

Stadt Ratingen
Planungsamt
- 61.3-Lr-

Ratingen, 05.05.1994

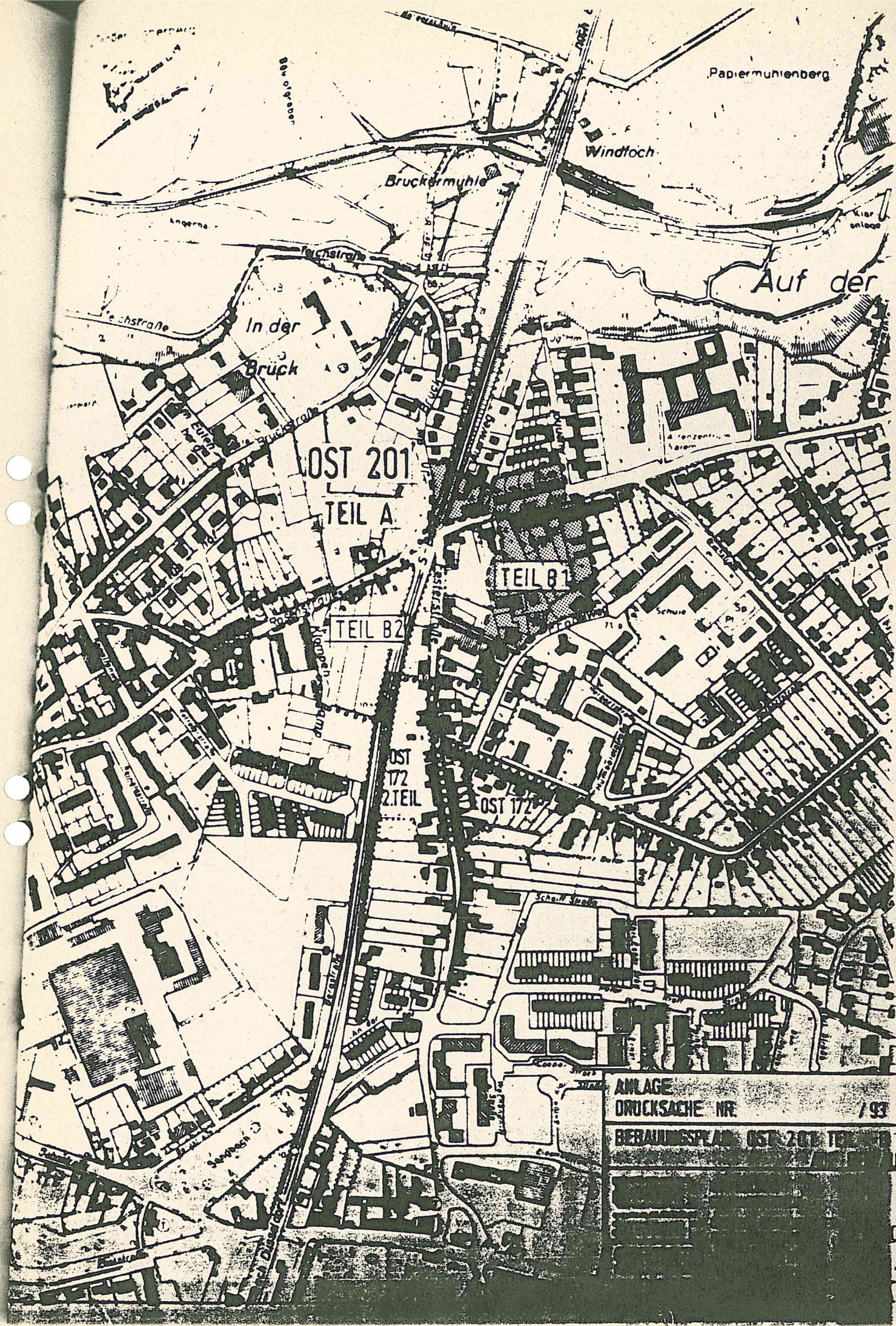
Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan Ost 201 Teil B 1 - Auf der Aue/ Fröbelweg

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 Landschaftsplanung
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Umweltdaten
 - 1.4.2 Bebauung
 - 1.4.3 Verkehr
 - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.5 Altlasten
 - 1.4.6 Vorbelastung (Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm)
 - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.5.1 Verfahrensstand
 - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
2. Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
 - 2.2.2 Geschossigkeit
 - 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

- 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- 2.5 Grünflächen
 - 2.5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 2.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.6.1 Straßenverkehr
 - 2.6.2 Rad- und Fußwege
 - 2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Energie
 - 2.7.2 Wasser
 - 2.7.3 Post und Telekom
- 2.8 Sonstige Festsetzungen
 - 2.8.1 Sozialer Wohnungsbau
- 2.9 Sonstige Regelungen
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Kosten und Finanzierung
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen



ANLAGE
DRUCKSACHE NR. 193
BERAUNGSPLAN OST 201 TEIL A

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beiliegenden Übersicht durch die schwarz gestrichelte Geltungsbereichsgrenze dargestellt. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,01 ha liegt im Nordosten am Bebauungsrand des Zentrums der Stadt Ratingen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in den Fluren 2 und 4.
Es beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur 2: Teilbereiche von 346 und 341, die Flurstücke 133, 149, 211, 108, 201, 202, 203 und 221;

Flur 4: Teilbereiche von 29 und 28, die Flurstücke 244, 256, 160, 162, 449, 448, 447, 495, 626, 625, 446, 504, 453, 452, 451, 450, Teilbereiche von 454 und 280, die Flurstücke 24, 251, 250, 252 und 255;

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Plan im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus.
Das Angertal und die sich nördlich anschließenden zusammenhängenden Waldflächen sind als "Erholungsbereich", als "Bereich zum Schutz der Natur und Landschaft" und als "Bereich zum Schutz der Gewässer" dargestellt.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Als nachrichtliche Übernahme wurde im Flächennutzungsplan die Grenze des Landschaftsschutzgebietes nördlich der Teichstraße sowie das Wasserschutzgebiet III B und das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Anger dargestellt.

Als Verkehrsflächen wurde die S-Bahnlinie als Bahnanlage und eine geplante Straßenquerung - Rosenstraße/"Auf der Aue" über die S-Bahnlinie eingetragen.

1.2.3 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist nördlich des Plangebietes westlich der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet - L 26 "Angertal" festgesetzt.

Für den Entwicklungsraum "Angertal mit Nebentälern" ist das Entwicklungsziel die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Für diesen Planbereich liegt bisher kein Bebauungsplan vor. Bauvorhaben wurden bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Zum Schutz der Bebauungsplanziele wurde für den Bebauungsplanbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

Aufgrund dieser Veränderungssperre sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB und die Beseitigung baulicher Anlagen ohne besondere Genehmigung nicht zulässig.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

Die Umweltdaten über die Landschaftsfaktoren Klima, Hydrologie, Böden, Vegetation und Fauna, die über die nachfolgenden Punkte hinausgehen, sind in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan, der als Anlage der Begründung beigelegt ist, aufgeführt.

1.4.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung besteht aus einer ein- bis zweigeschossigen, in Ausnahmefällen dreigeschossigen, Wohnbebauung in größtenteils offener Bauweise.

Alle Gebäude haben geneigte Dächer mit unterschiedlicher Dachneigung.

An der Straße "Auf der Aue" sind die Häuser - Nr. 5, 7 und 9 - mit ihren Nebenanlagen als Baudenkmäler im Verzeichnis der erhaltenen- und denkmalwerten Bausubstanz als Denkmal eingetragen.

1.4.3 Verkehr

In Nordsüdrichtung verläuft die Bundesbahnstrecke S6 - Düsseldorf-Essen -.

In Ostwestrichtung verläuft die Verkehrsstraße Rosenstraße/"Auf der Aue".

Sie kreuzt die Bahnlinie am schienengleichen Bahnübergang.

Südöstlich des Bahnübergangs mündet die zur Bahnlinie parallel verlaufende Festerstraße in die Straße "Auf der Aue" ein.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen liegt bei der Verkehrsstraße Rosenstraße/"Auf der Aue" bei 6200 Kfz/24 Std. und bei der Festerstraße bei 5900 Kfz/24 Std.

Die anderen Straßen dienen als Anliegerstraßen.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich erst in 500 bis 1000 m Entfernung.

Die Ludgerus-Grundschule liegt südlich des Planbereiches.

Die Albert-Schweitzer-Grundschule und ein Kindergarten sind südwestlich des Plangebietes vorhanden und ein weiterer Kindergarten ist südwestlich des Plangebietes an der Straße Klompkamp in der Planung.

Am Südrand des Plangebietes - Fröbelweg - liegt ein etwa 200 qm großer Spielplatz der Kategorie C.

Durch die Buslinie 759 und den verhältnismäßig nahegelegenen S-Bahnhof Ratingen-Ost ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet durch die Mischwasser-sammler in der Straße "Auf der Aue" sowie Festerstraße erschlossen. Für eine Erweiterung ist das Kanalnetz ausreichend dimensioniert.

1.4.5 Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt.

In der Nähe befindet sich jedoch die Altlast Nr. 6086/1 Ra (Papiermühle) und die Altlastenverdachtsfläche 6085/1 Ra.

Bei der Altlast 6086/1 Ra handelt es sich um die Papierschlammdeponie der Papierfabrik Bagel. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan M 274 "Auf der Aue"/ Papiermühlenweg" wurde eine Erstbewertung durchgeführt (die Ergebnisse liegen seit März 1990 vor). Die abgelagerten Papierschlämme weisen bis auf erhöhte Bariumgehalte nur geringe Schadstoffbelastungen im Bereich natürlicher Boden auf. Das Grundwasser im Bereich der Deponie hatte erhöhte Gehalte an Barium und Chlorkohlenwasserstoffen sowie sehr geringe Sulfatgehalte. Das Grundwasser aus dem Deponiebereich fließt den beiden Gewässerarmen der Anger zu. Bei Eintritt des Grundwassers in die Anger wird aufgrund des hohen Sulfatgehalts des Baches das Barium als Bariumsulfat ausgefällt. Insgesamt gesehen geht von der Deponie nur eine geringe Gefährdung aus, die keine Sanierung erforderlich macht und die auch keinen Einfluß auf das Plangebiet hat.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 6085/1 Ra (Teichstraße) handelt es sich nach Angaben des Umweltamtes um Bauschutt und Bodenaushub. Es kann davon ausgegangen werden, daß auch hier keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt.

1.4.6 Vorbelastung (Straßenverkehrslärm und Eisenbahnlärm)

Durch die S-Bahnlinie - Düsseldorf-Essen - und durch die Verkehrsstraßen Rosenstraße/"Auf der Aue" und Festerstraße ist das Plangebiet durch Eisenbahnlärm und Straßenverkehrslärm vorbelastet. Die vorhandenen Lärmwerte sind in einem Schallgutachten, das der Begründung als Anlage beigefügt ist, aufgeführt.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung.

1.5.1 Verfahrensstand

Am 19.05.1992 hat der Rat beschlossen, für die Entwürfe zu den Bebauungsplänen Ost 201 - Rosenstraße/"Auf der Aue" - und M 226 - In der Brück - sowie für die angrenzenden Bereiche die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Durch Ratsbeschluß vom 07.07.1992 wurden die oben genannten Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan mit der Bezeichnung Ost 201 - In der Brück/"Auf der Aue" - zusammengefaßt und erweitert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele in diesem Bebauungsplanbereich wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 (1) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger fand vom 30.04. bis zum 28.05.1992 mit Anhörung am 25.05.1992 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 26.05. bis zum 30.06.1992 statt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.05.1993 die Teilung des Plans beschlossen. Die erste öffentliche Auslegung des Teilbereiches A wurde vom 01.06.1993 bis einschließlich 02.07.1993 durchgeführt.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Die Stadt Ratingen kann zur Zeit die ständig steigende Nachfrage nach Wohnbauland nicht ausreichend befriedigen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind zum größten Teil erschöpft. Dem in den letzten Jahren stark angestiegenen dringenden Wohnbedarf steht nur ein geringes Angebot an verfügbarem Wohnbauland gegenüber. Die Ausweisung von Wohnbauland ist deshalb im Rahmen von Bebauungsplanverfahren dringend notwendig.

Hierbei ist eine maßvolle Verdichtung der vorhandenen Wohngebiete beabsichtigt.

Neben der Einfügung in die vorhandene Baustruktur soll auch die Einfügung in das bestehende Ökosystem gewährleistet sein.

Unter Berücksichtigung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Maßnahmen zum Schutz des erhaltenswerten und zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems sollen die Baulücken durch eine einfügende Bebauung ergänzt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist langfristig die Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges Rosenstraße/"Auf der Aue" geplant.

Da über das Kreuzungsbauwerk zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden soll, wird das Plangebiet B erneut in die Teile B1 und B2 geteilt. Die Teilung wird unter dem Gesichtspunkt der Abhängigkeit zur verkehrstechnischen Lösung vorgenommen.

Das Kreuzungsbauwerk liegt ausschließlich im Planbereich B2. Bei den planerischen Festsetzungen für Teil B1 werden jedoch neben der vorhandenen Lärmbelastung auch eventuelle künftige Belastungen aus Teil B2 berücksichtigt.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Da der Großteil der vorhandenen Bauflächen von reiner Wohnnutzung geprägt ist, wurden die abgewandten bzw. zurückgesetzten Bereiche als reine Wohngebiete festgesetzt.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die der Bahnlinie und der Verkehrsstraße "Auf der Aue" zugewandten Neubauflächen sind aus Immissionsschutzgründen als geschlossene Riegelbebauung vorgesehen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und in Anbetracht des Mangels an Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs wurde hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzung für Schank-/ Speisewirtschaften und für nicht störende Handwerksbetriebe zulässig ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden entsprechend der jeweiligen Wohndichte der vorhandenen Wohnquartiere ausgewiesen.

Für die Riegelbebauung an der Straße "Auf der Aue" wurde entsprechend der geschlossenen Bauweise und der beabsichtigten Dreigeschossigkeit eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 gewählt.

In Anpassung an die vorhandene Baustruktur wurden die Geschoßflächenzahlen unterhalb der Höchstwerte festgesetzt. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes und zur Förderung von Tiefgaragen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 gewählt, wonach die Geschoßflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf.

2.2.2 Geschossigkeit

Die Ausweisung der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen größtenteils ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Für die der Straße "Auf der Aue" und der Bahnlinie zugewandten geplanten Wohngebiete wurde eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Durch die textliche Festsetzung 4.1.1, werden die Sockelhöhen und Drempelhöhen auf 0,6 m begrenzt. Damit ist die Einfügung in die vorhandene Bausubstanz und in das vorhandene Gelände gewährleistet. Maßgebend für die Höhenbegrenzung ist der Bezugspunkt (vorh. Gebäude) in der Mitte des Baufeldes für das geplante Objekt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Auch die Bauweise wurde entsprechend der jeweils vorhandenen Baustruktur angepaßt.

So wurde größtenteils eine offene Bebauung für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Für das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße "Auf der Aue" und der Bahnlinie wurde eine geschlossene die rückwärtigen Bereiche abschirmende Bebauung festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die jeweils vorhandene Baustruktur zugrundegelegt.

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs sollte das Wohnbaugebiet möglichst effizient genutzt werden, jedoch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung die Siedlungsstruktur und den Übergang in die freie Landschaft nicht zu dicht bebaut werden, weshalb größtenteils keine zusammenhängenden überbaubaren Flächen festgesetzt wurden. Da es sich bei dem Gebiet um Flurstücke von unterschiedlichstem Zuschnitt und mit mehreren verschiedenen Eigentümern handelt, kann z.Zt. von Einzelverkäufen ausgegangen werden, die die Ausweisung einzelner Baufenster rechtfertigen, da im ungünstigen Fall bei zusammenhängenden überbaubaren Flächen Grundstücksreste verbleiben könnten, die nicht mehr eigenständig zu bebauen sind.

Soweit die Abstandflächen und vorhandenen erhaltenswerten Bäume und Sträucher dies zuließen, wurden für den Bestand auch Erweiterungsmaßnahmen ermöglicht.

Um innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes ausreichenden Spielraum für eine Staffelung der Baukörper zu ermöglichen, wurden überbaubare Flächen von maximal 16 m ausgewiesen mit der einschränkenden Festsetzung, daß eine Gebäudetiefe von maximal 14 m nicht überschritten werden darf.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde aus dem vorhandenen Gebäudebestand entwickelt und ist durch die detaillierte Ausweisung der Baugrenzen vorgegeben. Um bei einer eventuellen Beseitigung der ausgewiesenen denkmalgeschützten Gebäude zumindest die Gebäudestellung beizubehalten, wurden für diese Gebäude Baulinien ausgewiesen.

Die vorgegebenen Firstrichtungen sind bestandsorientiert festgesetzt. Fast alle der vorhandenen Gebäude sind traufständig zur Straße und giebelständig zur Steigung bzw. zum Gefälle des Gebäudes errichtet. Dies wurde bei der Festsetzung der neuen Firstrichtungen ebenfalls berücksichtigt.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Um die Einfügung in die bereits bestehende Bebauung mit den vorhandenen Gestaltungsmerkmalen zu gewährleisten, wurden Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW getroffen, welche die Gebäudeteilhöhen, die Dachgestaltung und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Garagen, die Unterbringung von Mülltonnen sowie die Einfriedung regeln.

Da bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Doppelhäuser von einem in sich einheitlich gestalteten Baukörper ausgegangen wurde, wurde die Festsetzung Nr. 4.4 gewählt, die gemeinsame Bautiefen, First-, Trauf- und Sockelhöhen sowie eine gleiche Fassade und Dachgestaltung in Material- und Farbwahl vorschreibt. Mit den Festsetzungen zur Freiflächengestaltung soll über die einheitliche Gestaltung hinaus die grünplanerische Forderung nach standortgerechter Bepflanzung und nach einem geringen Versiegelungsgrad, Folge geleistet werden.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Es ist die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche am Fröbelweg beabsichtigt, die gleichzeitig eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes von 200 qm auf 650 qm und eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Fröbelweg zur Straße "Auf der Aue" ermöglicht.

2.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Innerhalb und außerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurden alle besonders erhaltenswerten Bäume als Einzelbäume oder als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Schutzmaßnahme insbesondere für Obstbäume - die nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt sind -, Bäume, die durch heranrückende Bebauung gefährdet sein könnten und für stadtbildprägende Bäume.

Zur Entwicklung der Landschaft und zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems wurden innerhalb der öffentlichen Flächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Das geplante Wohnquartier im Blockinnenbereich der Bebauung "Auf der Aue"/Fröbelweg wird durch eine Stichstraße als Mischfläche mit Wendehammer erschlossen. Die Haupteinschließung erfolgt über die Straße "Auf der Aue" und den Fröbelweg.

2.6.2 Rad- und Fußwege

Über die vorher genannten Verkehrsmischflächen, die fußgänger- und radfahrerfreundlich gestaltet werden, hinaus, ist ein Fuß- und Radwegesystem geplant, das durch kurze Wegeverbindungen das Plangebiet in möglichst grün gestalteten Bereichen vernetzt.

Östlich der Bahnlinie von der Festerstraße aus ist die Fuß- und Radwegeverbindung durch den Ausbau einer vorhandenen Wegeparzelle die kürzeste Verbindung zum Fröbelweg und zur Ludgerus-Grundschule. Eine weitere Fußgänger- und Radwegeplanung soll den Fröbelweg über eine Grünfläche und eine Mischfläche mit der Straße "Auf der Aue" verbinden. Die in diesem Bereich geplante Spielplatzerweiterung ist somit auch für die Wohnbebauung "Auf der Aue" erschlossen.

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung (BauO NW) grundsätzlich auf den Privatgrundstücken bzw. auf den dafür ausgewiesenen Bereichen in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Darüber hinaus sind die geplanten Erschließungsstraßen der Wohnquartiere, die als Mischfläche ausgewiesen wurden, so dimensioniert, daß dort im Rahmen der Ausbauplanung Parkplätze für Besucher zur Verfügung gestellt werden können.

Zur Förderung der Anlage von Tiefgaragen wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen, wonach die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf.

Mit der im nordwestlichen Bereich ausgewiesenen Fläche für Stellplätze soll der dort herrschende Mangel an öffentlichen und privaten Stellplätzen aufgefangen werden. Aufgrund des geringen Straßenquerschnittes bzw. der vorhandenen Grundstücksgrößen und der Topographie kann dies nur durch diese Ausweisung geregelt werden.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Busverbindung der Linie 759 bleibt auch bei Beseitigung des schienengleichen Bahnübergangs aufrechterhalten. Durch den südlich des Plangebiets nahegelegenen S-Bahnhof ist der Anschluß an den überörtlichen Öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

Die Anknüpfung an das vorhandene Versorgungsnetz mit Strom und Gas ist sichergestellt. Die Standorte für die Stationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke Ratingen zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist. Die Trafostationen sind in Absprache auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.7.2 Wasser

Das vorhandene Wasser- und Abwassernetz ist ausreichend dimensioniert und für den Anschluß an die geplanten Wohngebiete ausbaufähig.

2.7.3 Post und Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme dem Fernmeldeamt III in Düsseldorf mindestens 12 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden muß.

2.8 Sonstige Festsetzungen

2.8.1 Sozialer Wohnungsbau

Wegen der unverändert hohen Anzahl von wohnungssuchenden Haushalten in Ratingen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Damit soll erreicht werden, daß sozial schwächeren Gruppen bzw. kinderreichen Familien preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zulässig sind auf diesen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbaumittel gefördert werden. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, ist es den Eigentümern nicht verwehrt, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ein Gebäude zu errichten. Der jeweilige Antragsteller hat der Festsetzung dann Genüge getan, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, das nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnte.

2.9 Sonstige Regelungen

Es wird auf die Lage des Wasserschutzgebietes in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen und auf die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen hingewiesen.

Zum Schutz archäologischer Bodenfunde wurde der Hinweis aufgenommen, daß bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung die ausführenden Firmen verpflichtet sind, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Boden- und Denkmalpflege, Collmantstraße 14 - 16, 5300 Bonn, unmittelbar zu melden sind.

Weiterhin wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan und das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Krause hingewiesen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Wohngebiet	1,67 ha
öffentliche Grünfläche	0,08 ha
öffentliche Verkehrsflächen	0,26 ha
gesamt	<u>2,01 ha</u>

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Abgesehen von der geplanten Erweiterung des Kinderspielplatzes am Fröbelweg und der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete - mit den Möglichkeiten zur Niederlassung von Läden des täglichen Bedarfs, Büros, Arztpraxen etc. und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften - wurden keine infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen.

Südwestlich des Plangebietes ist ein neuer Kindergarten in der Planung.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur werden nicht erwartet.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Natur und Landschaft:

Um bei der geplanten Verdichtung der bestehenden Wohngebiete und dem geplanten technischen Bauwerk zur Beseitigung des schienen- gleichen Bahnübergangs gleichermaßen die landschaftspflegerischen Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend zu berücksichtigen, liegt dem Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zugrunde, dessen vorgeschlagene Maßnahmen in die Planung eingeflossen sind.

Auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Die Untersuchungsfläche, die gleichzeitig Eingriffsfläche ist, nimmt insgesamt 7023,5 qm ein. Typische Gartenvegetation mit Zier- und Siedlungsgrün sowie Obstgehölze in Rasenflächen prägen das Untersuchungsgebiet.

Tabelle 1 stellt die Biotopsituation im Untersuchungsgebiet vor dem Eingriff und die Ermittlung der jeweiligen Bewertung (qm/Fläche x Wertstufe = Wertpunkte/qm) dar. In der Tabelle 2 wird die Biotopsituation nach dem Eingriff im Zusammenhang mit den zu erwartenden Eingriffsminimierungen dargestellt.

Tabelle 1

Biotopsituation vor dem Eingriff

Nr.	Biotoptyp	qm	Wert- stufe	Wert punkte
1	versiegelte Flächen Straße, Platz, Gebäude	819,5	0	0
2	Schotter, Kies	800,5	1	800,5
3	Obstgehölze in Rasenfläche	1213	4	4852
4	Grabeland	20	1,5	30
5	Garten (Zier-u. Siedlungsgrün, Terrassen, Zufahrten, Zugänge)	1825	2,5	4562,5
6	Hecke	84	4	336
7	Garten (Staudenaufwuchs)	2131	4	8524
8	Staudenfluren	130	5	650
Gesamt		7023,5		19.755,25

Tabelle 2

Biotopsituation nach dem Eingriff

1	versiegelte Flächen Platz, Straße, Weg	1595,5	0	0
2	Wohnbauflächen plus 20% Grundflächenzahl = 0,4 (Wohnbauflächen)	1616,4	0	0
		1347	0	0)
3	Schotter, Kies, Parkplatz westl. d. Bahnkörpers	704	1	704
4	Obstgehölze in Rasenfläche	517	4	2068
5	Garten (Zier-u. Siedlungsgrün)	458,5	2,5	1146,25
6	Hecke	40	4	160
7	Garten (Staudenaufwuchs)	1660	4	6640
8	Gehölzanpflanzungen (öffentl. Grünfläche)	742	6	4452
9	Einzelbäume (Vorgarten, Straße, Parkplatz)	180	8	1440
Gesamt				16.610,25

Biotopsituation vor dem Eingriff
Biotopsituation nach dem Eingriff

19.755,25 Wertpunkte
16.610,25 "

Differenz

145

Wertpunkte

Es kann daher gesagt werden, daß aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen vorbereitet werden, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Neue Beurteilungsgrundlage für den Bebauungsplan sind seit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 - rechtskräftig ab 1. Mai - die §§ 8 a), b), c) des Bundesnaturschutzgesetzes. Die planerische Konzeption stellt darauf ab, daß durch Erhaltung der wertvollen Grünsubstanz soweit möglich, Minimierung der Verkehrsflächen und Ausweisung angemessener Dichtewerte die Eingriffe gemindert werden. Ein Ausgleich von Eingriffen wird zu einem Teil durch die in textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen vorbereitet (öffentliche Grünfläche, Pflanzgebot etc.). Dennoch verbleibt ein Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmendefizit, das in diesem Plangebiet hingenommen wird, weil aufgrund der städtebaulichen Situation, der vorgegebenen Erschließung, des dringenden Wohnbedarfs und dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in der Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege der baulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird. (Siehe Tabelle)

Lärmsituation:

Der Begründung ist ein Schallgutachten beigelegt, aus dem hervorgeht, mit welcher Lärmbelastung für den Teil B1 des Bebauungsplanes im Hinblick auf die vorhandene Situation und die Brückenvariante gerechnet werden kann.

Folgende Werte sind für den Teil B1 des Bebauungsplanes zugrunde zu legen:

Immissionspunkt	vorh. Situation tags/nachts	Brückenvariante tags/nachts	Differenz tags/nachts
7	66,0 dB/56,0 dB	62,6 dB/52,5 dB	-3,4 dB/-3,5 dB

Bei der Zugrundelegung der vorhandenen Situation (kein Kreuzungsbauwerk) liegen die vorhandenen Aufpunktpegel an der Straße "Auf der Aue" bei Immissionspunkt 7 um 11,0 dB tags/11,0 dB nachts über den städtebaulichen Orientierungswerten von 55 dB tags/45 dB nachts (DIN 18005). Damit liegen die Immissionswerte an der Straße "Auf der Aue" über den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete.

Laut Schallgutachten kann eine aktive Schallschutzmaßnahme nur durch die Neuplanung der Straßenüber- bzw. -unterführung "Rosenstraße/Auf der Aue" durchgeführt werden, weil dadurch günstigere Werte erreicht werden (siehe beigelegtes Gutachten S. 19). Aufgrund der Randbedingungen ist auch bei einer eventuellen Tunnellösung mit vergleichbaren Werten zur Brückenlösung zu rechnen. Da eine Entscheidung über die zukünftige Verkehrsführung noch nicht absehbar ist, ist von den ungünstigeren vorhandenen Werten auszugehen.

Das Schallgutachten geht davon aus, daß entlang der Festerstraße und der Straße "Auf der Aue" eine dreigeschossige Riegelbebauung entsteht. Aufgrund der Planteilung ist von einer Realisierung dieser Bebauung an der Festerstraße vorerst nicht auszugehen. Für den Innenbereich des Plangebietes ist daher weiterhin von 55 dB (westlicher Rand des Innenbereiches) bzw. 50 dB (restlicher Innenbereich) auszugehen. Für den Innenbereich wird reines Wohngebiet ausgewiesen, der Orientierungswert für ein solches Gebiet liegt bei 50 dB/Tags bzw. 45/40 dB/nachts. Lediglich der westliche Rand des Innenbereiches weist somit geringfügig höhere Werte über dem Orientierungsrahmen der DIN 18005 auf. Da hiervon nur wenige Häuser geringfügig betroffen sind, wird von einer gesonderten Festsetzung für diese Gebäude abgesehen.

Aufgrund von innerörtlichen Standortqualitäten - Zentrumsnähe, vorhandene Infrastruktur, Nähe zum Erholungsraum Angertal sowie günstiger ÖPNV-Anschluß - unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung mit Lärmimmissionen kann auf die Aktivierung dieser Wohnbauflächen nicht verzichtet werden.

Da zur Zeit nur passive Schallschutzmaßnahmen für das allgemeine Wohngebiet an der Straße "Auf der Aue" möglich sind, sind im Bebauungsplan die Häuserfronten gekennzeichnet, deren Außenbauteile den Schallschutzklassen III - Schalldämmung 35 bis 39 dB - entsprechen müssen, um die Innengeräuschpegel bei Nacht von 25 bis 30 dB(A) bei Schlafräumen und bei Tag 30 bis 35 dB(A) bei Wohnräumen zu gewährleisten.

Aufgrund der Lärmvorbelastung an der Straße "Auf der Aue" ist die Freiflächennutzung zur Straße und Bahnlinie hin eingeschränkt. Aus schalltechnischen Gründen setzt der Bebauungsplan hier eine geschlossene Bauweise fest, so daß die straßenabgewandte Seite ca. 27,5 dB niedrigere Schallpegel hinter den Gebäuden aufweisen wird.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da in Teilbereichen andere Grundstückszuschnitte erforderlich sind, um die Planung der Wohnquartiere zu verwirklichen (Umlegung).

5. Kosten und Finanzierung

Straßenbau

Grundstückserwerb	18.000,00 DM
Erstellung Mischfläche	300.000,00 DM
Beleuchtung	40.000,00 DM
Kanalbau	222.000,00 DM

580.000,00 DM

öffentliche Grünfläche
(inklusive Kinderspielflatzerweiterung)

80.000,00 DM

gesamt

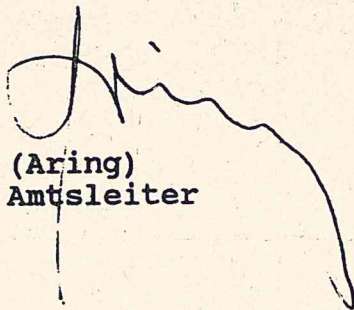
660.000,00 DM

Die vorbeschriebenen Begrünungsmaßnahmen der privaten Gärten sind von den jeweiligen Eigentümern selbst zu finanzieren. Die Kosten für die Anpflanzung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche gehören zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand.

Die Mittel für die Erschließung der Wohngebiete stehen im derzeitigen Investitionsprogramm (bis 1996) nicht zur Verfügung und können auch voraussichtlich nicht zusätzlich bereitgestellt werden. Nur für den Fall, daß ein Erschließungsteilnehmer die Maßnahme beschleunigen will und im Rahmen eines Erschließungsvertrages bzw. Vorfinanzierungsvertrages die Kosten trägt, erscheint eine kurzfristige Realisierung möglich.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet liegen keine rechtswirksamen Bebauungspläne vor.



(Aring)
Amtsleiter