

Entscheidungsbegründung

zum

Bebauungsplan L 208, 1. Änderung „Am Gierath“ gemäß § 10 BauGB zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Übergeordnete Planungen

- 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Bebauungsplan

1.3 Bestand

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Vegetation
- 1.3.3 Nutzung
- 1.3.4 Verkehr
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Vorbelastungen
- 1.3.7 Sonstige Restriktionen

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen
- 1.4.2 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2 Nutzungsregelungen

- 2.2.1 Pflanzgebot
- 2.2.2 Flächen für Stellplätze

2.3 Erschließung

- 2.3.1 Straßenverkehr
- 2.3.2 Ruhender Verkehr

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Energie

2.4.2 Abwasser

2.4.3 Fernmeldeanlagen

2.5 Immissionsschutz

2.5.1 Fluglärm

2.5.2 Straßenverkehr

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

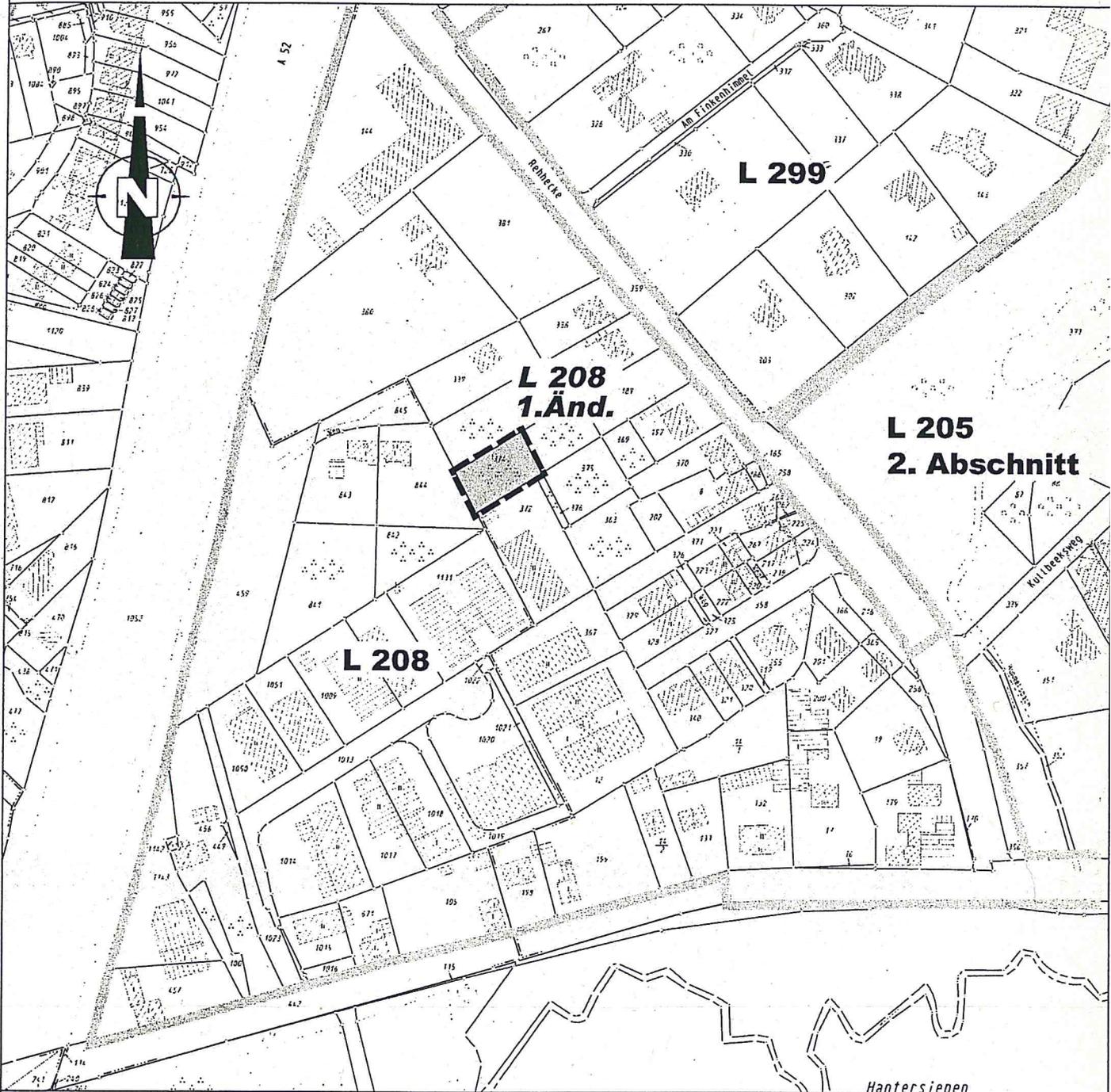
4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

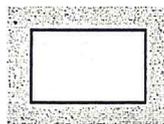
6. Realisierungszeitraum

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 2500



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze benachbarter Bebauungspläne



STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61.12

L 208, 1. Änd.

" Am Gierath "

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf, süd-westlich der Bundesautobahn A 52 (Düsseldorf-Essen).

Er umfasst das Flurstück 374, Flur 19, Gemarkung Lintorf.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (Lintorf). Es handelt sich hierbei um Bereiche innerhalb von Wohnsiedlungszonen, „die bereits über ein räumlich gebündeltes Angebot zentralörtlicher, öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen bzw. sich für eine entsprechende Entwicklung eignen.“

1.2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

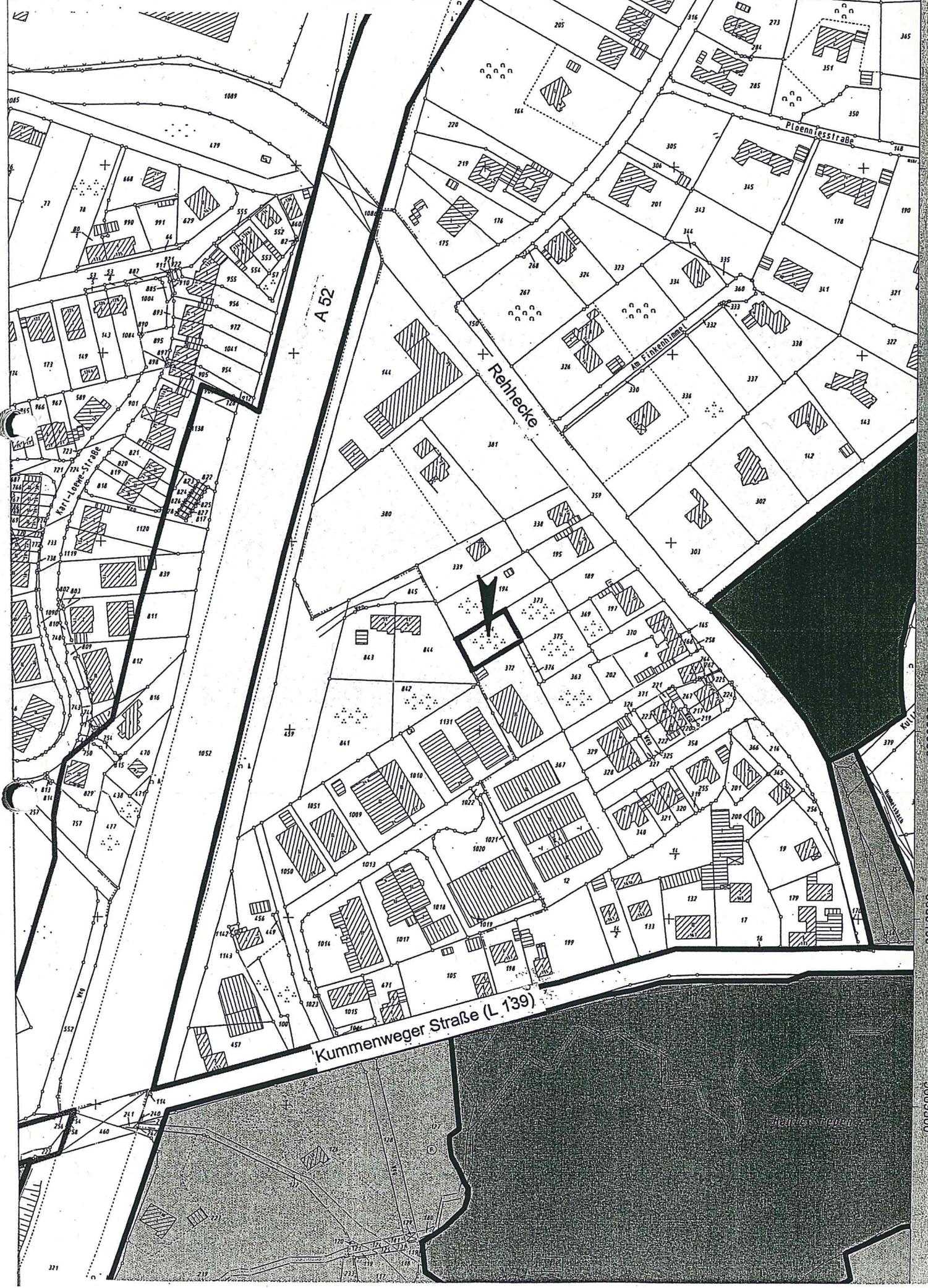
1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Änderungsbereich als Grünfläche aus. Gegen ihre Umwandlung in ein Gewerbegebiet können keine erheblichen städtebaulichen Belange geltend gemacht werden:

- Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an ein Gewerbegebiet an.
- Die Änderung ist nur von geringem Umfang und von untergeordneter Bedeutung.
- Die Nutzung (private Stellplätze) der Fläche steht in direktem Zusammenhang mit den Beschäftigten des südlich vorhandenen Bürogebäudes (Am Gierath 20b).
- Das Gelände ist nicht selbständig bebaubar, sondern dient ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen.
- Die im Bebauungsplan L 208 beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird durch die Planänderung nicht nachhaltig verändert.

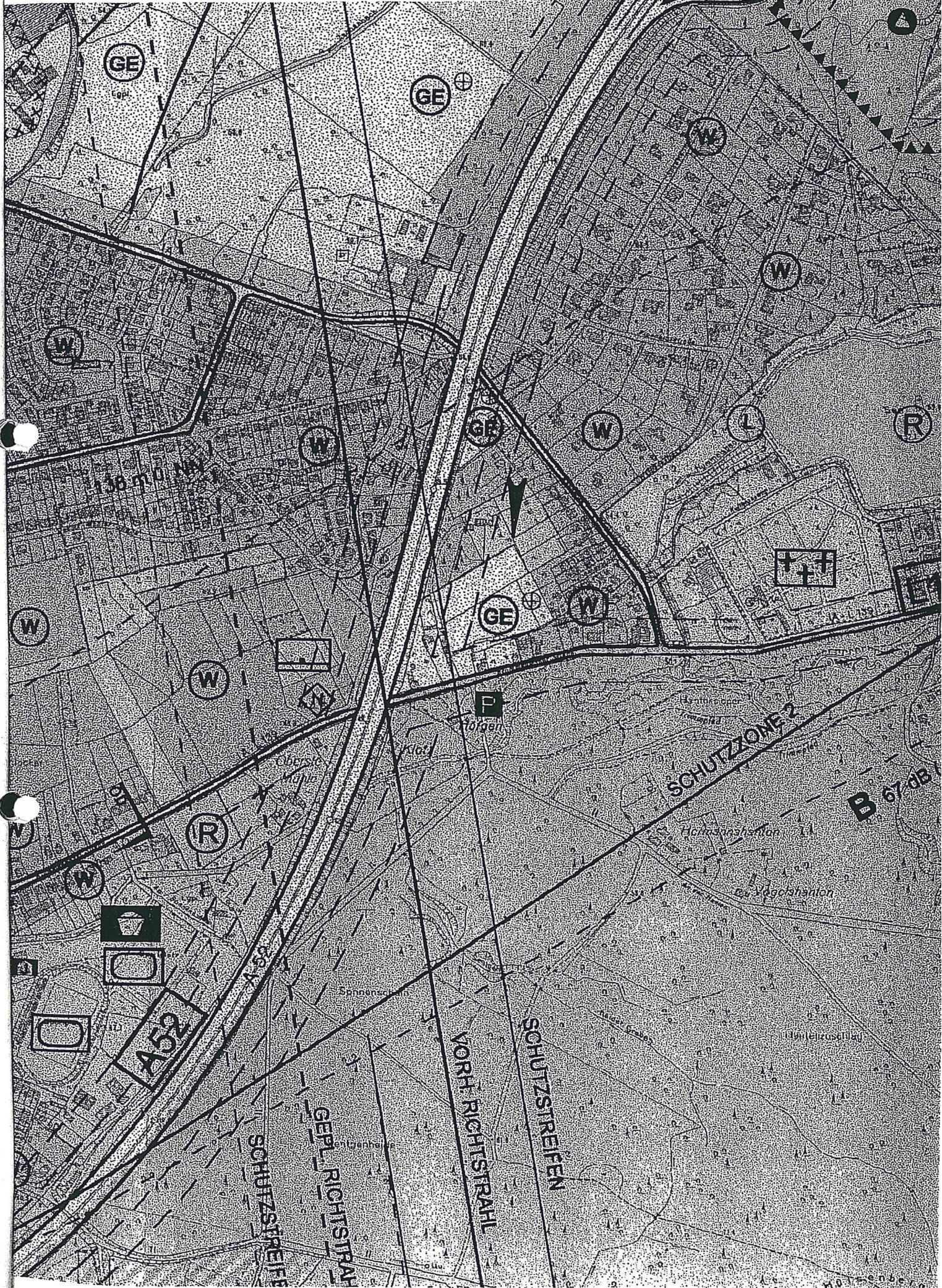
Aus den zuvor genannten Gründen wird daher von § 7 BauGB (Anpassung an den Flächennutzungsplan) Gebrauch gemacht. Nach Rechtskraft der Planänderung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan Kreis Mettmann



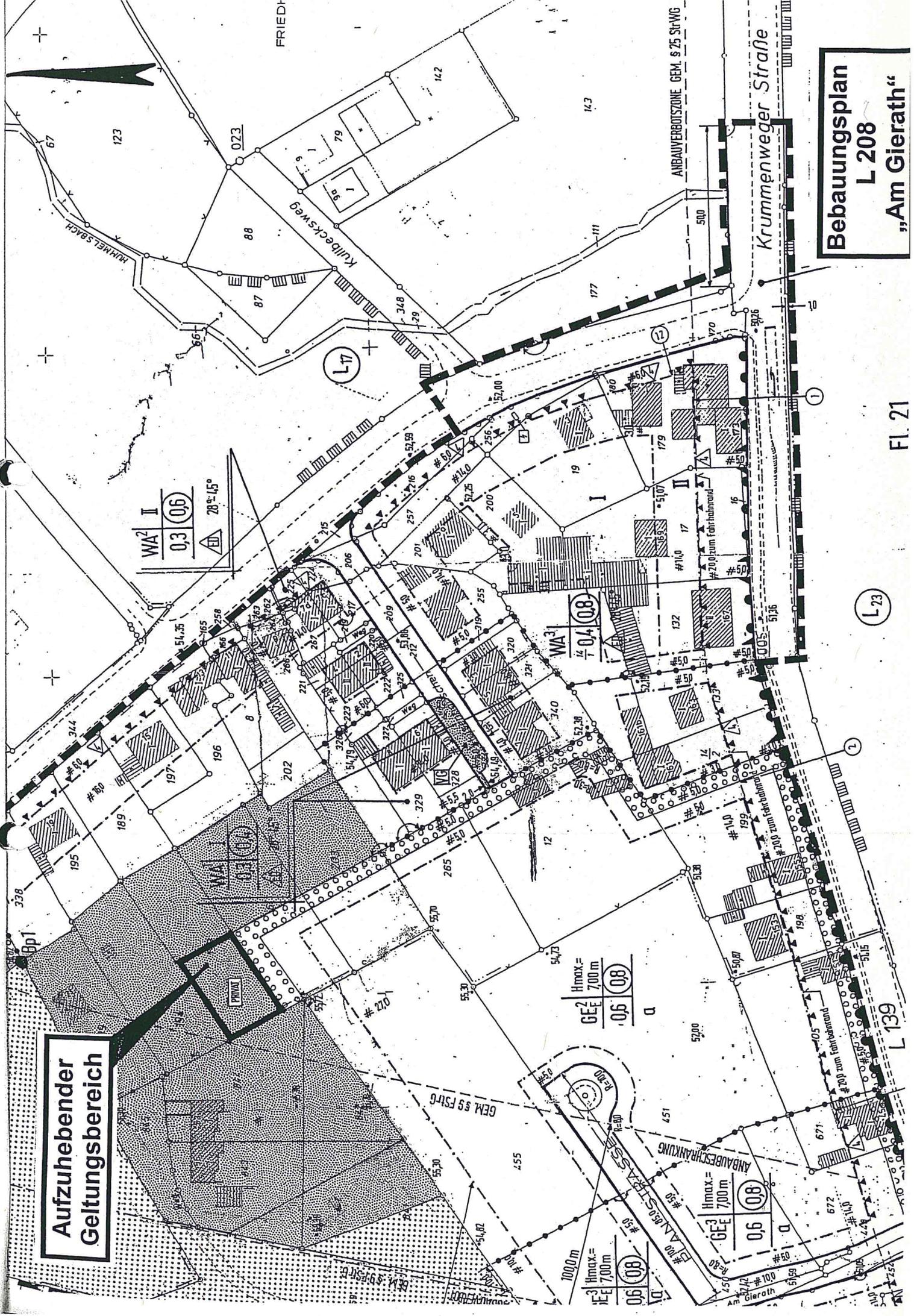
5689200 5689300 5689400 5689500 5689600 5689700 5689800 5689900 5690000

Flächennutzungsplan Stadt Ratingen



**Bebauungsplan
L 208
„Am Gierath“**

Fl. 21



**Aufzuhebender
Geltungsbereich**

1.2.4 Bebauungsplan

Der seit dem 18.03.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan (vgl. Anlage) setzt den Änderungsbereich als eine private Grünfläche fest.

1.3 **Bestand**

1.3.1 Umweltdaten

Der Änderungsbereich ist Teil der Niederrheinischen Bucht. Das Bodenmaterial besteht überwiegend aus Braunerde sowie Braunerde und Pseudogley-Braunerde. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 6,0 m und 7,0 m. Es gibt keine besonderen Reliefunterschiede.

1.3.2 Vegetation

Das Gelände ist eine brachliegende Grünfläche. Im Übergang zu den südlich vorhandenen Stellplätzen existiert ein Gehölzstreifen mit 4 Laubbäumen und einigen Strauchgehölzern.

1.3.3 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes ist über die südlich angrenzenden Gewerbegrundstücke gesichert.

1.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlasten.

1.3.5 Versorgung

- **Wasser**

Das Plangebiet wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Die Vorflutkanäle liegen in der Straße „Am Gierath“.

Die Schmutzwasservorflut ist sichergestellt.

- **Strom/Gas**

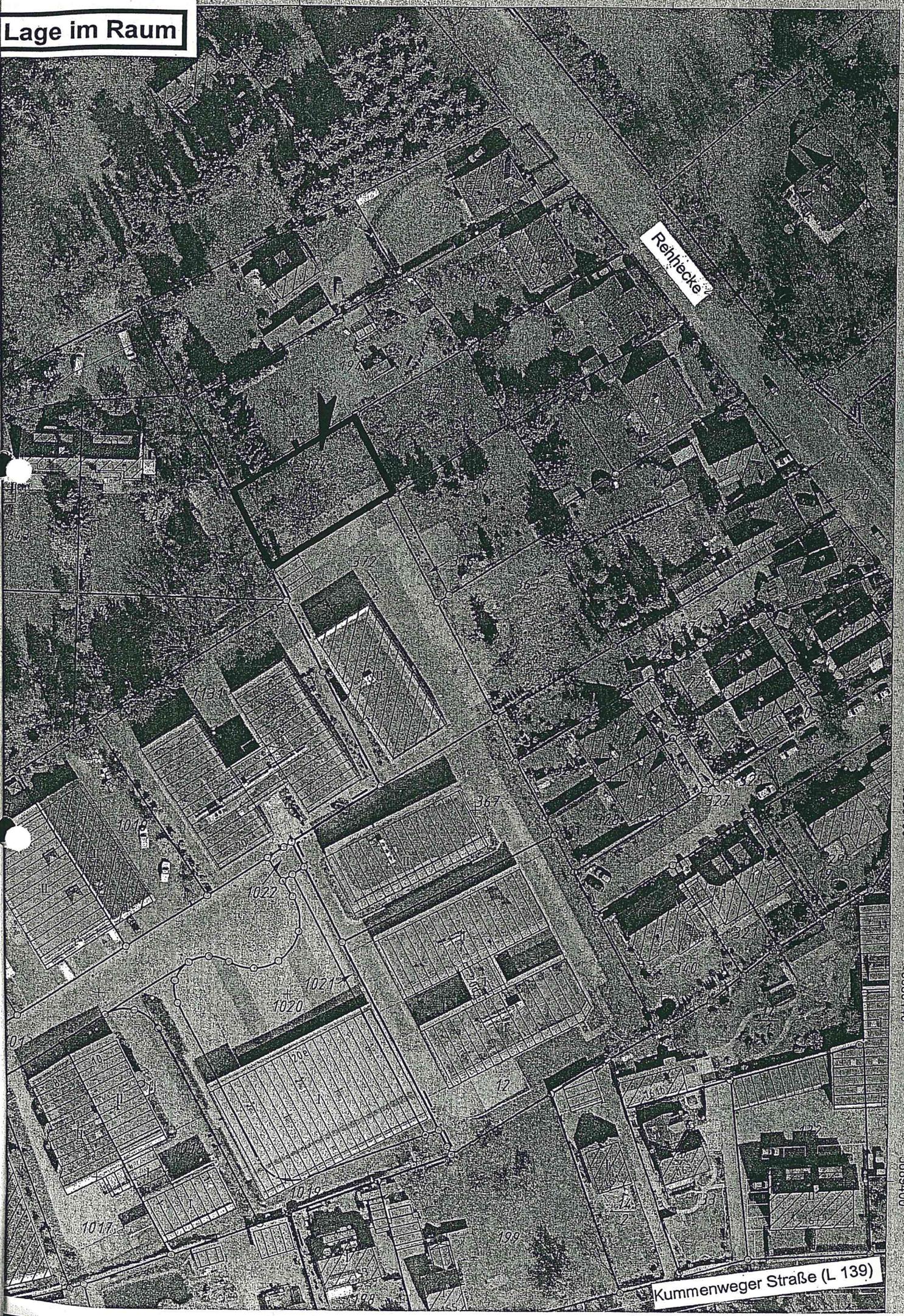
Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

1.3.6 Vorbelastungen

- **Fluglärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf und gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C.

Lage im Raum



Reihecke

Kummenweger Straße (L 139)

5689640 009660 5689660 5689680 5689700 5689720 5689740 5689760 5689780 5689800

• **Straßenverkehr**

Zur Ermittlung der aus den Verkehrsmengen resultierenden Emissionspegel liegen dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 folgende Werte zugrunde:

- BAB A 52 (AS Ratingen-Tiefenbroich bis AD Breitscheid)
100.400 Kfz / 24h,
in einer Entfernung von 25,0 m: 79,3/73,1 dB(A) Tag/Nacht;
- Rehecke
7.500 Kfz / 24h,
in einer Entfernung von 25,0 m: 60,9/52,1 dB(A) Tag/Nacht.

Dem „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist zu entnehmen, dass an den Objekten Krummenweger Straße 161 –169, Hülsenhäuschen 1 – 7 und Rehecke 5 – 5c ein äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich in Höhe von 64,6 dB(A) ermittelt wurde.

1.3.7 Sonstige Restriktionen

Bauvorhaben auch Bauhilfsanlagen –wie Kräne etc, die die gemäß der §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 105,00 m über Grund überschreiten, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.

1.4 **Ziele und Zwecke der Planung**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der Planänderung soll die Voraussetzung für die Anlage einer privaten Stellplatzfläche anstelle einer brachliegenden Grünfläche geschaffen werden.

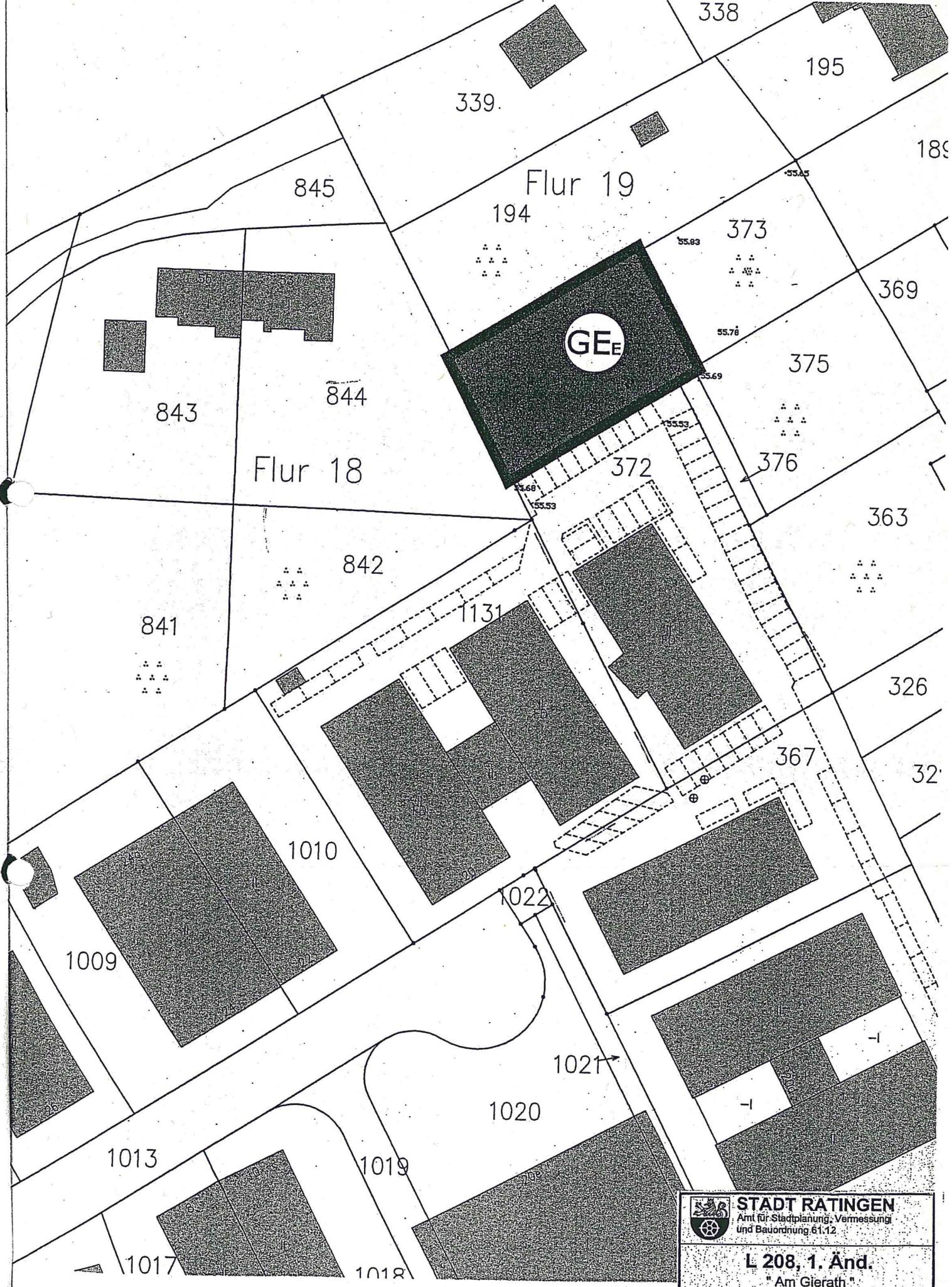
1.4.2 Verfahrensstand

In der Zeit zwischen dem 30.04.2007 und dem 15.06.2007 fand die gemäß § 13 Absatz 2 Ziffer 2 vorgeschriebene Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit statt. Es erfolgte der Hinweis, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. **Planinhalt**

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch ohne eine Festsetzung von Baugrenzen. Die Errichtung von Hochbauten (z. B. Büro- oder Hallengebäude) ist somit ausgeschlossen. Die Gewerbefläche dient ausschließlich dem Abstellen von Kraftfahrzeugen der hier Beschäftigten.



 STADT RATINGEN Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung 61:12	
L 208, 1. Änd. "Am Gierath"	
Gemarkung: Lintorf	Flur: 19
	
Stand: 22.03.2007	Planungsgrundlage: Flurkarte, Lageplan
Maßstab: 1:2000	

2.2 Nutzungsregelungen

2.1.1 Pflanzgebot

Die geplante Stellplatzanlage wird zur besseren Einbindung in die gegebenen Freiflächennutzungen allseits mit einem Grüngürtel umschlossen. Ausgenommen hiervon ist die Südseite mit dem Anschluss bereits vorhandene Stellplätze.

2.1.2 Flächen für Stellplätze

Die geplante Stellplatzfläche dient zum Abstellen von weiteren 18 PKW's. Die Anlage für den ruhenden Verkehr ist über den südlich angrenzenden, bereits vorhandenen Parkplatz angeschlossen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Änderungsgebietes ist über die südlich angrenzenden Gewerbegrundstücke gewährleistet. Sie werden angegliedert von der Stichstraße „Am Gierath“.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die geplante Stellplatzanlage dient der zusätzlichen Aufnahme von PKW'S der im angrenzenden Bürogebäude Beschäftigten. Grundsätzlich wurden für den Nachweis der notwendigen Stellplätze die im § 51 Abs. 1 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen angegebenen Richtzahlen für Büro- und Verwaltungsräumen angesetzt. (1 Stpl. je 35,0 m² Nutzfläche).

Auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung wurden insgesamt 41 Stellplätze errichtet. Mittlerweile zeigt sich jedoch, dass diese Anzahl nicht ausreichend ist. Durch die Planänderung werden 18 neue Parkplätze geschaffen. Die im Lageplan mit den Nummern 19 und 20 gekennzeichneten Stellplätze sind Ersatz für die beiden Plätze, welche durch die geplante Überfahrt entfallen.

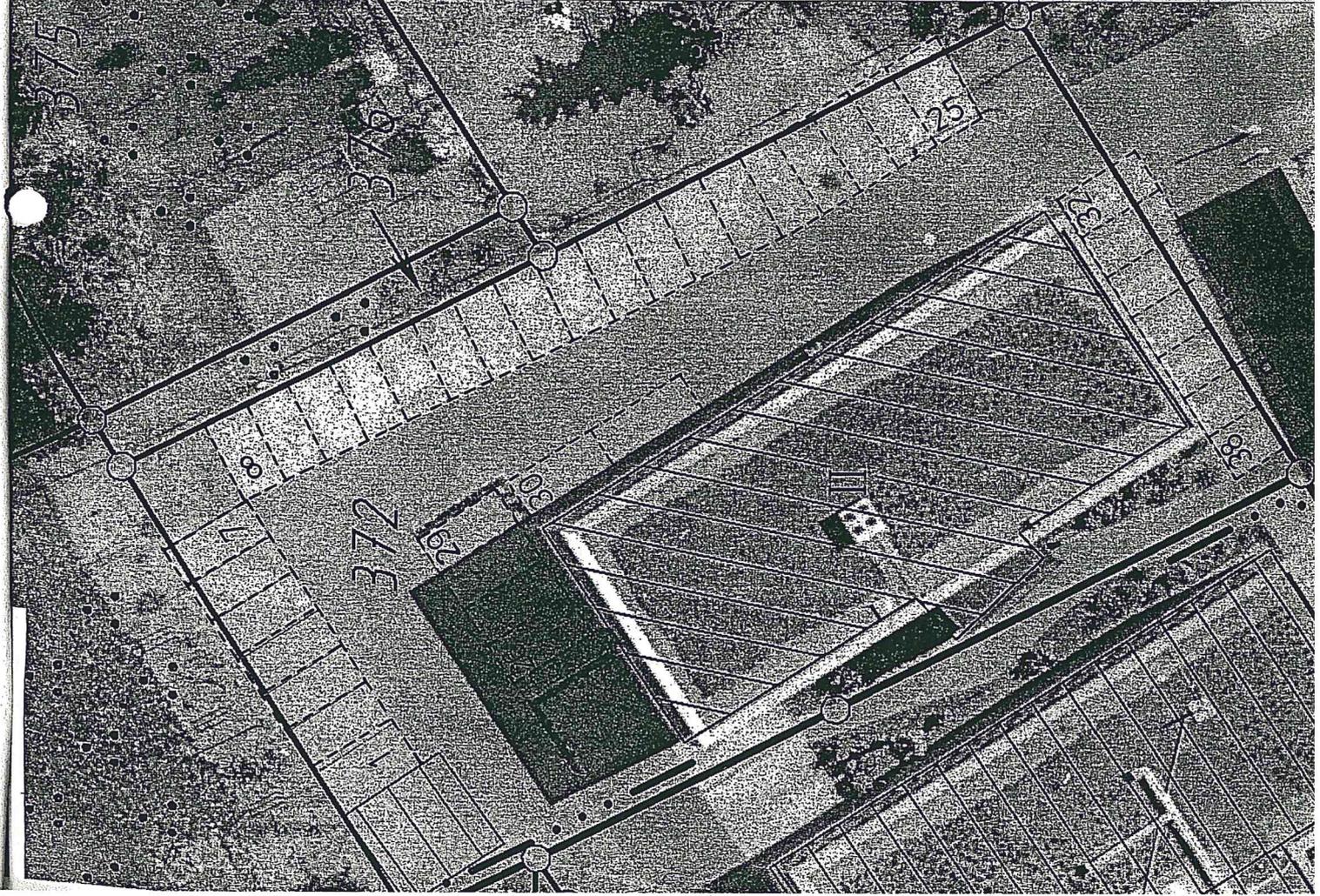
2.4 Ver- und Entsorgung

Für den geplanten Privat-Parkplatz sind keine die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte etc.) erforderlich.

2.4.1 Energie

- **Strom**

Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.



2.4.2 Abwasser

• **Schmutzwasser**

Die neue Parkplatzanlage wird nicht an den in der Straße „Am Gierath“ liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

• **Regenwasser**

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen 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.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes (6,0 m bis 7,0 m) kann das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern. Dieses Ziel wird erreicht, indem die Stellplätze in einem wasserdurchlässigem Öko-Pflaster angelegt werden. Der städtische Regenwasserkanal, betriebsfertig in der Straße "Am Gierath" gelegen, braucht daher keine weiteren Niederschlagsmengen aufzunehmen.

2.4.4 Fernmeldeanlagen

Im Plangebiet verlaufen keine Fernmeldekabel.

2.5 **Immissionsschutz**

2.5.1 Fluglärm

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass für den Verfahrensbereich bei Inbetriebnahme der Nordbahn der Beurteilungspegel tagsüber (6 bis 22 Uhr) zwischen 65 und 70 dB(A) liegt.

2.5.2 Straßenverkehr

Zum nächstgelegenen Wohnhaus „Am Gierath 53“ liegt der geplante Parkplatz in einer Entfernung von 25,0 m. Bedingt durch die Lage innerhalb einer Lärmschutzzone, im Einwirkungsbereich einer Autobahn und einer Haupterschließungsstraße mit jeweils einem hohen Verkehrsaufkommen (vgl. Ziffer 1.3.6) ist die Realisierung einer aktiven Schallschutzmaßnahme, wie z. B. die einer Wand, nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 **Flächenbilanz**

Die Größe des Verfahrensbereiches beträgt 612 qm.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Daher wurde zur sachgerechten Entscheidung eine Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. Als Ergebnis sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Vorhandene Gehölze sind aufzunehmen, zu sichern und nach Abschluss der Baumaßnahme fachgerecht neu zu pflanzen.
- Der Untergrund der Stellplätze ist mit einer nachgeschalteten Versickerung auszubilden.
- Innerhalb des Grünstreifens sind 10 Laubbäume anzupflanzen.

Die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung (vgl. Anlage) errechnet für das Plangebiet einen negativen Wert von 40 Werteinheiten. Da die Kompensation vor Ort nicht realisiert werden kann, ist diese extern auszugleichen.

Die Stadt Ratingen hat an der „Broichhofstraße“ vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Das sich daraus ergebende Ökopunktekontingent wurde in das städtische Ökokonto „Broichhof“ eingebucht. Von diesem Guthaben kann ein Defizit in Höhe von 40 Ökopunkten, das die Gesamtbilanz des Bebauungsplanes L 208, 1. Änderung „Am Gierath“ dokumentiert, abgebucht werden.

Hinweis:

Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) erfolgt, wird gem. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassender Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits im Eigentum des künftigen Nutzers ist.

5. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Ratingen ist in Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben von jeglichen Kosten freigestellt.

Unter Zugrundelegung des „Vereinfachten Bewertungsverfahrens“ und unter Inanspruchnahme des Guthabens „Ökokonto Broichhof“ wurde für den Ausgleich eines **Ökowertpunktes** seitens der Stadt Ratingen ein Betrag in Höhe von **1,90 €** angesetzt.

Im vorliegenden Fall ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Antragsteller ein Betrag in Höhe von 76,00 € an die Gemeinde zweckgebunden zu entrichten.

BILANZ

Bewertung des Plangebietes 20 B „Am Gierath“

A. Ausgangszustand (Bestand)

Biotop Code Nr.	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
1.	4.3 Grünfläche	562	2	1	2	1.124
2.	8.1 Gehölzfläche	<u>50</u>	6	1	6	<u>300</u>
	Summe:	<u>612</u>				<u>1.424</u>

B. Bebauter Zustand (Planung)

Bio- top Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
1.	1.1	Versiegelte Fläche, Fahrgasse	155	0	1	0	0
2.	1.1	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung, Stell- plätze	247	0,5	1	0,5	124
3.	8.1	Gehölzfläche mit Einzelbäumen	<u>210</u>	6	1	6	<u>1.260</u>
	Summe:		<u>612</u>				<u>1.384</u>

Bilanzdifferenz: 40

6. Realisierungszeitraum

Der Ausbau des geplanten privaten Parkplatzes kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Im Auftrag:



(Hoff)

Städt. Oberbaurätin