

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan L 2b, 2. Änderung „Am Löken“

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für eine umgebungsorientierte Wohnbebauung in einer städtebaulich vertretbaren Dichte. Auf einer brachliegenden, ungenutzten Fläche, in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Lintorf gelegen, wird ein Wohngebiet ausgewiesen.

2. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am **20.12.2005** fasste der Rat der Stadt Ratingen den im Baugesetzbuch gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vorgeschriebenen **Aufstellungsbeschluss**.

Die **Unterrichtung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Absatz 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand am **10.11.2005** statt. Da keine Bürger anwesend waren, gab es zu der Planung auch keine Anregungen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom **22.12.2005 bis 03.02.2006** an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Sie trugen folgende Anregungen vor:

- Der Kreis Mettmann regt an,
 - in den Umweltbericht eine Aussage zu Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Arten einzuarbeiten,
 - die Anlage der Schutzgebietsverordnung zu ergänzen,
 - eine gutachterliche Begleitung während der Baumaßnahme sicher zu stellen,
 - Gefährdungen durch Altlasten-Standorte durch eine orientierende Untersuchung darzulegen,
 - passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen,
 - im Hinblick auf den Betrieb der Tankstelle Maßnahmen zum aktiven Schallschutz vorzusehen,
 - die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht anzuwenden.
- Die Bezirksregierung Düsseldorf (Luftfahrtbehörde) legt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe auf 98,85 m ü NN fest.

- Das Staatliche Umweltamt Düsseldorf weist darauf hin,
 - die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone in den Plan und in die Begründung aufzunehmen,
 - die Sanierungsmaßnahmen im Kanalnetz zeitgleich mit den Hochbaumaßnahmen durchzuführen.
- Die Stadtwerke Ratingen bitten um
 - Abstimmung über den Standort einer Trafostation,
 - Berücksichtigung, dass kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.
- Die Duisburger Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH fordern,
 - den Versiegelungsgrad unter Einschluss der Nebenanlagen auf 40% der anrechenbaren Grundstücksfläche zu begrenzen,
 - eine gutachterliche Vor-Ort-Überprüfung der Gewässerschutz-Belange während der Bauzeit zu gewährleisten.
- Der BUND gibt die Anregung,
 - die überplante Innenstadtfläche ökologisch auf ihre Wertigkeit hin zu untersuchen,
 - die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu überprüfen,
 - auf Maßnahmen zum Monitoring nicht zu verzichten.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand vom **19.03.2006 bis zum 20.04.2006** statt. Hierzu wurden folgende Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange gemacht:

- Der Kreis Mettmann gibt die nachfolgenden Anregungen:
 - die Anlage der Schutzgebietsverordnung zu ergänzen,
 - eine gutachterliche Begleitung während der Baumaßnahme sicher zu stellen,
 - die Mindestanforderung für das Schalldämm-Maß zu überprüfen,
 - die in der Begründung wiedergegebene Öffnungsklausel, die den passiven Schallschutz betrifft, auch in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen,
 - den Standort der geplanten Trafostation zu überprüfen.
- Die Rheinbahn bittet um
 - Beachtung einzelner Vorschriften, die sich auf den Bau des Haltepunktes beziehen,
 - Errichtung einer Wartehalle.

- Der BUND regt an
 - die Durchführung und Gewährleistung der Kompensationsmaßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sicher zu stellen,
 - Art und Umfang der Kompensation zu überdenken.

3. Ergebnis der Abwägung

- Die Prüfung der von der Öffentlichkeit formulierten Einwände führten zu folgendem Ergebnis:
 - Die Fassung des Umweltberichtes wie die des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Offenlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.
 - Die in der Entscheidungsbegründung wiedergegebene Wasserschutzgebiets-Verordnung wurde um den § 9 „Genehmigung“ ergänzt.
 - Eine gutachterliche Begleitung der Hochbaumaßnahme aus Gründen des Gewässerschutzes ist während der Bauzeit durch den Antragsteller sicher zu stellen. Ein planungsrechtlicher Belang kann hierin nicht gesehen werden.
 - Mit der Verringerung des Plangebietes liegt das Tankstellengrundstück und somit auch die Altlasten-Verdachtsflächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Das Altlastenkataster (Stand: 01/2004) führt hierzu aus:
 „Die bei der Gefährdungsabschätzung festgestellten Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen liegen in einer Größenordnung, bei der bei der gegenwärtigen Nutzung des Geländes kein Handlungsbedarf besteht.“
 - Alle für die einzelnen Bauvorhaben notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan als Textliche Festsetzungen enthalten.
 - Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen entsprechen den Angaben der am Planverfahren beteiligten Behörden.
 - Die Wahl des Standortes für die geplante Trafostation berücksichtigt sowohl die für eine Wohnbebauung einzuhaltenden Grenzwerte als auch die technischen Anforderungen des Versorgungsunternehmens.
 - Der im Plangebiet zulässige Versiegelungsgrad orientiert sich zum einen an der Lage im Ortsteil (Innenstadt) – eine verdichtete Bebauung in Zentrumsnähe ist städtebaulich gewünscht und auch sinnvoll, da die hierfür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind – und zum anderen an das im bislang gültigen Rechtsplan festgesetzte Maß (Grundflächen-, Geschossflächenzahl) der Bebauung.
 - Der Bau der Haltstelle einschließlich einer Wartehalle geschieht in Abstimmung mit der Stadt und der Rheinbahn.

- Da der Bebauungsplan die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und einer Hecke auf einem Privatgrundstück) übernimmt, ist ihre Realisierung verbindlich geregelt. Die Unterhaltung und Pflege der Straßenbäume obliegt der Gemeinde, die der Hecke der privaten Eigentümerschaft.

Es sind keine Maßnahmen des Monitorings vorgesehen, da die Realisierung der aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffe nicht zu Umweltauswirkungen von erheblichem Belang führen. Auf Grund der hohen Lärmvorbelastung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sind durch die Plangebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am .2008 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem .2008 rechtskräftig.

Anlagen: