

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 284, 3. Änderung
„Gebiet zwischen Wedauer Straße und Duisburger Straße“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Versorgung
- 1.3.6 Wasserschutzzone
- 1.3.7 Altlasten
- 1.3.8 Vorbelastungen

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Reine Wohngebiete
- 2.1.2 Allgemeine Wohngebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Reine Wohngebiete

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete

2.3 Stellplätze**2.4 Flächen für Versorgungsanlagen****2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

2.5.1 Reine Wohngebiete

2.5.2 Allgemeine Wohngebiete

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**2.7 Erschließung**

2.7.1 Straßenverkehr

2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie

2.8.2 Wasser

2.8.3 Löschwasser

2.8.4 Fernmeldeanlagen

2.8.5 Abfallsammelbehälter

2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Verkehrswege

2.10 Nachrichtliche Übernahmen**2.11 Hinweise****3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung****3.1 Flächenbilanz****3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

3.2.2 Schulen

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung****5. Kosten und Finanzierung****6. Realisierungszeitraum****7. Aufzuhebende Festsetzungen**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 13, ca. 0,6 km westlich der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Westen durch die „Wedauer Straße“, im Osten durch die „Duisburger Straße“ und im Süden durch die südliche Grenze der Flurstücke 65 (Wedauer Straße 32, 34) und 66 (Duisburger Straße 39).

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

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan (vgl. Anlage) der Stadt Ratingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Von Süd-Westen nach Nord-Osten verläuft der Anflugsektor 23 des Flughafens Düsseldorf.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 284 „Wedauer Straße/Duisburger Straße“, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1994.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind größtenteils von Flugsand bedeckte

Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.

Geologisch ist das Plangebiet Teil der Lintorfer Sandterrassen. Hier finden sich als Bodentypen: Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Bei diesen Flächentypen können kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern. Der Grundwasserspiegel liegt in der Regel tiefer als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände weist kaum Reliefunterschiede (42,93 m ü. NHN im Süden und 42,72 m ü. NHN im Norden) auf.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist gekennzeichnet durch Hausgärten, bepflanzt mit Obstgehölzen und Nadelbäumen. Im Süd-Westen liegt eine Freifläche, geprägt von kleingewerblicher Nutzung.

1.3.2 Bebauung

Entlang den Erschließungsstraßen sind Gebäude mit einer überwiegenden Wohnnutzung vorhanden, teilweise ergänzt durch Büros freier Berufe. An der „Wedauer Straße“ liegt ein mittlerweile aufgelassener Gewerbebetrieb, dessen Hallen zwischenzeitlich dem Lagern diverser Produkte dienen. Auf dem Grundstück „Duisburger Straße 45“ existiert eine alteingesessene Dreherei.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über eine Haupterschließungsstraße („Duisburger Straße“), die der Ableitung des inner- und überörtlichen Verkehrs dient. Hiervon zweigt ab die „Wedauer Straße“, eine reine Anliegerstraße.

Östlich des „Konrad-Adenauer-Platzes“ liegt der Haltepunkt „Lintorf, Rathaus“, angedient durch die Linien

- 751 (Ratingen-Hösel S – Düsseldorf-Angermund S)
- 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf)
- 754 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- 016 (Ratingen. Am Kessel – Ratingen-Ost S)
- 019 (Theodor-Fliedner-Krankenhaus – Tiefenbroicher Siedlung)
- SB55 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- DL1.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 600 m.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Lintorf ist im gültigen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende

Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die aus der Bebauungsplanänderung resultierende künftige Entwicklung induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor, die Anzahl der zusätzlichen Wohngebäude bleibt konstant im Vergleich zur bisherigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan L 284).

Die Ortsmitte von Ratingen-Lintorf mit dem Geschäftszentrum „Speestraße/Lintorfer Markt“ liegt in einer Entfernung von ca. 0,6 km.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an zentrale Versorgungseinrichtungen (z. B. Strom, Gas, Wasser) ist sichergestellt.

1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg.

Um die Umsetzung des Gewässerschutzes gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) Bockum-Wittlaer zu gewährleisten, ist eine gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in Gewässerschutzmaßnahmen erfahrenen Gutachter erforderlich.

1.3.7 Altlasten, Altablagerungen

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid vom Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr, Anlage 4) / nachts (22-6 Uhr, Anlage 7) Schallimmissionen durch den Straßenverkehr mit Autobahnen in Höhe von 50 – 55 dB(A)/45 – 50 dB(A) verursacht werden.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist folgende Bewertung angegeben:

Objekt	24 h-Bewertung Gesundheitsrisiko	äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich
Wedauer Straße 36-42 und Duisburger Straße 45-53	mittel - hoch	59,5 dB(A)
	mittel	58,1 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50/40 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A), jeweils tags/nachts, werden tagsüber und nachts überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.9 „Immissionsschutz“ dieser Begründung).

- **Bahnverkehr**

In einem Schallgutachten aus dem Jahre 1993 (Ing.-Büro D. Krause) wurden, jeweils gemessen von der Mitte des Gleisbaukörpers, in einer Entfernung von ca. 61,0 m Pegel in Höhe von 65,1/65,5 dB(A), in einer Entfernung von ca. 134,0 m in Höhe von 59,9/60,3 dB(A), jeweils tags/nachts, ermittelt.

Da für den Bereich in den Lärmkarten (Umgebungslärmrichtlinien) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) keine entsprechenden Werte vorliegen, wurden Schallpegel entlang derselben Güterzugstrecke, jedoch auf Duisburger Stadtgebiet, vergleichend herangezogen. Die hier ersichtlichen Nachtwerte L_{night} sind mit den Schallpegeln des zuvor genannten Gutachtens vergleichbar bzw. fallen etwas höher aus.

- **Fluglärm**

Der Änderungsbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Mit Fluglärm ist dennoch zu rechnen.

- **Kampfmittel**

Eine Auswertung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da ein unbestimmter Kampfmittelverdacht vorliegt, wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereiches und die weitere Vorgehensweise sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusprechen.

Im nicht ausgewerteten Bereich (in der Anlage schraffiert dargestellt) sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen (z. B. Verfärbungen) empfohlen.

Generell sind Bauarbeiten einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Durch die **Nachverdichtung** eines Wohnsiedlungsbereiches mit Hilfe einer den aktuellen Anforderungen an eine dem Wohnungsbau entsprechende städtebaulich vertretbare Planung soll das Ziel erreicht werden, vorhandene zentral-örtlich gelegene Baulandpotentiale intensiver als bisher zu nutzen. Auf diese Weise wird der demographischen Entwicklung Rechnung getragen, nach der verstärkt Zuzüge aus dem Umland in die einzelnen Stadtteilzentren festzustellen sind.

Darüber hinaus genügt die geplante Nachverdichtung auch klimarelevanten Bedingungen:

- die Vermeidung einer Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen am Siedlungsrand (Schutz des Außenbereichs),
- die Verminderung des Verkehrsaufkommens durch fußläufige Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen,
- die Schaffung kompakter Stadt- und Siedlungsstrukturen.

Neben der Baulandausweisung im unbebauten Innenbereich ist entlang den Erschließungsstraßen eine **Festschreibung des Bestandes** unter Einschluss von Erweiterungen sowohl im rückwärtigen Gartenbereich als auch zur Straße hin vorgesehen.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden. Hiervon wurde jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebiete, deren Beurteilung zur baulichen und sonstigen Nutzung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 284 ist seit dem 15.09.1994 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 13.468 m², d. h., bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 können maximal 5.142,60 m² überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 5.142,60 m².

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 20.12.2011 fasste der Rat der Stadt Ratingen den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 05.03.2012 im Jugendzentrum „Manege“, Ratingen-Lintorf, statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 30.01.2012 und dem 02.03.2012 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 08.10.2012 bis einschließlich 09.11.2012 statt.

2. Planinhalt (vgl. Planausschnitt)

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Reine Wohngebiete (WR 1, 2)

Aufgrund der Lage inmitten eines überwiegend bereits bebauten Siedlungsgebietes werden einzelne Bauflächen (Planung, Bestand) als „Reine Wohngebiete (WR)“ festgesetzt. Da bei der Nutzung der Bauflächen „Wohnen“ vorherrscht, ist die Verträglichkeit mit der umgebenden Bestandsbebauung entlang den Erschließungsstraßen im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen gegeben.

In den Wohngebieten werden die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen ausgeschlossen. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008, beschlossen vom Rat am 24.06.2008 als Selbstbindung) Rechnung getragen, nach der unweit des Plangebietes das Nebenzentrum Lintorf mit seiner

wohnnahen Grundversorgung gesichert und durch Ergänzungen innerhalb des Kernbereiches gestärkt werden soll. Ansiedlungen aus der Sparte „Einzelhandel“ würden den Einzelhandelsstandort schwächen. Der dem Plangebiet nächstgelegene Nahversorger ist ein SB-Markt am „Konrad-Adenauer-Platz“. Er liegt in einer Entfernung von ca. 350 m.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, sind unzulässig, da diese Einrichtungen im ansonsten ruhigen Innenbereich zu zusätzlichen Emissionen (Geruch, Lärm) führen.

2.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

Im Hinblick auf die Vorbelastung im Plangebiet, verursacht durch den Verkehrslärm an der „Duisburger Straße“ sowie der Bahnstrecke Düsseldorf – Duisburg, werden die an den Verkehrswegen angrenzenden Wohnflächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den Wohngebieten werden die gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden **Läden** ausgeschlossen. Die Begründung ist die gleiche wie unter Ziffer 2.1.1.

Zur Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes sind die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, das vorhandene Wohnumfeld nicht mit weiterem Verkehrslärm vor allem in den Ruhezeiten zu belasten.

- **Anlagen für Verwaltungen**

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise aus. Die Errichtung von Verwaltungsbauten würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Verdichtung und zu zusätzlichem Verkehr in einem ohnehin schon durch Verkehrslärm belastetem Gebiet führen,

- **Gartenbaubetriebe**

Auch diese Art der Nutzung zieht weiteren Verkehr nach sich. Zudem widerspricht sie der gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Februar 2008) enthaltenen städtebaulichen Zielsetzung, nach der zur Sicherung innerstädtischer Einzelhandelslagen der Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente (hier: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut) außerhalb derselben künftig durch eine entsprechende Festsetzung auszuschließen sei.

- **Tankstellen**

Durch das Vorhandensein einer Tankstelle an der „Speestraße“ (Entfernung ca. 1,5 km) und zwei weiteren am Kreisverkehr „Am Krummenweg“ im Osten (Entfernung ca. 3,5 km) gibt es keinen weiteren Bedarf für eine solche Einrichtung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Reine Wohngebiete (WR 1, 2)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, zulässige Grundfläche) orientieren sich an der Lage der geplanten Baukörper im Innenbereich sowie an den bislang rechtsverbindlichen Festsetzungen (B.- Plan L 284). Die Anzahl der Geschosse liegt unter der der Straßenrandbebauung. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Teilgebiete	Zahl der Voll- geschosse	Grundflächen- zahl (GRZ)...
WR 1, 2	I	0,3

2.2.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, zulässige Grund- und Geschossfläche) orientieren sich am Bestand, an den in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung sowie an den bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen (B.- Plan L 284):

Teilgebiete	Zahl der Voll- geschosse	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ).....
WA 1, 2	II	0,4	0,8

Ausnahme:

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf **nur** für Bauvorhaben entlang der „Duisburger Straße“ (WA 1) durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis 0,8 überschritten werden.

Diese Regelung, Voraussetzung für eine höhere bauliche Nutzung, berücksichtigt die Lage der Baugrundstücke entlang der „Duisburger Straße“, einer Haupterschließungsstraße und ihre zentrumsnahe Lage.

2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche).

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Netzbetreiber und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer wird vorausgesetzt.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Reine Wohngebiete (WR 1, 2)

Die festgesetzte Bauweise richtet sich nach der Art vorhandener Bebauung und dem bislang geltenden Planrecht:

<u>Teilgebiete</u>	<u>Bauweise.....</u>
WR 1	Einzelhäuser*
WR 2	Einzel-* und Doppelhäuser**

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an dem Ziel, die Voraussetzungen für einen heutzutage den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten und den Erfordernissen der Nutzer entsprechenden Nutzfläche (Wohnen, Arbeiten) zu schaffen.

- **Anzahl der Wohnungen**

In den Reinen Wohngebieten sind **je Wohngebäude** (Einzel- und Doppelhaus) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. So wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage Rechnung getragen.

2.5.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich am Bestand:

<u>Teilgebiete</u>	<u>Bauweise.....</u>
WA 1, 2	Einzel-* und Doppelhäuser**

* Bei einer Einzelhausbebauung (E) dürfen nur freistehende Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

** Unter einem Doppelhaus (D) versteht man eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf Nachbargrundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

• **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen orientieren sich mit Ausnahme der Liegenschaften „Duisburger Straße 45,49“ an der straßenseitigen Gebäudefront. Als Be Begründung dient der Umstand, dass

- durch die beabsichtigte Entwicklung eines zurzeit gemischt genutzten, jedoch zusammengehörenden Grundstückes (Wohnhaus und Gewerbebetrieb in einer Hand) in eine nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung angestrebte Wohnnutzung („**Duisburger Straße 45**“) künftig zwei voneinander unabhängige Baugrundstücke entstehen können. Dabei orientiert sich das Maß der Bebauung an dem angrenzenden Bestand.
- das Grundstück „**Duisburger Straße 49**“, in den letzten Jahren von einer gastronomischen Nutzung geprägt, bereits jetzt einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Die Fläche zwischen dem Gebäude und der „Duisburger Straße“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen, in den Sommermonaten einer Außengastronomie.

Im Einzelfall gestattet die Festsetzung der überbaubaren Flächen (zu prüfen ist jeweils der Anteil des Grundstückes, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 17 BauN-VO) auf tiefen Grundstücken zusätzliche Anbauten, z. B. in Form von Wintergärten.

2.6 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese wurden übernommen aus dem bislang rechtsverbindlichen Bauleitplan L 284. Hierdurch kann sich das bisherige architektonische Erscheinungsbild harmonisch weiter entwickeln.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sowie den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine **Dachneigung** von 28° bis 45° zulässig.

Die **Dächer von Doppelhaushälften** in dem Reinen Wohngebiet WR 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

Bei einer **Dacheindeckung** von Doppelhäusern ist eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten.

Bei der **Dachausbildung** darauf ist zu achten, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig sind. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.

In dem Reinen Wohngebiet WR 2 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind **Außenwandflächen** von Doppelhaushälften materialgleich

auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

Die Regelung für die Aufstellung von **Müllbehältern** in Vorgärten –sie dürfen nur mit ausreichendem Sichtschutz untergebracht werden– überlässt es den Hausbesitzern, ob sie aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Die Festsetzung führt zu einer das Wohnumfeld schonenden Unterbringung des häuslichen Abfalls.

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Vorgartens und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei der Errichtung von **Einfriedungen** darauf zu achten, dass der Vorgarten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade) nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden darf.

Von den Festsetzungen zu Dachform und Dachaufbauten, Außenwandflächen, Müllbehälter und Einfriedungen sind die **entlang der „Wedauer Straße“ und „Duisburger Straße“ vorhandenen Wohngebäude** ausgenommen, wenn bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen die beabsichtigte Investition in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Aufwand steht, der erforderlich ist, den aufgeführten Festsetzungen zu genügen. Die bestehende Bausubstanz darf ihre Identität aber nicht verlieren. Mit dieser Regelung werden den Eigentümern von Bestandsbauten keine unzumutbaren finanziellen Belastungen auferlegt, Maß und Umfang möglicher Renovierungs- und Umbaumaßnahmen verbleiben in der Entscheidungsgewalt des jeweiligen Besitzers.

2.7 Erschließung

2.7.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Duisburger Straße“ im Osten und im Westen über die „Wedauer Straße“ gesichert. Eine neue Anbindung, von der „Wedauer Straße“ abzweigend, ist geplant.

2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Entlang des nördlichen Abschnittes der „Wedauer Straße“ wurden mehrere Geschosswohnungsbauten errichtet. Bedingt durch eine allgemeine Zunahme von PKW's in den vergangenen Jahren und der Verpachtung von Flächen entlang der Güterzugstrecke für eine kleingärtnerische Nutzung steht Besuchern im öffentlichen Straßenraum nur unzureichender Parkraum zur Verfügung. Deshalb setzt der Bebauungsplan auf dem Grundstück „Wedauer Straße 36“ eine **öffentliche Parkplatz-Fläche** für 6 Einstellplätze fest.

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** ist auf dem jeweiligen Baugrundstück gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) nachzuweisen.

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird von der Stadt Ratingen folgender Wert angesetzt:

- Reines/Allgemeines Wohngebiet (WR/WA):
Gebäude mit Wohnungen 1 St je Wohnung.

Hinweise:

- Für **Bauvorhaben im Innenbereich** sind in Abstimmung mit den Antragsteller auf dem jeweiligen Baugrundstück 2 separate, voneinander unabhängige Stellplätze nachzuweisen. Diese erhöhte Anforderung an notwendigen Stellplätzen trägt dem zunehmenden Motorisierungsgrad bei einer Einzelhausbebauung Rechnung und reduziert den Parkdruck auf öffentlichen Straßen. Die Umsetzung dieser Bestimmung erfolgt auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages.
- Eine **Ablösung von Stellplatzverpflichtungen** kommt nicht in Betracht, da es hierfür in Lintorf im Unterschied zur Innenstadt von Ratingen keine Satzung über die Erhebung von Geldbeträgen gibt.
- Grundsätzlich ist die **Anzahl der notwendigen Stellplätze** jeweils im Einzelfall zu ermitteln. Bei der Ermittlung fließen die örtlichen Verkehrsverhältnisse und das Angebot des ÖPNV ein. Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann. Trifft dieser Tatbestand zu, kann sich die ansonsten anzusetzende Anzahl an Stellplätzen um bis zu 30 % verringern. Voraussetzung ist aber, dass das Bauvorhaben weniger als 400 m von einem ÖPNV-Haltepunkt entfernt ist und dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie

- **Strom**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

- **Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

2.8.2 Wasser

- **Entwässerung**

Nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Bau der Regenwasserkanäle „Wedauer Straße/Duisburger Straße“ in den Jahren 2011 und 2012) und Einleitung des anfallenden Regenwassers in das Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“ (Hinweis: Um die Flächen an das RRB anzuschließen, wurde für das Jahr 2011 ein Netzumschluss im Bereich der „Duisburger

Straße“ geplant.) ist das Plangebiet ordnungsgemäß an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Abwasserreinigung des Stadtteils Lintorf geschieht im Duisburger Klärwerk Huckingen. Zur Überleitung des Abwassers betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband den Sammler Lintorf-Angermund, der in nächster Zeit saniert bzw. in größeren Teilabschnitten erneuert werden muss. Da die Planänderung zu keiner erhöhten baulichen Verdichtung führt, verglichen mit dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 284 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, kommt es auch nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Überleitungsmenge in das Duisburger Kanalnetz.

- **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a 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 Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

Hinweis:

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers ist beim Bau eines Kellers darauf zu achten, dass seine Abdichtung gegen Feuchtigkeit und (drückendes) Wasser durch Verwendung von wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) erfolgt. Diese Ausführung wird als „weiße Wanne“ bezeichnet.

2.8.3 Löschwasser

Für die Bebauung bzw. die Erschließung der Neubauf Flächen ist eine **Löschwassermenge** von 48 m³/h vorzusehen.

Die Löschwasserentnahmestelle ist mit **Unterflurhydranten** sicherzustellen, d. h., dass von der Straßenkante aus gemessen ein Hydrant in einer Entfernung von maximal 75,0 m pro Objekt erreichbar sein muss. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist (DVGW-Arbeitsblatt W 400).

2.8.4 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnah-

men im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

2.8.5 Abfallsammelbehälter

Im Einmündungsbereich Planstraße/„Wedauer Straße“ ist ein Standort für Abfallsammelbehälter festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Mindestradius des Wendekreises $r = 26,0$ m) in der Planstraße für 3- bzw. 4-achsige Müllfahrzeuge (letztere entsorgen das Altpapier) wird die Abfallentsorgung in der Planstraße über diesen Standort abgewickelt. Vor dem Hintergrund der Sperrmüllbereitstellung liegt der Behälterstandort in einer für die Nutzer zumutbarer Entfernung.

2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Verkehrswege

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 188005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete von 50/40 dB(A) bzw. 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten (vgl. Ziffer 1.3.8).

Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus dem Beurteilungspegel, addiert um 3 dB (A). Im Geltungsbereich der Planänderung sind unter Berücksichtigung der aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) resultierenden Anforderungen folgende Kriterien einzuhalten:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB(A).....
WA 1 <u>und</u> WR 1	Duisburger Straße alle Fassaden	III	61 – 65	35
WA 1, 2 <u>und</u> WR 2	Wedauer Straße alle Fassaden	IV	66 – 70	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Die im Plangebiet befindliche Dreherei („Duisburger Straße 45“) hat Bestandsschutz.

2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterhalb der **Anflugsektoren** 23R und 23L, d. h., im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell-Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art.

Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

2.11 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den § 15, 16 DSchG verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 13.470 m²

davon:

- Wohngebiete ca. 13.033 m²
- Verkehrsfläche ca. 437 m²
- Anzahl der geplanten Wohnungen: 11
 (5 Einzelhäuser im Innenbereich „Wedauer Straße“ = 5 Wohnungen,
 1 Mehrfamilienhaus „Wedauer Straße“ = 6 Wohnungen)

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Lage in der Nähe zum Einkaufszentrum am „Konrad-Adenauer-Platz / Speestraße“ und die aufgelockerte Bebauung mit großen Gärten steigern die Attraktivität der Wohnnutzung.

Unter der Annahme, dass sich im Verfahrensgebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Einwohnerzahl im Ortsteil Lintorf zusätzlich um ca. 32 Personen (Belegungsdichte: 3,3 Personen je Wohnung im Einzelhaus, 2,5 Personen je Wohnung im Mehrfamilienhaus) steigen.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor.

Durch die Planänderung kommt es im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 284 zu keiner Veränderung im Hinblick auf vorgesehene Neubauvorhaben. Es bleibt bei 5 Einzelhäusern, erschlossen über eine von der „Wedauer Straße“ abzweigende Planstraße sowie einem an der „Wedauer Straße“ projektierten Mehrfamilienhaus. Die Anzahl der bisher zugrunde gelegten Kindergartenplätze in Tageseinrichtungen verändert sich durch die angegebenen Baumaßnahmen nicht, negative Auswirkungen auf die von der Gemeinde bereit zu stellende Infrastruktur werden durch die Planänderung nicht ausgelöst.

3.2.2 Schulen

In dem Schulenwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 und seiner Fortschreibung im Jahre 2006 ist folgende Beurteilung enthalten:

Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen werden muss. Mittel- und langfristig ist aktuell aber dennoch zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen sich leicht rückläufig entwickeln werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine Bauflächen über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 284 festgesetzten Umfang geplant sind, kommt es auch über das bislang zu erwartende Maß nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Reaktivierung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 13.468 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 0,3 und 0,4 bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) können maximal 5.142,60 m² überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene Lärmvorbelastung wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng und besonders geschützter Tiere ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. In einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet ist jedoch in der NRW.@infos-Landschaftsinformationssammlung das Vorhandensein der Zwergfledermaus angegeben. Da das Verfahrensgebiet durch alte Siedlungsstrukturen mit großzügig strukturierten Gärten, teil-

- weise mit Schuppen, geprägt ist, sind artspezifisch geeignete Habitate als Fortpflanzungsstätte vorhanden. Falls im Rahmen einer Bautätigkeit auch möglicherweise mit Abrissen (Schuppen) gerechnet werden muss, hat eine rechtzeitige Begehung vor Beginn der Baumaßnahme stattzufinden, um evtl. Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Die im Bebauungsplan liegenden Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt.
- Schutzgut Boden: Neben der Festsetzung neuer Baufelder erfolgt auch die Sicherung im Bestand. Bei Letzterem sind bauliche Erweiterungen im Einzelfall möglich. Der Bebauungsplan übernimmt die Freiraumgestaltung aus dem Vorgängerplan L 284, trägt aber den Erfordernissen zur Bereitstellung zusätzlicher privater und öffentlicher Stellplatzflächen Rechnung.
 - Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen versiegelt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan L 284 kommt es durch die geplante interne Erschließung aufgrund gestiegener Anforderungen der Feuerwehr zu einem höheren Versiegelungsgrad (bislang: ca. 200 m²; neu: ca. 350 m²).
 - Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
 - Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung von Neubauf lächen inmitten einer vorhandenen Bebauung kommt es aufgrund einer mittlerweile aufgegebenen gewerblichen Nutzung zwar zu einer Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes. Nach Abriss diverser Lagegebäude und Realisierung von Einfamilienhaus-Bebauung wird das Ortsbild, bereits jetzt durch Zentralität geprägt, eine nachhaltig positive, weil an die Umgebung angepasste, Veränderung erfahren.
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet existiert weder ein Denkmal noch ein Bodendenkmal.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Absatz 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Hinblick auf den Bau öffentlicher Parkplätze an der „Wedauer Straße“ erforderlich. Die geplante, von der „Wedauer Straße“ abzweigende Erschließung für den Bau von Einzelhäusern im Innenbereich betrifft nur den von dieser Maßnahme begünstigten Eigentümer. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung der hierüber erschlossenen Neubauvorhaben ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsverpflichteten und der Stadt Ratingen erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Die Realisierung (Grunderwerb, Ausbau) der im Bebauungsplan an der „Wedauer Straße“ festgesetzten öffentlichen **Parkplätze** geht zu Lasten der Gemeinde. Es ist von einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 10.000 Euro auszugehen. Der Zeitpunkt ist abhängig von der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung (Abriss des Bestandsgebäudes, Errichtung eines Neubaus an der „Wedauer Straße“).

Die Realisierung der von der „Wedauer Straße“ abzweigenden **Planstraße** wird über einen Erschließungsvertrag zu Lasten des Vorhabenträgers geregelt.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorgaben nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des seit dem 15.09.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 284 „Wedauer Straße / Duisburger Straße“ aufgehoben.

Im Auftrag:

(Rautenberg)

städt. Baudirektor