

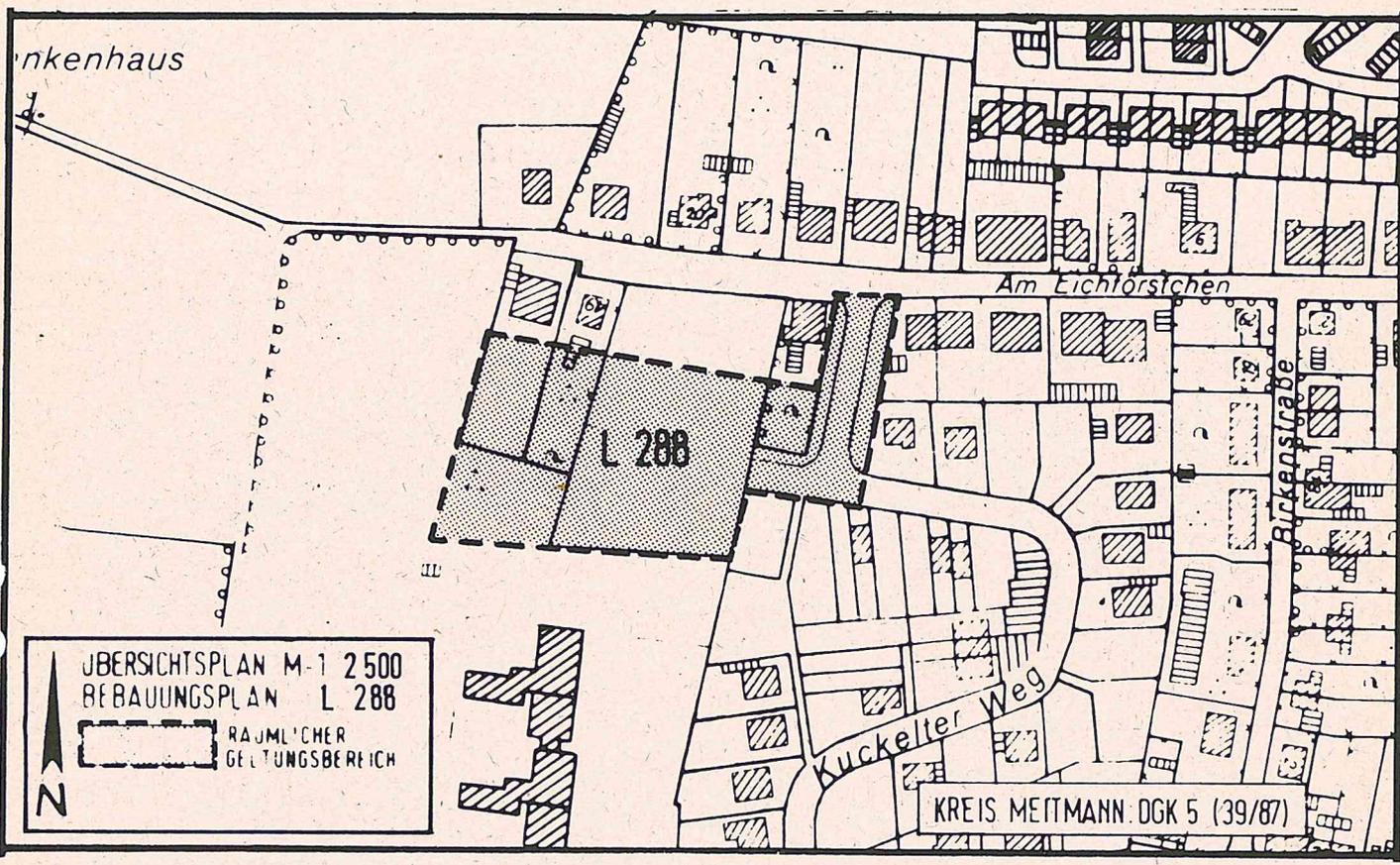
Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan L 288 - Ratingen-Lintorf, Kuckelter Weg
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

I n h a l t :

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 Topografie
 - 1.4.2 Bebauung
 - 1.4.3 Verkehr
 - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.5 Altlasten
 - 1.4.6 Vorbelastung (Fluglärm)
 - 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 Nutzung
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 2.2 Maß der Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl
 - 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Ffläche
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
 - 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.6.1 Straßenverkehr
 - 2.6.2 Stellplätze
 - 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Energie
 - 2.7.2 Entwässerung
 - 2.7.3 Post und Telekom

- 2.8 Sonstige Regelungen
 - 2.8.1 Altlasten
 - 2.9. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise
 - 2.9.1 Wasserschutzzone
 - 2.9.2 Angrenzender Sportplatz
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.4 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
 - 4.1 Bodenordnende Maßnahmen
- 5. Kosten und Finanzierung



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Im Osten:

Beginnend am Schnittpunkt der westlichen Begrenzung des Flurstückes 358 mit der Straße "Am Eichförstchen" nach Süden verlaufend entlang der westlichen Begrenzung des Flurstückes 418 den Kuckelter Weg kreuzend, dann nach Westen verschwenkend entlang der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 391 bis 394 bis zur gemeinsamen Grenze der Flurstücke 411 und 508, dann nach Süden verlaufend bis zur nördlichen Begrenzung des Flurstückes 343.

Im Süden:

Ausgehend von der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 343 und 411 entlang der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 343, 346 in fiktiver Verlängerung des Flurstückes 350 kreuzend, weiter nach Westen verlaufend bis zur fiktiven Verlängerung der westlichen Flurstücksbegrenzung der Parzelle 370.

Im Westen:

Durch die westliche Abgrenzung des Flurstückes 370 und deren fiktive Verlängerung ausgehend vom Schnittpunkt mit der fiktiven Verlängerung der nördlichen Begrenzung der Parzellen 343 und 346 bis zum Schnittpunkt der fiktiven nach Westen verlängerten südlichen Grenze der Flurstücke 502, 503, 514, 506 und 506.

Im Norden:

Durch die südliche Begrenzung der Flurstücke 502, 503, 514, 506 und 507 und deren fiktiven Verlängerung nach Westen, die Flurstücke 195, 309 und 370 kreuzend bis zur westlichen Grenze der Parzelle 370 sowie einer Verlängerung in östlicher Richtung, die Parzelle 272 kreuzend nach Norden entlang der östlichen Begrenzung der Parzelle 272 folgend bis zum Schnittpunkt mit der Straße "Am Eichförstchen".

Von dort an wird die Abgrenzung durch die gemeinsame Grenze der Straße "Am Eichförstchen" mit dem Kuckelter Weg gebildet.

Der Planbereich ist in dem der Vorlage beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1 : 2500) grau hinterlegt.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der Ortsteil Lintorf als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Wohnbaufläche dar. Insofern ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Im Planbereich existiert zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt zur Zeit nach § 34 und § 35 BauGB, obwohl die Fläche als eine Insellage im Innenbereich liegt.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Topografie

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes weist nur geringe Höhendifferenzen auf. Da der vorhandene Teil der Erschließungsstraße ca. 60 cm bis 80 cm höher liegt, ist zu erwarten, daß durch die Bebauung das allgemeine Geländeniveau angehoben wird. Da im Plangebiet zeitweise flurnahe Grundwasserstände zu erwarten sind, wirkt sich eine Niveauanhebung positiv für die Bebaubarkeit der Grundstücke aus.

1.4.2 Bebauung

Im Plangebiet ist keine Bebauung vorhanden. Die Umgebungsbebauung wird durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Bodendenkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

1.4.3 Verkehr

Die Anbindung des geplanten Wohnquartiers an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wohn- bzw. Anliegerstraßen "Am Eichförstchen, Thunesweg bzw. Kuckelter Weg".

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Ortsteilzentrum von Lintorf (Konrad-Adenauer-Platz), so daß die Grundversorgung gesichert ist. Die technische und soziale Infrastruktur ist ebenfalls in einem ausreichenden Standard in unmittelbarer Nähe vorhanden.

1.4.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlast.

1.4.6 Vorbelastung (Fluglärm)

Aufgrund seiner Lage ist das Plangebiet geringfügig durch Fluglärm vorbelastet.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.05.1992 für den Planbereich Kuckelter Weg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Für das vorliegende Gebiet sollte ursprünglich in Form einer Satzung nach § 34 BauGB Baurecht geschaffen werden. Aufgrund der Sach- und Rechtslage war eine solche Satzung nicht möglich.

Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der beabsichtigten Planung wurden im Zusammenhang mit oben genannter Satzung am 24.09.1991 im Rahmen einer öffentlichen Anhörung vorgestellt und mit den Bürgern erörtert.

Im Zeitraum vom 09.09.1991 bis zum 09.10.1991 fand die Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB statt. Auf eine Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Hinblick auf die nach § 34 (5) BauGB durchgeführte Beteiligung verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 07.07.1992 vom Rat gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 20.07. bis 21.08.1992 statt.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Anlaß für die Planaufstellung ist die Schaffung von planerisch abgesicherten Wohnbauflächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes.

Wie in anderen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik, so ist auch in Ratingen ein steigender Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Da die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft sind, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen erforderlich. Für das vorliegende Gebiet sollte dieses Ziel über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erreicht werden. Aufgrund der Sach- und Rechtslage ist eine solche Satzung nicht möglich. Da auf diese Fläche nicht verzichtet werden kann, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planinhalt

2.1 Art der Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Ausschlaggebend hierbei waren die Ortsrandlage und die bereits vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung. Aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Ortskern des Stadtteiles Lintorf sind im Plangebiet Nutzungsmöglichkeiten, wie sie als Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden könnten, nicht erforderlich. Damit in diesem Wohngebiet die größtmögliche Wohnruhe gewährleistet ist, werden diese Ausnahmen durch die textliche Festsetzung 1.1 ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Wohnruhe wird weiterhin festgesetzt, daß je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaus) nur zwei Wohneinheiten zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung 2.).

2.2 Maß der Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden unterschritten. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand. Es ist beabsichtigt, durch diese Maßfestsetzung eine möglichst aufgelockerte Bauweise mit großzügigen Grundstücken zu erreichen, um so zwar den Ortsrand abzuschließen, gleichzeitig aber auch einen Übergang darzustellen.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes und der umgebenden Bebauung.

2.3 Bauweise, überbaubare Fläche

2.3.1 Bauweise

Entsprechend der überwiegend vorhandenen Bauweise in der näheren Umgebung werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche erfolgt unter dem städtebaulichen Gesichtspunkt,

- eine Raumbildung im Straßenbereich sicherzustellen,

- eine in sich geschlossene und abschließende Bebauung zur freien Landschaft hin zu erreichen,
- die nachbarlichen Belange im Hinblick auf gegenseitige Beeinträchtigung im Gartenbereich zu berücksichtigen,
- eine notwendige architektonische Flexibilität auf den einzelnen Baugrundstücken zu ermöglichen.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW. Festsetzungen werden getroffen über die Gestaltung der Außenwandflächen, der Dachlandschaften, Garagen, Mülltonnen sowie Vorgärten und Einfriedungen. So wird erreicht, daß die geplante Wohnbebauung sowie das Wohnumfeld geordnet gestaltet werden kann. Die Festsetzungen von Materialien für Außenwände und Dacheindeckungen dient dazu, eine Grundlage für ein homogenes Gesamtbild des Quartiers zu schaffen. Für den vorliegenden Planbereich sollen zumindest gruppenweise einheitliche Regelungen für das äußere Erscheinungsbild getroffen werden. Damit sich neue oder durch Umbau veränderte Gebäude mit ihren vielfältigen Möglichkeiten zur Ausbildung der Dachlandschaft positiv in die vorhandene Umgebung einfügen, werden folgende rahmenbildende Festsetzungen getroffen:

In dem Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung 28 bis 45 Grad.

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

In dem Wohngebiet wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Von stadtbildprägender Bedeutung ist die Gestaltung der Freiflächen. Durch Begrünung der Freiflächen soll ein optischer Kontrast zu den Baukörpern geschaffen werden. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, wird festgesetzt, daß Carports, Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf einer Breite von 50 cm einzugrünen sind, sowie Einfriedungen nur in Form lebender Hecken erfolgen dürfen. Ebenfalls diesem Ziel dient die einschränkende Festsetzung, daß Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig sind.

Die Regelung für Mülltonnen überläßt es den Besitzern, eine Abpflanzung oder eine bauliche Lösung im Wandmaterial des Hauptbaukörpers als Sichtschutz vorzunehmen.

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen wurden auch unter dem Aspekt der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft festgesetzt.

2.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Die in der Plangrundlage eingetragenen Bäume im Bereich des Kuckelter Weges werden planungsrechtlich festgeschrieben. Im Bereich des Wendehammers der neu zu erstellenden Erschließungsstraße befinden sich zwei Bäume. Diese müssen im Zuge des Ausbaus entfernt werden. Hierfür sind in der Ausbauplanung Ersatzpflanzungen vorzusehen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Die Anbindung des geplanten Wohnquartiers an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die wohn- bzw. Anliegerstraßen "Am Eichförstchen, Thunesweg bzw. Kuckelter Weg". Die innere Erschließung wird über eine geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit sichergestellt, deren Anschluß über den "Kuckelter Weg" erfolgt. Da die Planstraße weniger als 10 Grundstücke erschließt, ist mit geringem Verkehrsaufkommen zu rechnen, weshalb sie als Mischfläche festgesetzt wird.

2.6.2 Stellplätze

Bei der vorgesehenen Eigenheimbebauung ist davon auszugehen, daß der private Stellplatzbedarf (1,5 bis 2 Stellplätze je nach Größe der Wohnfläche) auf den ausreichend groß bemessenen Grundstücken nachgewiesen werden kann.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen (zusätzlich 20 % des Privatbedarfs) kann auf den derzeit nicht ausgelasteten Parkplätzen westlich und östlich des Kuckelter Weges sowie durch einzelne Parkplätze in der neuen Erschließungsstraße nachgewiesen werden.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

Der örtlichen Stromversorgung dienende Anlagen, wie Trafostation und Kabelverteilerschränke sind im Einzelfall in Abstimmung mit den Stadtwerken auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Baugebiet zulässig. An der Straße Kuckelter Weg befindet sich eine Trafostation der RWE, Energie AG Essen (Parzelle 475). Diese wird durch ein Planzeicheneintrag planungsrechtlich abgesichert. Für eine bessere städtebauliche Gestaltung und Einbindung wird ein Pflanzgebot um die Trafostation herum festgesetzt.

2.7.2 Entwässerung

Das geplante Wohngebiet wird vom Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen erfaßt und somit an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit zusätzlichem Abwasseraufkommen ist abhängig von der rechtzeitigen Sanierung der Kläranlage Duisburg und der Fertigstellung der erforderlichen Niederschlagsbehandlungs- und Rückhalteanlagen gemäß Generalentwässerungsplan.

Der Bau der Regenwasserbehandlungs- und Rückhalteanlagen wird zur Zeit vorbereitet. Der Baubeginn soll 1994 erfolgen. Die Sanierung der Schmutzwasservorflut auf dem Stadtgebiet Duisburg ist im Investitionsprogramm der Stadt Ratingen für die Jahre 1995/96 vorgesehen.

2.7.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll 12 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

2.8 Sonstige Regelungen

2.8.1 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt. Die nächstgelegenen Altlastenverdachtsflächen befinden sich in ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Es handelt sich um die Altlasten Kalkumer Straß (Nr.: 5789/1 Aa), Tornado (Nr.: 5789/2 Ra) und Blumberg (Nr. 5789/3 Ra). Im Bereich dieser drei Altlasten sind bei ersten Untersuchungen Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit CKW festgestellt worden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im seitlichen Grundwasserabstrom dieser Altlasten, so daß die Grundwasserverunreinigung mit CKW sich auf das Bebauungsplangebiet auswirken kann. Da eine Grundwassernutzung gemäß § 44 A Landeswassergesetz (LWG) einer Genehmigung bedarf sind weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich. Andere schädliche Einflüsse der Altlasten auf das Bebauungsplangebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

2.9.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Bockum u. a." der Stadtwerke Duisburg AG (Verordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 14.12.1987).

Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Antragsteller darauf verwiesen, daß wassergefährdende Stoffe und nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwassergelangen dürfen.

Im Planbereich können flurnahe Grundwasserstände auftreten, die erhöhte Anforderungen an die dauerhafte Abdichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Kellerräume notwendig machen.

2.9.2 Angrenzender Sportplatz

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein therapeutisch genutzter Sportplatz des Fliedner-Krankenhauses, der öffentlich nicht zugänglich ist und regelmäßig nur einige Stunden tagsüber genutzt wird, so daß die Lärmimmissionen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme für die Anwohner zumutbar sind.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca.	0,70	ha
Verkehrsfläche	ca.	0,15	ha (Bestand)
	ca.	0,036	ha (Neuplanung)
Gesamtfläche	ca.	<u>0,886</u>	ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Im Bebauungsplanbereich sind keine Wohneinheiten vorhanden. Aufgrund getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig, so daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 18 Wohneinheiten bestehen.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da der Bebauungsplan nur eine geringe Gebietsgröße hat und nur wenige Wohneinheiten entstehen können, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Verkehrstechnische und technische (Ver- und Entsorgungsleitungen) Infrastruktureinrichtungen sind im Bestand vorhanden und für eine geringfügige zusätzliche Versorgung ausreichend dimensioniert. Es ist davon auszugehen, daß das Verkehrsaufkommen sich durch den künftigen Anliegerverkehr am Kuckelter Weg nur geringfügig erhöht.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Planungsziel ist aufgrund des aktuellen Wohnungsdefizites verfügbares Baulandpotential im unbebauten Innenbereich zu aktivieren, um den Siedlungsdruck im Außenbereich zu entschärfen.

Bestand

Der größte Teil der zu beplanenden Fläche wird zur Zeit nicht genutzt (Ödland). Die im rückwärtigen Bereich liegenden Flächen der Hausparzellen Am Eichförstchen 43, 49 und 51 werden als Hausgärten genutzt.

Planung

Durch die Planungen und die dadurch mögliche Bebauung wird die Fläche in größerem Maße versiegelt, als das im Bestand geschieht. Dieser Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB wird durch folgende Maßnahmen im Bebauungsplan gemindert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgte mit der Zielsetzung größere Flächenanteile des Planungsgebietes unversiegelt zu lassen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer GRZ von nur 0,3, so daß letztendlich maximal gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Versiegelung von 45 % der Grundfläche der Baugrundstücke möglich ist. Aufgrund des Zusammenwirkens der Faktoren Bauweise, überbaubare Flächen und der Grundflächenzahl ist zu erwarten, daß dieser Maximalwert nicht erreicht wird.

Der oben dargestellte Eingriff wird gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegen andere Belange abzuwägen. Dem Eingriff in Natur und Landschaft steht der Belang der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung gegenüber. Zur Zeit besteht ein dringender Wohnbedarf, dem gemäß § 1 Abs. 1 BauGB Maßnahmen gesetz die verbindliche Bauleitplan Rechnung tragen soll. Aus diesem Grunde wird in diesem Fall der Belang die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern stärker gewichtet, als die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, soweit sie überhaupt betroffen und nicht kompensierbar sind.

Der Eingriff für die Erschließungsstraße ist unvermeidbar, da die Bauvorhaben nur zulässig sind, wenn die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus zielt die Erschließungsplanung auf eine Minimierung des Eingriffs ab, aus diesem Grunde wurde im Bebauungsplan ein reduziertes Straßenprofil festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen vorhanden, da es sich hier lediglich um eine Arrondierungsfläche im einem durch Bebauung geprägten Gebiet handelt. Im Stadtgebiet Ratingen besteht derzeit die Situation, daß für weitaus gravierendere Eingriffe, wie Ausweisung von Gewerbegebieten etc. Ausgleichsflächen vorgehalten werden müssen und die wenigen verfügbaren Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits belegt sind. Derzeit besteht nicht die Möglichkeit, relativ kleine Eingriffe, d. h. Erschließungsstraßen für kleine Wohngebiete, an anderer Stelle auszugleichen.

Ein Lösungsansatz für Bebauungspläne, die keine Flächensicherung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen haben, wird z. B. in dem Handlungskonzept der Landesregierung (MSV vom 23.06.1992) aufgezeigt. In dem Handlungskonzept der Landesregierung wird unter Punkt 7 ausgeführt, daß eine Kompensationsverpflichtung aus einer Geldleistung bestehen kann. Die Bemessung des Betrages soll sich nach dem Umfang der versiegelten Fläche richten.

Im Bebauungsplan wird durch neue Straßenbaumaßnahmen eine Fläche von 360 qm versiegelt. Als Ausgleichsbetrag werden 25,00 DM/qm angesetzt. Diese zusätzlichen Kosten sind im Punkt V. Kosten und Finanzierung berücksichtigt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Sicherung der Erschließung werden bei der Realisierung der Planung Straßenausbaumaßnahmen erforderlich.

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur in geringem Maße erforderlich. Etwa zwei Drittel des zur Bebauung vorgesehenen Plangebietes sind im Besitz eines Eigentümers. Lediglich für den Straßenbau müßte die Stadt etwa 360 qm Land erwerben. Für die Bebauung der Grundstücke am Ende des Wendehammers werden bodenordnende Maßnahmen notwendig, da es sich hierbei um verschiedene Grundstückseigentümer handelt.

5. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für die erforderlichen Maßnahmen betragen insgesamt 200.000,00 DM. Dieser Betrag setzt sich folgendermaßen zusammen:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Kosten für den Straßenausbau
(einschl. Grunderwerb sowie Geldleistungen für
Eingriff und Ausgleich gemäß Landschaftsgesetz
Nordrhein-Westfalen) | 67.500,00 DM |
| 2. Kosten für die Kanalisation | 120.000,00 DM |
| 3. Kosten für die Straßenbeleuchtung | 12.500,00 DM |

Die Mittel für die Erschließung werden zu gegebener Zeit entweder haushaltsmäßig bereitgestellt oder für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahmen beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungsvertrages bzw. in Form eines Finanzierungsvertrages abgewickelt. Gemäß § 129 BauGB hat die Stadt Ratingen einen Eigenanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und nach neuester Rechtsprechung den nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwand in voller Höhe zu tragen.

