

Begründung

zum

Bebauungsplan M 225, 5. Änderung „Düsseldorfer Straße / Bodelschwinghstraße“

gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

03.05.2017

Inhalt:

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele.....	3
1.1	Lage des Plangebietes/Geltungsbereich	3
1.2	Planerische Vorgaben	3
1.3	Bestandssituation	5
1.4	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	6
2	Planinhalte	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4	Bauweise	10
2.5	Stellplätze und Garagen	10
2.6	Lärmschutz	11
2.7	Grünflächen	12
2.8	Erschließung.....	12
2.9	Ver- und Entsorgung.....	12
2.10	Gestalterische Festsetzungen	12
2.11	Nachrichtliche Übernahme	13
2.12	Hinweise	13
3	Auswirkungen der Planung.....	14
3.1	Flächenbilanz.....	14
3.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	14
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	14
3.4	Artenschutz.....	15
4	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	15
5	Kosten und Finanzierung	15
6	Realisierungszeitraum	16

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Ratingen an der Ecke Düsseldorfer Straße / Bodelschwinghstraße. Es befindet sich in der Gemarkung Ratingen in der Flur 11 und umfasst die Flurstücke 645, 647, 648 (teilw.) und 730.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2.555 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Balkenlinie, ist aus dem Übersichtsplan zu entnehmen.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist der Änderungsbereich als ein „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich wird vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann weiträumig umfasst. Für den Geltungsbereich sind keine Festsetzungen und Entwicklungsziele ausgewiesen.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sind für den Änderungsbereich folgende Darstellungen zu entnehmen:

- Wohnbauflächen,
- angrenzend vorhandene überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen,

Da die städtebaulichen Ziele der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Abs. 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.



Abbildung: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen

1.2.4 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegt der rechtswirksame Bebauungsplan M 225, 1. Änderung, vor. Demgemäß wird im Bereich entlang der Düsseldorfer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in III-IV-geschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,4 festgesetzt. Zulässig ist eine Dachneigung von 25-40 Grad. Im rückwärtigen Bereich ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Zulässig ist eine Dachneigung von 30-40 Grad.

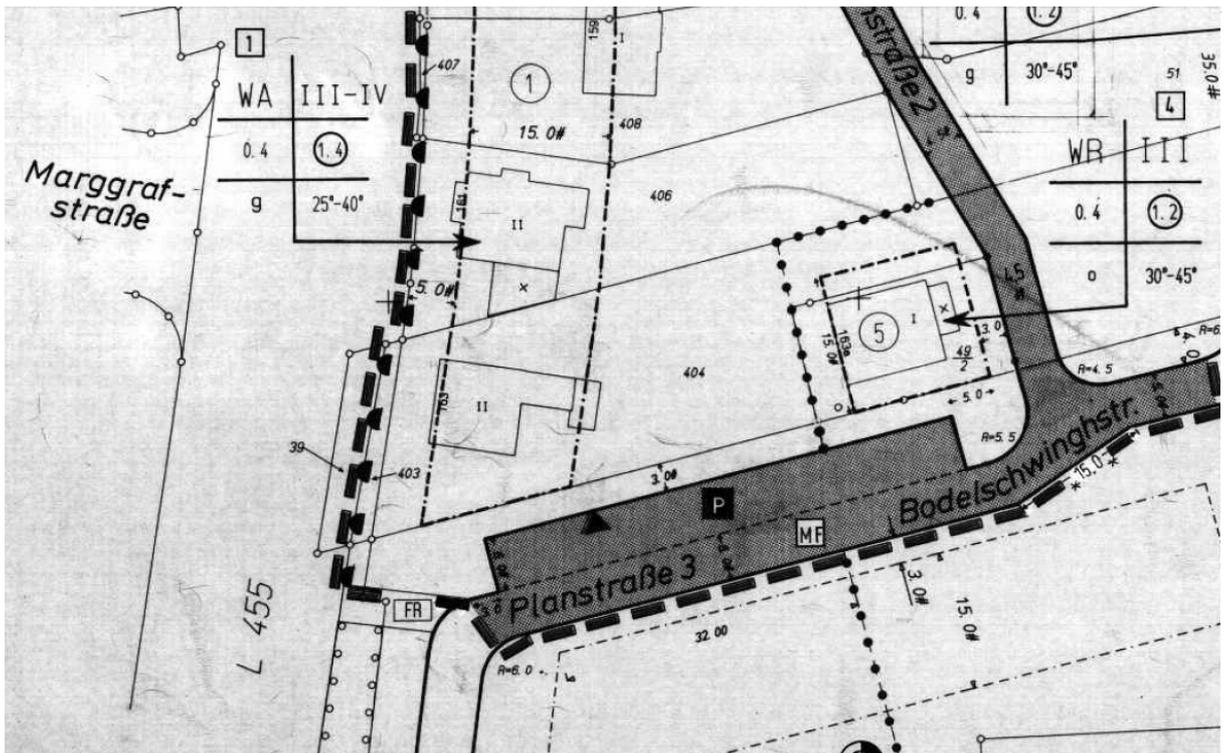


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan M 225, 1. Änderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M 225, 1. Änderung, treten mit Rechtsverbindlichkeit der 5. Änderung für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Bebauung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtgebietes an der Düsseldorfer Straße. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus bebaut. Nördlich angrenzend entlang der Düsseldorfer Straße finden sich einige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, südlich angrenzend und im weiteren Umfeld ist Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise prägend.

1.3.2 Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Düsseldorfer Straße an, eine städtische Hauptverkehrsstraße. Hier verkehrt oberirdisch die U-Bahn der Linie 72. Die Haltestelle Gerhardstraße liegt in weniger als 100 m Entfernung zum Plangebiet. Damit besteht eine günstige Verbindung in das Zentrum Ratingens sowie nach Düsseldorf und zum Flughafen.

Die Erschließung des Plangebietes kann nicht direkt von der Düsseldorfer Straße aus erfolgen, damit die dort verlaufenden Straßenbahngleise nicht überfahren werden müssen. Über die südlich angrenzende Bodelschwingstraße und die östliche verlaufende Planstraße ist eine gefahrlose Erschließung der geplanten Bebauung gewährleistet.

1.3.3 Freiflächen

Im Plangebiet befinden sich Gärten mit teilweise wertvollem altem Baumbestand. Auf dem Flurstück 730 sind ungefähr acht Bäume im Bestand vorhanden, die für die geplante Baumaßnahme gefällt werden müssen.

1.3.4 Versorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Kanäle und Leitungen in der Düsseldorfer Straße erschlossen.

1.4 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung M 225, 5. Änderung „Düsseldorfer Straße / Bodelschwinghstraße“.

Das Plangebiet liegt danach in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 11 und beinhaltet die Flurstücke 357, 358, 55, 643, 645 sowie Teilbereiche des Flurstücks 730.

Anlass der Aufstellung war eine Bauvoranfrage für das Grundstück 730, wonach entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, 1. Änderung, dort ein IV-geschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise entstehen sollte. Die vorhandene Bebauung des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks besteht aber noch aus einem freistehenden Einzelhaus mit Grenzabstand. Außerdem verläuft die seitliche Grundstücksgrenze schräg zu den Gebäuden, sodass der Abstand zwischen Neubebauung und angrenzendem Altbestand noch weiter verkürzt wird. Da zurzeit nicht absehbar ist, wann auch für diese Bereiche eine Umsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgen wird, wurde das beantragte Bauvolumen entlang der jeweiligen Nachbargrenze als zu hoch betrachtet. Um hier Regelungsmöglichkeiten zu schaffen, waren die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens und eine Veränderungsperre erforderlich.

In der Zwischenzeit wurde die Planung überarbeitet und das Bauvolumen auf der Nachbargrenze zurückgefahren. Die Planung soll jetzt mit verkleinertem Geltungsbereich (nur noch Flurstücke 645,647, 648 (teilw.) und 730) fortgeführt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, die es ermöglicht, entlang der Düsseldorfer Straße eine Abstufung der Grenzbebauung herzustellen. Die Staffelung der Baukörper erfolgt dabei aus gestalterischen Gründen. Diese Maßnahme ermöglicht die Hebung der städtebaulichen Qualität. Gleichzeitig können Störungen zwischen den verbleibenden und den neu zu bebauenden Grundstücken vermieden, der Schutz des Nachbarn gewährleistet und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme umgesetzt werden.

1.4.2 Planverfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer bebauten innerstädtischen Fläche, d. h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von ca. 2.555 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a und Anlage 1 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt.

2 Planinhalte

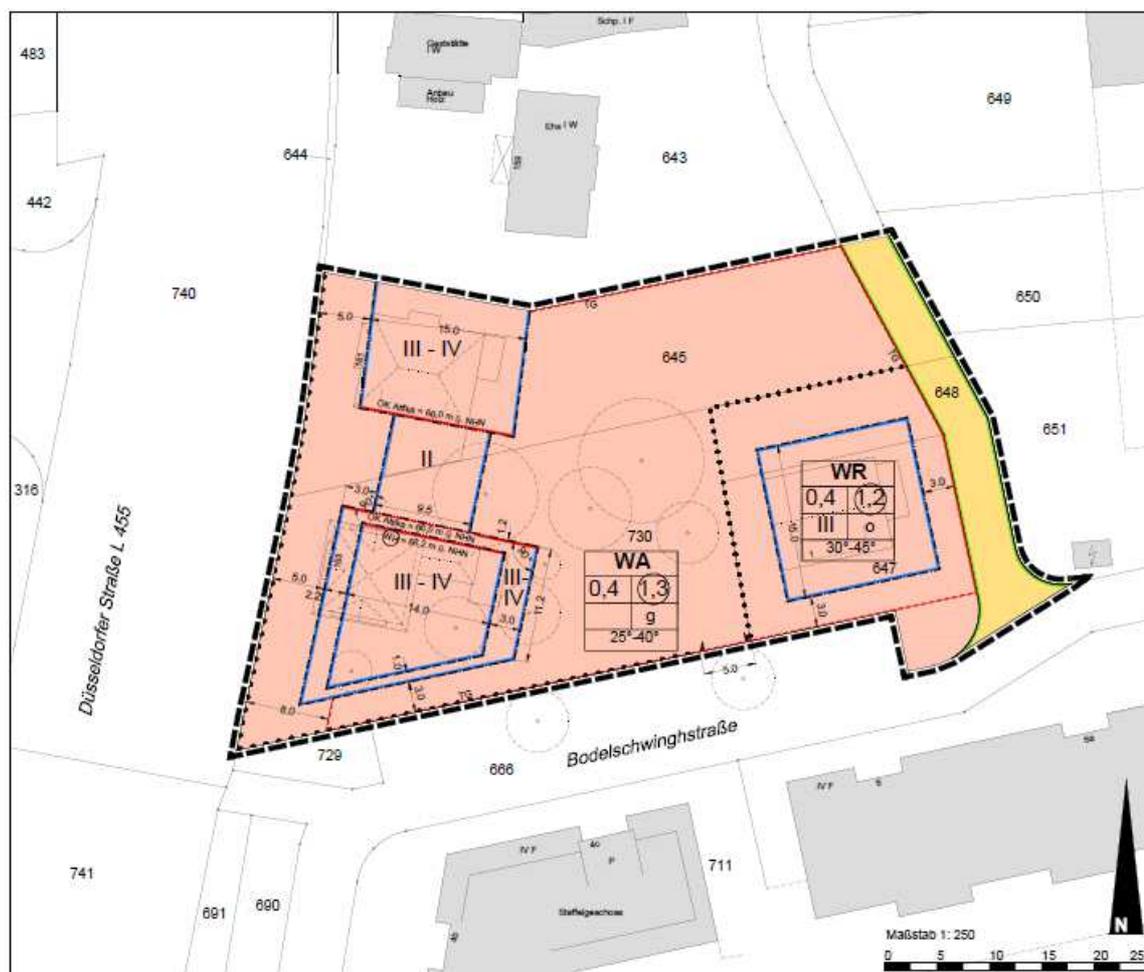


Abbildung: **Bebauungsplan-Entwurf**

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teil des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Nutzung. Damit wird der Zielsetzung gefolgt, die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau im Stadtteil zu schaffen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zum einen wird das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt,

zum anderen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen).

Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, um ergänzende Nutzungen zu ermöglichen.

2.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen Nutzung. Damit wird der Zielsetzung gefolgt, die Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau im Stadtteil zu schaffen. Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Die in § 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Anlagen...) sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Geschossigkeit wird für die Hauptbaukörper des allgemeinen Wohngebietes mit III-IV Vollgeschossen festgesetzt, das heißt, dass mindestens III und maximal IV Geschosse gebaut werden dürfen. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen.

Aus Rücksichtnahme auf den Nachbarn soll, anders als im rechtsverbindlichen Plan, auf der Grenze zwischen den Flurstücken 645 und 730 lediglich ein zweigeschossiger Anbau realisiert werden. Um die geplante Abstufung zwischen den Nachbarbebauungen umsetzen zu können, wird für diesen Bereich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Für das WR wird die Festsetzung von maximal III Vollgeschossen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen.

Um die festgesetzten Geschossigkeiten realisieren zu können, werden zudem zwingende Wand- und Attikahöhen in Metern über Normalhöhe Null (NHN) festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baulinien führen diese zwingenden Höhen dazu, dass Abstandflächen nach LBauO nicht einzuhalten sind. Ohne diese Festsetzung würden die viergeschossigen Gebäudeteile Abstandflächen auf das Nachbargrundstück werfen. Umgekehrt würde die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen zu niedrigeren Gebäudehöhen als städtebaulich gewünscht führen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen und entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Wohngebiete.

Um im Plangebiet Tiefgaragen realisieren zu können, wurde die zulässige GRZ für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gewachsener Boden), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,8 erhöht. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze kann das Grundstück oberirdisch von ruhendem Verkehr freigehalten werden und entsprechend autofrei gestaltet werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet wurde von 1,4 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, auf 1,3 reduziert. Die Obergrenze der BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird somit um 0,1 überschritten. Die Überschreitung wird damit begründet, dass die Grundstücksgrößen zum Teil nicht ausreichen, um bei einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen Bebauung die GFZ einzuhalten. Diese ist aus städtebaulichen Gründen des flächensparenden Bauens jedoch gewünscht und aus Gründen des Schallschutzes anzustreben. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung sind nicht erkennbar.

Für das reine Wohngebiet (WR) wurden GRZ und GFZ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen. Diese liegen innerhalb der Obergrenzen der BauNVO.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche des Eckgrundstückes Düsseldorfer Straße / Bodelschwingstraße wird dabei im Verhältnis zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Osten um ca. 44 qm vergrößert, um das dort geplante Vorhaben umzusetzen. Im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 645 und 730 wurde die überbaubare Grundstücksfläche reduziert, um die oben beschriebene Abstufung in Höhe und Tiefe zu erreichen. Im Bereich des WR wurden die Baugrenzen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Für Balkone, Terrassen und Fluchttreppen werden textlich Ausnahmeregelungen getroffen, um für diese Bauteile noch eine gewisse Flexibilität in der Umsetzung zu gewährleisten. Terrassen, Balkone und Fluchttreppen dürfen somit im definierten Rahmen auch außerhalb der Baufenster liegen. Dies gilt auch für eingebaute Balkone (Wintergärten).

2.4 Bauweise

Die festgesetzte geschlossene Bauweise entlang der Düsseldorfer Straße wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen. An dem Ziel einer geschlossenen Gebäudefront entlang der Düsseldorfer Straße wird aus gestalterischen Gründen festgehalten. Auch aus Lärmschutzgründen ist eine geschlossene Bebauung sinnvoll.

Für das WR im östlichen Plangebiet wurde die offene Bauweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen.

2.5 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken untergebracht werden. Für alle drei Baugrundstücke wird eine Fläche für Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Tiefgaragen zuläs-

sig. Die Zufahrten erfolgen von der Bodelschwinghstraße und der östlichen Planstraße aus.

2.6 Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden für das WR aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen. Hier wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Entsprechend eines Gutachtens aus dem Jahr 2010, das die Stadt im Rahmen der nicht zu Ende geführten 4. Änderung beauftragt hatte, wird für das WA der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, ergeben sich somit strengere Anforderungen an den Schallschutz.

An den maßgeblichen Immissionspunkten berechnete der Gutachter im „Prognose-ohne-Fall“ Beurteilungspegel von max. 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts durch den Straßenverkehrslärm sowie max. 45 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts durch den Schienenverkehrslärm. Für die Berechnung der Lärmpegelbereiche ist gemäß DIN 4109 (alt) die Summe der Lärmeinwirkungen im Tagzeitraum anzunehmen. Um von den Beurteilungspegeln zu den für die Bemessung der LPB erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu kommen, sind auf diesen Wert 3 dB(A) zu addieren. Ein so errechneter maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) entspricht dem Lärmpegelbereich IV.

Da die Lärmpegelbereiche unter der Annahme der freien Schallausbreitung festzusetzen sind, nach Realisierung einer Bebauung aber ruhige Fassaden-seiten entstehen, wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Die Bauschall-dämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird festgesetzt, dass Balkone an der Fassade zur Düsseldorfer Straße hin einzuhausen sind (Wintergärten).

2.7 Grünflächen

Die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung des Grundstücks wurden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen und um Festsetzungen zur Dachbegrünung ergänzt. Flachdächer sollen aus gestalterischen Gründen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Durch die festgesetzte GRZ dürfen die Grundstücke zu max. 40% durch Gebäude überbaut werden. Durch die Regelung, dass für Tiefgaragen die GRZ bei bis zu 0,8 liegen darf, verbleiben mindestens 20% des Grundstücks unversiegelt und mit Bodenanschluss.

Die Gartenflächen sind dauerhaft zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen drei ebenerdigen Stellplätzen ist zudem ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bodelschwinghstraße und die östlich liegenden Planstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen wurde.

Entlang der Düsseldorfer Straße und Bodelschwinghstraße ist im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt, um sicher zu stellen, dass hier keine Zufahrten auf das Grundstück erfolgen. Im Bereich der Düsseldorfer Straße verläuft die Trasse der Straßenbahn, die nicht überfahren werden kann.

Für einen Teil der Bodelschwinghstraße wurde ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier befinden sich öffentliche Parkplätze, die durch mögliche Zufahrten nicht entfallen sollen. Für die Zufahrt zur Tiefgarage von der Bodelschwinghstraße aus wurde ein entsprechender Einfahrtbereich zeichnerisch festgesetzt.

2.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen und Kanäle in der Düsseldorfer Straße gesichert. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

2.10 Gestalterische Festsetzungen

Hier erfolgte eine klarstellende Festsetzung zur festgesetzten Dachneigung, da diese nur für das oberste Dach des Hauptgebäudes gelten soll.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden teilweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, übernommen. Die Festsetzungen zum First bei Satteldächern, zu Drempe- und Sockelhöhen und zu Dachgauben erfolgen, um einen einheitlichen Gesamteindruck zu er-

halten und um unangemessene und ortsuntypische Höhenentwicklungen und Dachvolumina zu verhindern.

Die übrigen Gestaltungsfestsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, wurden gestrichen, da sie entweder nicht für das Plangebiet galten, zu unbestimmt waren oder nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

2.11 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenvorordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

2.12 Hinweise

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

Erdarbeiten sind mit Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis max. 100 mm Durchmesser) 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung der Bauaufträge bzw. der Baugenehmigung sind die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz-DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn, unmittelbar zu melden.

Die DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Zu diesem Bebauungsplan gehört:

- eine Begründung,
- eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (Bauvorhaben Düsseldorfer Straße 163, Ratingen, Gutachterliche Stellungnahme zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf, April 2017).

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 2.555 m²

davon:

- | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| - | Allgemeines Wohngebiet | ca. 1.835_m ² |
| - | davon überbaubare Grundstücksfläche | ca. 573 m ² |
| - | Reines Wohngebiet | ca. 530 m ² |
| - | davon überbaubare Grundstücksfläche | ca. 223 m ² |
| - | öffentliche Verkehrsfläche | ca. 190 m ² |

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend. Für das Plangebiet besteht bereits Planungsrecht, ein wesentlicher Mehrbedarf lässt sich aus der Änderung nicht ableiten.

Durch die günstige Anbindung an die Zentren von Ratingen und Düsseldorf stehen alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Aufgrund der Planung ist nicht mit einem wesentlichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Verweis auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB hat rechtlich zur Folge, dass ein Ausgleich für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden, nicht erforderlich ist. Weiterhin ist aber eine Bewertung des

Eingriffs vorzunehmen und das Vermeidungsgebot zu beachten. Der Eingriff wird im Folgenden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff nach Naturschutzgesetz wird durch die Planung nicht vorbereitet.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird ein im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 1. Änderung, erhöhter Eingriff vorbereitet. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades nach § 19 (4) BauNVO für eine potentielle Tiefgarage kann ein Teil des Plangebietes im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht höher versiegelt werden.

Ein weiterer Eingriff besteht im Fällen der auf dem Eckgrundstück Düsseldorfer Straße / Bodelschwinghstraße vorhandenen Bäume im Falle einer Neubebauung mit Tiefgarage. Eine Baumschutzsatzung existiert nicht; die Bäume müssen bei Fällung nicht ersetzt werden.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die möglichen Baumfällungen werden teilweise ausgeglichen durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der Tiefgarage und des Flachdaches. Dachbegrünungen führen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet und zur verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation.

3.4 Artenschutz

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, Düsseldorf, April 2017) wurde die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes untersucht. Im Ergebnis ist eine Nutzung des leerstehenden Gebäudes als Quartier einer Weibchen- bzw. Wochenstubenkolonie und eine Nutzung der Baumhöhlen als Tagesverstecke, Einzel- und Zwischenquartiere durch Zwergfledermäuse nicht auszuschließen.

Der Abbruch des bestehenden Gebäudes sollte daher im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar durchgeführt werden, wenn potentielle Tiere sich mit größter Wahrscheinlichkeit andernorts in einem Winterquartier aufhalten. Die Baumfällzeiten sind zu beachten. Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten, sind am neuen Gebäude einige Fassadenquartiere vorzusehen. Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte oder Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan, bis auf den Einsatz personeller Ressourcen, keine Kosten.

6 Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.