im hinteren Garagenhof.

### 1.3.2 Bebauung

Das 6.994 $m^2$ große Gebiet an der „Heiligenhauser Straße“ 2 – 16 liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und weist sehr unterschiedliche Strukturen auf.
Südlich des zentralen Kreisverkehrs befindet sich ein viergeschossiges Flachdachwohngebäude, dass die hier festgesetzten drei Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss überzieht, jedoch nach dem Richtwert nur Bestandsschutz für das vierte Vollgeschoss beansprucht.
Östlich anschließend befindet sich das eingeschossige Gebäude mit Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieb, das gänzlich abgerissen werden soll.
Auf dem ehemaligen Tankstellengelände im östlichen Plangebiet befindet sich noch das zweigeschossige Bürogebäude mit angeschlossener Werkstatt und dem zweigeschossigen Wohngebäude. Diese Gebäude sollen ebenfalls alle abgerissen werden, sodass sich der südliche höseler Ortskern an dieser Stelle positiv entwickeln kann.

### 1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von der „Heiligenhauser Straße“, der B 227 erschlossen. Der DTV – Wert betrug bei der letzten Zählung im Dezember 2000 11018 KFZ. Damit ist die Kapazität der B 227 noch nicht ausgelastet. Der südwestliche Teil des Plangebietes mit den Straßen Peddenkamp und Spindecksfeld hat für die Planänderung keine Erschließungsfunktion, sondern wird wegen der städtebaulichen Richtwerte, insbesondere die GRZ ins Planverfahren mit einbezogen. Die nächste ÖPNV – Bushaltestelle liegt auf der Bahnhofstraße am Bergbusch mit der Linie 773 Bahnhof Hösel – Ratingen –Mitte und Linie 770 Bahnhof Hösel – Heiligenhaus. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 – 200 m. Weitere Haltestellen sind der Boltenburgweg an der Eggerscheidter Straße mit Anbindung der Linie 773 und der Wildrosenpfad an der Heiligenhauser Straße mit Anbindung der Linie 770.

### 1.3.4 Infrastruktur und Versorgung

Das Plangebiet „Heiligenhauser Straße“ ist gut an die Oberzentren Düsseldorf und Essen angebunden.
Die S - Bahnlinie S 6 mit dem Haltepunkt Bahnhof Hösel ist durch zwei Buslinien angeschlossen und das Autobahnkreuz Breitscheid bietet gute Anbindungen für den Individualverkehr. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden .
Die Energie- und Wasserversorgung ist gewährleistet, die Leitungen müssen ebenso wie für die Telekommunikation und Kabel-TV rechtzeitig vor Baubeginn beantragt werden.
Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Ratingen.

### 1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind Flächen mit Altlasten im Bereich der ehemaligen Araltankstelle bekannt. Da ein Benzintank aus statischen Gründen verfüllt und im Boden belassen wurde, ist im Tankbereich noch mit MKW- / BTX- Belastungen zu rechnen.
Dieser Tatbestand wird im Bebauungsplan dargestellt, auch wenn keine Anhaltspunkte mehr für eine Aufnahme ins Altlastenkataster des Kreises Mettmann bestehen.
Vor der Baumaßnahme muß die Altlast ordnungsgemäß durch den Verursacher, die ARAL – AG in Abstimmung mit den zuständigen Kreisbehörden mit Nachweis entsorgt werden.
Für das Grundstück Heiligenhauser Straße 2 bis 12 besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Ein solcher kann daher für den Bereich des Untersuchungsgebietes ausgeschlossen werden.
Um sicher zu gehen, dass kein Altlastenverdacht vorliegt, wurden aus Vorsorgegründen durch das Büro des Gutachters Proben entnommen, die Aufschluß über den Boden, die Bodenluft und das Grundwasser geben.
Organoleptische Auffälligkeiten wie Verfärbung oder Geruch als Hinweis auf Schadstoffeinträge wurden in keiner Sondierung festgestellt. An der östlichen Grundstücksgrenze wurden jedoch leichtflüchtige, organische Verbindungen nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die analysierten Schadstoffgehalte ausschließlich über den Bodenluftpfad vom benachbarten Grundstück mit ehemaliger Tankstellennutzung in das Untersuchungsgebiet migriert sind.
Zur Sicherstellung, dass der Baugrund noch auf nähere Bodenbelastungen untersucht werden muß, wird das Teilgebiet im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Der Kampfmittelräumdienst hat keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung, weil die Luftbildauswertung negativ war, es wird jedoch empfohlen bei größeren Bohrungen vorher Probebohrungen im Schneckenbohrverfahren durchzuführen.

## 1.4 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### 1.4.1 Verfahrensstand

Durch die ausgelaufenen Verträge und die Schließung der Tankstelle und des Sparmarktes ist die städtebauliche Situation im höseler Ortskern neuordnungsbedürftig. Dadurch ist die Notwendigkeit zur Entwicklung des Baukomplexes südlich der Heiligenhauser Straße gegeben.
Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind bestandsorientiert und lassen keine Entwicklung wie sie jetzt vorgesehen ist zu. Deswegen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
Da es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan für dieses Gebiet gibt, wurde das Änderungsverfahren mit der Öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung eingeleitet.
Die eingereichten Anregungen führten dazu, dass zwei eingeschränkte Beteiligungen gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden mußten.

Da es keine weiteren Einwände zur Änderung gab, ist der Bebauungsplan soweit im Verfahren fortgeschritten , dass Bauanträge genehmigt werden können, sofern die zukünftigen Festsetzungen eingehalten werden. Hiermit wird der Bebauungsplan H 307 „Heiligenhauser Straße“ dem Rat und seinen Ausschüssen zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

### 1.4.2 Allgemeine Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung in ansprechender Bauweise im Ortskern geschaffen werden. Dabei wird im allgemeinen Wohngebiet (WA), Raum für Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung in Form eines medizinischen Zentrums mit Arztpraxen und einer Apotheke geschaffen. Desweiteren soll auch eine Schank- und Speisewirtschaft mit Lokalkolorit eingerichtet werden, was dann im Gegenzug zum Wegfall des derzeitigen Gastronomiebetriebs einen Ausgleich schafft.
Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollen durch den Abriss der alten Gebäude nicht verdrängt werden, sondern auch die Möglichkeit erhalten unter neuen Bedingungen wieder Fuß zu fassen. Dass bei einer Neustrukturierung und Bebauung auch die Mieten steigen, läßt sich aus ökonomischen Gründen nicht verhindern.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird entsprechend der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses entspricht auch der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Obwohl die zukünftige Nutzung Einzelhandel bis 699 m $^2$ Verkaufsfläche und Dienstleistungen im medizinischen Sektor vorsieht, sind auch weiterhin Wohnungen im Plangebiet maßgeblich vertreten, in gemischt genutzten Gebäuden jedoch nicht vorherrschend. Da der Verordnungsgeber an die Schaffung einer gewissen Infrastruktur in allgemeinen Wohngebieten gedacht hat, gerade auch was Dienstleistungen und die Nahversorgung anbelangt, ist die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO an dieser Stelle gerechtfertigt.
Als Neubauten neben dem viergeschossigen Wohnblock ist auf dem zentralen Grundstück ein SB – Markt im Erdgeschoss mit neun Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss vorgesehen.
Auf dem östlichen Grundstück sind zwei versetzte Gebäude geplant, die sowohl Arztpraxen als auch Läden im Erdgeschoss und drei Wohnungen im Dachgeschoss bzw Staffelgeschoss vorsehen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Grund - und Geschossflächenzahl

Die städtebaulichen Nutzungsziffern werden an dieser zentralen Stelle gegenüber den bisherigen Festsetzungen angehoben, um die Standortgunst für wichtige Funktionen auszunutzen ohne dabei das städtebauliche Maß des Hösel - Centers in der Höhe oder Dichte zu erreichen.
Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit der maximalen Obergrenze von **0,4** gemäß § 19 Abs.2 BauNVO für WA - Gebiete für das gesamte Plangebiet festgesetzt.
Durch die zentrale Lage mit einem relativ hohen Verdichtungsgrad und die für Hösel wichtigen Infrastruktureinrichtungen wird gemäß § 19 Abs.4 BauNVO die GRZ für Zufahrten, Stellplätze, Garagen, etc. auf maximal **0,8** festgesetzt, was das Höchstmaß bedeutet.

Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird ebenfalls im gesamten Plangebiet auf **1,0** festgesetzt. Dieses entspricht nicht dem maximalen Wert der Baunutzungsverordnung ( § 17 BauNVO), sondern dem bisher höchsten Maß in der unmittelbaren Umgebung des Hösel - Centers, das nach wie vor das Maß der baulichen Entwicklung darstellen soll.

### 2.2.2 Geschossigkeit – Höhe der baulichen Anlagen

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch eine zwei bis viergeschossige Bebauung geprägt.
Innerhalb des Plangebietes wird die Anzahl der Vollgeschosse in den Baufenstern differenziert. Im Gebiet mit dem Wohn- und Geschäftshaus wird die Anzahl der Vollgeschosse von minimal einem Geschoß für Nebenanlagen wie z.B. Lagerhallen bis maximal drei Vollgeschossen beim Hauptbaukörper festgesetzt, wobei das Gebäude mit dem SB – Markt mit zwingend drei Geschossen festgesetzt ist, um keine Bebauungslücke in den oberen Etagen zu erhalten, was das Stadtbild maßgeblich beeinträchtigen würde.
Die maximale Firsthöhe wird hier mit 12,50 m festgesetzt, was sowohl dem bestehenden Wohngebäude als auch dem geplanten Wohn- und Einzelhandelshaus entspricht.
Die maximale Firsthöhe wird differenziert betrachtet und entsprechend abgestaffelt festgesetzt, sodass die Höhenentwicklung zum Ortseingang abnimmt.
Der straßenseitige Gebäudekomplex des medizinischen Zentrums mit Läden im Erdgeschoss und Wohnfunktion im Dachgeschoss erhält die Festsetzungen mit drei Vollgeschossen und einer Firsthöhe von 12,40 m, während das um 9,50 m nach hinten versetzte Gebäude, dem Dienstleistung und Wohnen zugeordnet wird, abgestuft zwei Vollgeschosse erhält bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m, sodass der Übergang zur Nachbarbebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und einer Firsthöhe von ca. 8,00 m fließend verläuft und keine nachbarlichen Spannungen auftreten.
Da die Dachform zwischen Flachdach und geneigtem Dach bis zu 45 ° frei gewählt werden kann, wird sich die Straßenabwicklung sehr abwechslungsreich gestalten.

Vom geplanten Pultdach bis zum Staffelgeschoss mit Flachdach wird sich die Dachlandschaft darstellen.
So ist auch gewährleistet, dass das Hösel – Center durch die Neubebauung keine Kopie erhält und somit auch in Zukunft an zentraler Stelle architektonisch und städtebaulich Akzente setzt.

### 2.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ausschließlich eine geschlossene Bauweise ohne eine eingeschränkte Anzahl von Wohneinheiten festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen so bemessen, dass innerhalb der Baufenster etwas Gestaltungsspielraum im Rahmen der festgesetzten GRZ besteht. Die einzelnen Baufenster sind jedoch durch die geplanten funktionalen Zusammenhänge auf die jeweilige Nutzung bezogen festgesetzt und dadurch nicht für jegliche Nutzung auswechselbar.

## 2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Da das Plangebiet in zentraler exponierter Lage Hösels liegt, werden für die gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der Dachlandschaft inklusive der Höhenentwicklung und der Fassadengestaltung besondere Festsetzungen getroffen:

1) Es sind für die Hauptbaukörper sowohl geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von 10° bis 45° als auch Flachdächer zulässig. Nebengebäude wie Garagen können sowohl mit geneigten Dächern bis zu 30° oder mit Flachdächern gedeckt werden. Flachdächer sind zu begrünen oder alternativ mit Elementen der aktiven Sonnenenergienutzung zu versehen.
2) **Dacheinschnitte und Dachaufbauten** wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelaußenwand entfernt sein.
3) Die zulässige **maximale Firsthöhe** FH max. beträgt für die beiden westlichen Gebäude am Kreisverkehr 12,50 m, für das straßenseitige Ärztehaus 12,40 m bzw 10,50 m für das östliche Gebäude, um eine städtebauliche Abstufung der Gebäude von Westen nach Osten zum Ortseingang zu erreichen.
   Die **FH max.** wird bemessen ab **OK** der zugehörigen Erschließungsstraße.
4) **Carports** sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Wo Carports festgesetzt werden, sind Garagen unzulässig.
5) **Einfriedungen** zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Hecken mit heimischen Gehölzen oder als begrünte Zäune aus Metallgittern oder ähnlich transparenter Bauweise bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Lärmschutzwande und die Abstützung von Tiefgaragenzufahrten. Zur Heiligenhauser Straße sind keine Einfriedungen zulässig.
6) Im Plangebiet sind fensterlose **Außenwände** und die Flächen geschlossener Zeilen von Außenwänden mit mehr als vier Metern Breite mit Kletterpflanzen wie z.B. „Wilder Wein, Efeu, Knöterich oder ähnlichen dauerhaft zu begrünen.

## 2.4 Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur an den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen.

Im Plangebiet sind außer den im § 14 Abs.2 BauNVO genannten Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 in den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### 2.5.1 Energie

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ratingen in den angrenzenden Straßen. Die geplanten Gebäude sind an das vorhandene Netz anzuschließen. Durch die Erhöhung der Baumasse gegenüber dem Bestand, wird für die Stromversorgung eine weitere begehbare Trafostation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.
Diese wird nach Abstimmung zwischen den Stadtwerken, dem Eigentümer bzw seinem Architekten, sowie dem Planungsamt an der Heiligenhauser Straße aufgestellt. Somit ist die Versorgung des Plangebietes mit Strom gewährleistet und die Wartung der Station durch den öffentlichen Zugang auch.

### 2.5.2 Wasser, Frisch - und Abwasser

Der Schmutzwasserkanal ist für die Aufnahme des zusätzlichen Abwassers ausreichend bemessen. Die einzelnen Hausanschlüsse auch für die Wasserversorgung müssen noch verlegt werden. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalistion abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen – Hösel im Trennsystem geregelt ist.

Der Boden des Plangebietes weist zum Teil Braunerde und Pseudogley - Braunerde auf, zum Teil auch Podsol - Braunerde im Bereich der Grafenberger und Ratinger Schichten.
Das Versickerungsvermögen dieses Bodens ist hoch und der Grundwasserflurabstand beträgt laut der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für die Stadt Ratingen mehr als zwei Meter was durch das Baugrundgutachten bestätigt wird, da das Grundwasser nur als Kluftgrundwasser in den unterlagernden Festgesteinen vorkommt.

Da sich das Vorkommen von Schichtenwasser in linsenförmigen und räumlich nicht durchhaltenden, überwiegend sandigen Bodenschichten konzentriert, ist davon auszugehen, dass die wasserführenden Böden beim Anschnitt schnell „ausbluten“. Das beim Baugrubenaushub ankommende Wasser kann mit hoher Wahrscheinlichkeit bauzeitlich mit dem Tageswasser in offener Wasserhaltung über Flächenfilter abgeführt werden.

Durch die städtebaulichen Grundwerte der Planung jedoch wird ein relativ hoher Versiegelungsgrad , GRZ § 19.(2) BauNVO 0,4 und GRZ § 19.(4) BauNVO max. 0,8 der Bebauung und der Grundstücksflächen angestrebt, um die zentrale Situation im höseler Ortszentrum städtebaulich voll auszunutzen.
Dadurch bedingt ist eine ortsnahe Versickerung ausgeschlossen.

Für die zweigeschossige Tiefgarage ist der Einbau einer Sprinkleranlage erforderlich. Der Bedarf an Löschwasser von mindestens 1600 l / min für mindestens zwei Stunden ist sicherzustellen.

### 2.5.3 Fernmeldenetz und Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der privaten Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sechs Monate vor Baubeginn schriftlich dem Bezirksbüro Netz (BZN 63) Mündelheimer Weg 49, 40472 Düsseldorf angezeigt werden.

### 2.5.4 Müllentsorgung

A) Aufgrund der Abfälle müssen die Arztpraxen von den Wohnungen und Läden separate Müllbehälter benutzen.
B) Es ist bei der Planung der Standorte für die Müllbehälter zu beachten, dass Abfallbehälter bis 240 l Fassungsvermögen grundsätzlich zur Leerung am Straßenrand bereit gestellt werden müssen.

## 2.6 Grünflächen

### 2.6.1 Private Grünflächen

Eine Grünfläche ist im Plangebiet nicht ausgewiesen.
Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt jedoch ein Grünstreifen mit einer Baumreihe, die erhalten wird. Drei neu zu pflanzende Bäume vor dem zurückgesetzten Gebäude und eine Pflanzfläche für die Lärmschutzwand, die ebenfalls begrünt wird, gleichen die Eingriffe im östlichen Grundstück aus. Die Flachdachbereiche des Medizinischen Zentrums und des SB - Marktes werden mit einer Extensivbegrünung versehen. Südlich des SB – Marktes wird eine Baumreihe für die optische Abschirmung des Gebäudekomplexes sorgen. Die Eingrünung zu den Nachbargrundstücken ist ein weiterer Aspekt zur ökologischen Aufwertung des stark versiegelten Bereichs.

Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Pflanzflächen der einzelnen Baugrundstücke sollen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Arten siehe LBP) bepflanzt werden. In den textlichen Festsetzungen Nr. 4.2 und Nr. 6 werden Anpflanzungen mit Laubbäumen, Hecken und Kletterpflanzen festgesetzt, um neben der optischen Aufwertung vor allem auch die Artenvielfalt zu fördern.
Dies verbessert das Kleinklima, erhöht die Staubbindung und trägt wesentlich zur Humusneubildung bei.

## 2.7 Verkehrsflächen

### 2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die Heiligenhauser Straße ( B 227) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die nahe Anbindung an den zentralen Kreisverkehr können die drei Grundstückszufahrten nur vom Zentrum kommend als Rechtsabbieger erreicht werden. Eine Linksabbiegespur auf der Heiligenhauser Straße zu den Grundstücken im Plangebiet ist nicht vorgesehen und wegen mangelndem Platz auch nicht einzurichten. Der abfließende Verkehr aus dem Plangebiet wird ebenfalls nur für Rechtsabbieger in Richtung Heiligenhaus abgewickelt. Dasselbe gilt für die LKW – Anlieferung des SB – Marktes, die bis zu zwei mal täglich in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden wird. Um den Verkehrsfluß auf der Heiligenhauser Straße durch die Anlieferung nicht zu behindern wird der Rangierbetrieb auf dem Privatgrundstück und zum Teil auf dem Gehweg abgewickelt, wobei die LKW dann rückwärts an die Laderampe setzen.
Für Fahrten, die wieder Richtung Hösel – Bahnhof oder Eggerscheidt erfolgen sollen, muß der Kreisverkehr am Sinkesbruch / Danziger Straße / Heiligenhauser Straße als nächste Wendemöglichkeit genutzt werden. Eine weitere Wendemöglichkeit zwischen den beiden bestehenden Kreisverkehren wird für eine abgekürzte Linksabbiegermöglichkeit noch untersucht.

### 2.7.2 Ruhender Verkehr

Neben dem bestehenden Garagenhof am Spindecksfeld, der seine privatrechtliche Funktion für die Reihenhaussiedlung behält und nun noch um zwei Garagen aus organisatorisch bedingten Gründen aus dem Hinterhof erweitert werden soll, sind die Stellplätze für das Plangebiet in der Tiefgarage unter dem SB –Markt mit ca 109 Parkplätzen und auf dem hinteren Hof des Ärztezentrums mit ca. 30 Stellplätzen und Carports vorgesehen. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage wird mit einer Lichtzeichenanlage und die Abwicklung des Parkhofes mit einer Zugangskontrolle geplant, damit nur Nutzungsberechtigte die Stellplätze anfahren können. Somit ist gewährleistet, das auf der Heiligenhauser Straße kein Rückstau entsteht. Das Verkehrsgutachten prognostiziert durch die beiden neuen Geschäfts- und Wohnbereiche eine Verkehrszunahme in den Spitzenzeiten von bis zu 10 % auf der Heiligenhauser Straße, die aber durch den kreuzungsfreien Parkverkehr und die Lösung des Rechtsabbiegerverkehrs gut von den angrenzenden Kreisverkehren und der Heiligenhauser Straße aufgenommen werden können.

### 2.7.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird über die zwei Buslinien 770 und 773 der Rheinbahn angebunden. Die mittlere Gehwegverbindung zur Haltestelle Bergbusch an der Bahhofstraße beträgt zur Zeit ca. 100 – 200 m. Die weiteren Anbindungen sind unter Punkt 1.3.3 Verkehr festgehalten.

### 2.7.4 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz im An- und Abflugsektor 23 L ca. 11.000 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt und somit im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreihe Höhe für bauliche Anlagen beträgt **136,00** m über N.N..

## 2.8 Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan H 307 hat für die einzelnen Fassadenabschnitte den maßgeblichen Außenlärmpegel sehr differenziert dargestellt, sodass die Schallschutzfestsetzungen für die Luftschalldämmung dem entsprechen.
Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass sie mindestens ein Schalldämmmaß erf. R`w ,res.von 35 dB(A) Mindestanforderung im Süden, Westen und Osten aufweisen. Die Werte für die Nordfassade liegen bei erf. R`w, res. von 40 bis 50 dB (A) Die genauen Werte sind der Tabelle des Gutachtens oder dem Bebauungsplan selbst zu entnehmen.
Um das bestehende Wohngebäude Heiligenhauser Straße 2 bis 4 vor den zusätzlichen Lärmbelastungen des Ladeverkehrs zu schützen, wird eine bis zu 2,0 Meter hohe Schallschutzwand entlang der Ladezone auf einer Stützwand errichtet. Desweiteren erhält der Ladebereich eine Einhausung, sodass die Ladegeräusche gedämmt werden. Zusätzlich werden an dem gegenüber liegenden SB – Markt und der Stütz- und Schallschutzwand schallabsorbierende Elemente an der Fassade und am Dach installiert.
Für die Giebelfassaden des neuen SB – Marktgebäudes wird festgesetzt, dass zu öffnende Fenster zu schützenswerten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, bzw dass schützenswerte Wohnungen im Falle von zu öffnenden Fenstern ausgeschlossen werden.
Wohnnutzungen des an der Straße geplanten Ärztehauses sind ausschließlich im Staffelgeschoss bzw Dachgeschoss zulässig.
Für die Bebauung im Reinen Wohngebiet am Spindecksfeld bedeutet die straßenbegleitende vorgelagerte Bebauung des H 307 eine Schallpegelminderung von 6 bis 11 dB (A) im Bereich des Ärztehauses. Trotz der Einhaltung der TA – Lärm durch die o.a. Lärmminderung wird für die Lärmminderung im rückwärtigen Bereich des PKW – Parkplatzes eine Lärmschutzwand festgesetzt, die in Kombination mit den festgesetzten Carports im südlichen Bereich die Einhaltung der Schutzwerte für die benachbarte Reine Wohnbebauung abdeckt.
Für die rückwärtige Bebauung des SB – Marktes ergibt sich je nach Lage eine Lärmpegelminderung von 3 bis 15 dB(A).

## 2.9 Sonstige Regelungen

Bei Baumaßnahmen und Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen, insbesondere auch in den Vorgärten bzw straßenseitigen Grundstücken sind die Standorte mit den Stadtwerken Ratingen und der Rheinisch – Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH in Mülheim abzustimmen.

## 3.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Überbaubare Fläche | 1.720 $m^2$ |
| Garagen und TG-Zufahrt | 1.008 $m^2$ |
| Nicht überbaubare Fläche | 4.249 $m^2$ |
| Wohnbaufläche insgesamt | 6.977 $m^2$ |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 17 $m^2$ |
| **Gesamtfläche Plangebiet** | **6.994 $m^2$ = 0,6994 ha** |

### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet verbessert sich die Infrastruktur im höseler Zentrum erheblich. Und zwar durch einen gut sortierten und strukturierten SB Markt mit einer Verkaufsfläche bis 699 $m^2$ und durch ein medizinisches Zentrum mit unterschiedlichen Arztpraxen und einer Apotheke.
Zusätzlich entstehen zusammen in beiden Gebäudekomplexen zwölf zusätzliche Wohnungen im Plangebiet, was dieser zentralen Lage im allgemeinen Wohngebiet entspricht.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in zwei Bereichen die Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss angehoben. Dieses hat jedoch keine Auswirkung auf die Nutzungsart, da auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die Nutzungdsart mit einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt ist. Die möglichen Vollgeschosse sind zur Zeit durch die bestehende Bebauung jedoch noch nicht ausgenutzt.
Durch die zwölf Wohnungen ist mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 36 Personen zu rechnen, da statistisch für diese Wohnkategorie 3,0 Einwohner / WE gerechnet werden.
Der Anteil der unter 6-jährigen Kinder beträgt ca. 5 %, das bedeutet ca 1 bis 2 Kinder im Plangebiet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert sich die Situation in Bezug auf Wohngebietsausweisung nicht gegenüber dem bestehenden Baurecht. Dadurch ,dass durch die Neuplanung ein komplettes Wohngebäude abgerissen werden muß, kann man von einer ausgeglichenen Bilanz ausgehen, sodass durch die Bebauungsplanänderung keine weitere Anspannung bei den Kindergartenplätzen gegenüber dem derzeitigen Baurecht eintritt.
Spielplätze der **Kategorie C** können im Plangebiet bei Bedarf flächenmäßig nachgewiesen werden. Erforderlich in der **Kategorie C** sind: Spieleinrichtungen wie Sandkasten , Wasserbecken sowie Flächen für Bewegung - und Ballspiele , die das

Rutschen, Balancieren und Hangeln ermöglichen. Eine Mindestgröße für den Spielplatz von 2,4 $m^2$ / EW ist dabei zu berücksichtigen.

## 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der geplanten Baumaßnahme sind gegenüber der jetzigen Bestandssituation nur positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung errechnet für das Plangebiet einen positiven Wert von **2030** Werteinheiten. Damit kann der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden und es sind keine weiteren Maßnahmen über die im Landschaftspflegerischen Begleitplan getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Die Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung gemäß **§ 1 a BauGB** stellt unter Punkt 3.4 dieser Begründung diese positive Entwicklung der Umweltbedingungen dar.
Bei der Ausnutzung aller rechtlichen Möglichkeiten nach **§ 19 Abs. 4 BauNVO** ist demnach bei einer GRZ von 0,4 die maximale Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze , etc. bis zu **0,8 GRZ** möglich, weil dieses wegen der wichtigen infrastrukturellen Funktionen städtebaulich gerechtfertigt ist.

Das Bauleitplanverfahren H 307 „Heiligenhauser Straße“ fällt nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen wegen der geringen Plangebietsgröße sowie der Art des Planvorhabens gemäß § 3a Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nicht unter den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich und wird deswegen auch nicht durchgeführt.
In die Begründung ist deswegen kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgenommen worden.

## 3.4 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Bestandsbewertung

Für den Bebauungsplanentwurf des H 307 „Heiligenhauser Straße“ ist eine Bestandsbewertung der Eingriffsflächen durchgeführt worden. Grundlage für die Bewertung ist das „vereinfachte MURL-Verfahren“ von 1996.

Insgesamt sind drei Biotoptypen kartiert worden:
1. Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, engfugiges Pflaster)
2. Grünfläche, Pflanzbeete, bodenbedeckende Flächenanpflanzung und Hecken
3. Einzelbäume, teilweise mit Korrekturfaktor 0,75 wegen geringem Alter oder Habitus

## Tabelle „Bestandsbewertung“

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd.-Nummer | Code-Nr. | Biotoptyp (entsprechend Biotoptypenwert-Liste) | Fläche m² | Grundwert | Gesamt-Korrektur-Faktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzel-Flächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| 1 | 1.1 | Versiegelte Fläche | 5544 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 2 | 4.3 | Grünfläche | 1450 | 2 | 1 | 2 | 2900 |
| 3 | 8.2 | Einzelbäume | (450) | 8 | 0,75 | 6 | 2700 |
| | | | | | | | |
| Ges. Fl. | | | 6.994 | | | | |
| | | | | | | Gesamtflächenwert | 5600 |

Der hier ermittelte Gesamtflächenwert beträgt **5600** Werteinheiten.

## Tabelle „Planung“

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd.-Nr. | Code-Nr. | Biotoptyp Entspr. Biotoptypenliste. | Fläche m² | Grundwert | Gesamt-korrektur-faktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzel-Flächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| 1 | 1.1 | Versiegelte Fläche Gebäude, engfugiges Pflaster | 3.839 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 2 | 4.3 | Grünfläche | 1.635 | 2 | 1 | 2 | 3.270 |
| 3 | 8.2 | Einzelbäume Bestand | (325) | 8 | 0,75 | 6 | 1.950 |
| 4 | 8.2 | Einzelbäume Planung | (275) | 6 | 1 | 6 | 1.650 |
| 5 | 4.6 | Dachbegrünung extensiv | 1.520 | 0,5 | 1 | 0,5 | 760 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | Gesamtflächenwert | 7630 |

**Gesamtbilanz:** **7.630 Werteinheiten „Planung“**
**5.600 Werteinheiten „Bestand“**

**2.030 Werteinheiten**

Die Eingriffsbilanzierung ergibt eine positive Bilanz von **+ 2.030** Werteinheiten.

Der Eingriff ist somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voll kompensiert.

## 4.0 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist erschlossen.
Die Kosten für die Baumaßnahmen und die verkehrstechnischen Einrichtungen übernehmen die Investoren.
Die Stadt Ratingen wird von allen Kosten im Zusammenhang mit der internen Erschließung und der Bebauung freigestellt.

## 5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die jeweiligen Investoren sind für die bauliche Abwicklung ihrer Projekte eigenverantwortlich.

## 6.0 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes **H 307** wird der Bebauungsplan **H 233 Teil A** für diesen Bereich aufgehoben.

(Hoff)
Städt. Oberbaurätin