

Entwurfsbegründung

zum

**Bebauungsplan M 403
„Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße“**

Stand: 30.06.2020

Inhalt:

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Anlass für die Planung
 - 1.4 Städtebauliches Konzept
 - 1.5 Bestandssituation
 - 1.5.1 Bebauung
 - 1.5.2 Verkehr
 - 1.5.3 Altlasten
- 2 Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 2.2.2 Geschossigkeit/Gebäudehöhen
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Baulinie/Baugrenze
 - 2.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3.4 Regelungen zu Abstandflächen
 - 2.3.5 Stellung baulicher Anlagen
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen
 - 2.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz / Lärmschutz
 - 2.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten
 - 2.7 Altlasten
 - 2.8 Öffentliche Grünfläche
 - 2.9 Baumerhalt
 - 2.10 Dachbegrünung
 - 2.11 Vorgartenbegrünung
 - 2.12 Verkehrsflächen
 - 2.12.1 Straßenverkehr
 - 2.12.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze, Tiefgaragen
 - 2.13 Ver- und Entsorgung
 - 2.13.1 Energie/Wasser
 - 2.13.2 Sonstige Regelungen
 - 2.13.2.1 Nachrichtliche Übernahmen
 - 2.13.2.2 Hinweise
- 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Artenschutz
 - 3.4 Prüfung der Schutzgüter
- 4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5 Kosten und Finanzierung
- 6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen



Grenze des
räumlichen
Geltungsbereichs



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan M 403

"Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße "

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Zentrum des historischen Stadtkerns der Stadt Ratingen. Es wird begrenzt durch die Gartenstraße, die Hans-Böckler-Straße und das Beamtengäßchen. Die Grundstücke liegen in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 40, 41 und 42 und beinhalten folgende Flurstücke:

Flur 40: 33, 34, 535 sowie Teilbereiche der Flurstücke 313 und 985

Flur 41: 189, 187 und 157;

sowie Teilbereiche der Flurstücke 567 und 982;

Flur 42: Teilbereiche des Flurstücks 85;

Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 „Rheinbahnschleife“, rechtskräftig seit dem 01.02.1965 bzw. 151 „Düsseldorfer Platz / Beamtengäßchen“, rechtskräftig seit dem 28.02.1969. Bei dem Bebauungsplan Nr. 7 handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Darin wurden Festsetzungen nur für Teile der Wohnbebauung entlang der Gartenstraße und der Wallstraße getroffen. Der Bereich Gartenstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In einem Teilbereich ist eine überbaubare Fläche für eine III-geschossige Bebauung und für Garagen ausgewiesen. Die zum Zeitpunkt der Entstehung des Bebauungsplanes bereits bestehende Bebauung erhielt keine zusätzlichen Festsetzungen. Der Bereich der bestehenden Parkanlage entlang dem Beamtengäßchen, ist im Bebauungsplan 151 als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Kinderspielfeld“ festgesetzt.

Für den Bereich des Flurstücks 85 in der Flur 42 liegt kein Bebauungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt den Bereich des Bebauungsplanes M 403 als Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

1.3 Anlass für die Planung

Im Bereich Gartenstraße, Beamtengäßchen, Hans-Böckler-Straße wird vonseiten der Ratinger Wohnungsgenossenschaft (WoGeRa) eine Neubebauung mit Wohngebäuden in III-V-geschossiger Bauweise geplant. Ziel ist es an dieser Stelle preisgünstigen Wohnraum innerstädtisch zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen Stellplätze werden dabei im Rahmen einer Tiefgarage nachgewiesen.

Als städtebauliche Betonung des Eingangsbereichs der Gartenstraße ist dort eine IV-V-geschossige Bebauung geplant. Um hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist die Einbeziehung des gegenüberliegenden Grundstücks erforderlich.

Das Plangebiet liegt, wie bereits aufgeführt, im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 „Rheinbahnschleife“, rechtskräftig seit dem

01.02.1965 bzw. 151 „Düsseldorfer Platz / Beamte ngäßchen“ rechtskräftig seit dem 28.02.1969. Beide Bebauungspläne sind aufgrund ihrer im Vorfeld beschriebenen Festsetzungen nicht geeignet die nun geplanten Vorhaben abzusichern.

Für den Bereich des Flurstücks 85 in der Flur 42 liegt kein Bebauungsplan vor.

Um eine ausreichende planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Wohngebäude, die geplante Tiefgarage und den Park zu erhalten, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

1.3 Städtebauliches Konzept

Durch die WoGeRa ist ein III bis IV-geschossiger Wohngebäudekomplex mit einer V-geschossigen städtebaulichen Betonung der Ecksituation Hans-Böckler-Straße/Gartenstraße geplant.

Die Bebauung stellt die vormals vorhandene Eckbebauung wieder her und führt sie straßenbündig fort. Das geplante Bauvolumen wurde in drei Gebäudeteile gegliedert, um den Maßstab der umgebenden Bebauung aufzunehmen. Die baulichen Einheiten werden über gläserne Fugen miteinander verbunden. Diese Fugen dienen der jeweiligen Erschließung der Gebäude und bieten Durchsicht vom Straßenraum in den öffentlichen Park. Zudem öffnet sich hier die Gebäudekubatur, so dass eine prägnante und großzügige Eingangssituation entsteht.

Die städtebaulichen „Kanten“ sowie die Firsthöhe an der Gartenstraße 13 werden durch ein Verbindungsbauwerk aufgenommen und fortgeführt. Dieses vermittelt zwischen der Architektur des Neubaus und dem Bestand als harmonisches Bindeglied. Von diesem 3-geschossigen Teil entwickeln sich die Gebäudehöhen über Staffelgeschosse bis hin zu einer 5-geschossigen städtebaulichen Eckbetonung an der Kreuzung Hans-Böckler-Str. / Gartenstraße. Entlang der Hans-Böckler-Straße bis hin zum Mehrgenerationenpark am Beamte ngässchen fällt das Gebäude wieder auf 3 Geschosse ab. Im Hinblick auf den geplanten Zugang zum Mehrgenerationenpark soll eine „Baulückeno ptik“ vermieden werden. Deshalb wurde die Fassadengestaltung bis in den Eingangsbe reich des Parks hineingezogen.

Gemäß dem Konzept des Mehrgenerationenparks soll die Zugangssituation von Süden her kommend geöffnet werden. Das Beamte ngässchen wird hierzu in diesem Bereich zurückgebaut. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung soll zukünftig am östlichen Randbereich entlang geführt werden.



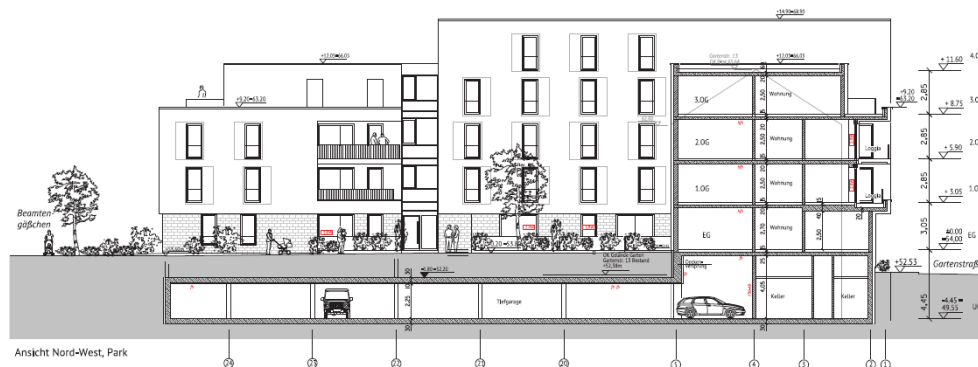
Ansicht Süd-West, Gartenstraße



Ansicht Süd-Ost, Hans-Böckler-Straße



Ansicht Nord-Ost, Beamtengäßchen



Ansicht Nord-West, Park

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes war in den Randbereichen der Gartenstraße und Hans-Böckler-Straße bebaut. In Vorbereitung auf das, auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zulässige Vorhaben, wurde der Altbestand bereits abgerissen. Die Flurstücke 33, 34 und 535 in der Flur 40 sind weiterhin mit den Gewerbebauten der Tankstelle und einem Garagenhof bebaut. Der restliche Teil des Plangebietes ist durch den Park am Beamtengäßchen geprägt. Im südlichen Bereich des Parks befand sich noch ein Wohnhaus im Besitz der Stadt, welches inzwischen abgerissen wurde. Der Teil des Flurstücks 85 in der Flur 42 wird derzeit als private Stellplatzanlage mit Begleitgrün genutzt.

1.4.2 Verkehr

Das Plangebiet ist in den Randbereichen durch die Hans-Böckler-Straße und die Gartenstraße ausreichend erschlossen. Durch den Park besteht zusätzlich über das Beamtengäßchen die Fußwegeverbindung von der Hans-Böckler-Straße zur Wallstraße.

1.4.3 Altlasten

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich die Altlasten 34984/20 Ra, 35084/9 Ra, 35084/15 Ra, 35084/12 Ra, 35084/13 Ra und 35084/14 Ra. Innerhalb des Plangebietes auf dem Gelände der bestehenden Tankstelle befindet sich die Altlast 35084/7 Ra. Die jeweiligen Flächen haben nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Einfluss auf das Plangebiet.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Hans-Böckler-Straße und der Gartenstraße erfolgt auch entsprechend der bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zum Kerngebiet soll hier unter Berücksichtigung der stärker vertretenen Wohnnutzung die Möglichkeit zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke geschaffen werden. Aufgrund der bestehenden Tankstelle erfolgt kein Ausschluss dieser ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung, um hier einem Fortbestand nicht im Wege zu stehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung von Gartenbaubetrieben nur gering ist, wird diese Festsetzung vorsorglich getroffen, um die Ziele des Bebauungsplanes, die Errichtung von Wohnungsbau, sicher zu stellen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundstücke liegen innerstädtisch am Rande der historischen Innenstadt. Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) führt zu neuen städtebaulichen Zielen, die die Schaffung von Wohnbauflächen in den zentralen Bereichen, mit kurzen Wegen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vorsehen. Dabei wird im Bereich Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße unter dem Aspekt der Schaffung von preisgünstigen Wohnungen eine Verdichtung angestrebt. Dies wurde auch auf der Basis der Vorlage 114/2016, die sich ausführlich mit dem Thema „preisgünstiger Wohnungsbau in Ratingen“, unter anderem im Bereich Hans-Böckler-Straße, auseinandersetzt vom Rat der Stadt Ratingen so beschlossen.

Gleichzeitig handelt es sich aber auch um Eckgrundstücke, die aufgrund der städtebaulichen Situation und der vorherrschenden Lärmbelastung in geschlossener Blockrandbebauung bebaut werden sollen. Aus diesem Grund wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für die GRZ und GFZ zugelassen. Danach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 für die GRZ 0,5 und für die GFZ 1,7 zulässig. Aufgrund der städtebaulich begrenzten Blocksituation muss im WA2 um eine Umsetzung der geschlossenen Blockrandbebauung zu ermöglichen eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt werden. Eine Kompensation der verdichteten Bauweise erfolgt durch den nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Mehrgenerationenpark.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundfläche von 0,5 für Garagen und Stellplätze gemäß § 19 (4) BauNVO beim Bau von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In dieser innerstädtischen Lage ist eine Verdichtung der Bau-masse geplant. Dennoch soll die Möglichkeit geschaffen werden ausreichend Stellplätze für die Wohnungen vorzusehen. Gleichzeitig wurden aber oberirdische Stellplätze ausgeschlossen um trotz der Verdichtung noch ausreichend Freiflächen und ruhige Innenbereiche für die Anwohner zu gewährleisten. Aus diesem Grund erfolgt die Erhöhung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,6 auf 0,8.

2.2.2 Geschossigkeit/Gebäudehöhen

Die Blockrandbebauung wird entsprechend der umgebenden Wohnbebauung mit III-V Geschossen festgesetzt.

Um ein Einfügen in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO in Abhängigkeit der verschiedenen Geschosszahlen maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Damit wird die Ausbildung von Staffelgeschossen über die bereits geplanten Geschosse hinaus unterbunden. Ohne eine Höhenbegrenzung wäre dies gemäß Landesbauordnung zulässig. Die dann theoretisch möglichen Gebäudehöhen würden sich aber nicht in das Umfeld einfügen. Eine Höhenbegrenzung ist daher unumgänglich.

Im Zusammenhang mit der innerstädtischen Lage werden Mindestsockelhöhen festgesetzt. Dadurch kann den Erdgeschossbereichen eine

Privatsphäre gesichert werden und der direkte Einblick in die Wohnungen wird unterbunden.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Eckbetonung im Bereich der Einmündung Gartenstraße und der damit Verbundenen Abstandflächenüberdeckung der beiden Baukörper muss im Zusammenhang mit der Baulinie auch eine Höhenfestsetzung erfolgen. Damit eine erforderliche Abstandfläche nicht über die Erschließungsfläche hinaus geht, wird die Gebäudehöhe beidseits mit 68,90 m üNN für den V-geschossigen Teil und mit 66,05 m üNN für den IV-geschossigen Teil festgelegt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.

2.3.1 Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung eine Blockrandbebauung, bei optimaler Ausnutzung der Innenstadtnahen Lage, mit ruhigen rückwärtigen Bereichen entsprochen.

2.3.2 Baulinie/Baugrenze

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Zur Unterscheidung der verschiedenen Geschosshöhen sowie der Gebäudeabschnitte erfolgt ebenfalls eine Regelung durch Baugrenzen.

Im Eingangsbereich der Gartenstraße soll eine städtebauliche Betonung der Eingangssituation erfolgen. Um dies planungsrechtlich abzusichern wird für einen Teilbereich eine Baulinie auf beiden Seiten der Gartenstraße festgesetzt.

2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird entsprechend der geplanten Wohnbebauung als Blockrandstruktur durch Baugrenzen ausgewiesen. Damit sollen die Raumkanten entlang des öffentlichen Straßenraumes gefasst werden und ein verträglicher Übergang von den privaten Gärten zur geplanten nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche erfolgen. Gleichzeitig werden mit dieser Festsetzung ruhige Innenbereiche geschaffen.

Es wird zwischen den Teilbereichen mit unterschiedlicher Geschosshöhe mit Hilfe von Baugrenzen differenziert.

Um trotz der angestrebten Verdichtung noch ausreichend Freiflächen in den jeweiligen Baugebieten zu schaffen und weitere Versiegelungen zu minimieren, werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, mit Ausnahme einer nicht überdachten Fahrradabstellanlage je Baugebiet, ausgeschlossen.

2.3.4 Regelungen zu Abstandflächen

Die Abstandflächen der Eckgebäude Gartenstraße liegen auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Gartenstraße, überschreiten allerdings deren Mitte. Somit kommt es zu einer Überlappung der Abstandflächen der sich gegenüberliegenden Bebauung. Dies ist aufgrund der oben beschriebenen städtebaulichen Eckbetonung nicht zu verhindern.

Im Bebauungsplan wird daher, die Zulässigkeit der baulichen Abstände in diesem Bereich durch Festsetzungen geregelt, indem sich die Abstandflächen der innerhalb dieses engen Bereichs liegenden Gebäude auf der öffentlichen Verkehrsfläche überdecken dürfen, solange sie diese dabei nicht überschreiten. Zusätzlich wird dies im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt ca. 10,0 m.

2.3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Firstrichtung orientieren sich an dem Bestand der Umgebungsbebauung. Die vorhandene Bebauung wurde überwiegend traufständig errichtet, daher wird auch für den Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Bebauung an der Hans-Böckler-Straße eine traufständige Firstrichtung vorgegeben. Für die Bereiche der Gartenstraße wurde darauf verzichtet, um den Gestaltungsmöglichkeiten für die Eckbebauung möglichst viel Spielraum zu geben. Ebenso konnte dort, wo keine Anbaumöglichkeit besteht auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet werden.

2.4 Ergänzende Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen:

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- Um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten,
- Um unangemessene Höhenentwicklungen zu vermeiden
- Um einen einheitlichen Übergang von der bestehenden Bebauung zu den Neubauten zu erhalten
- Um eine Häufung von technischen Anlagen auf den Dächern zu vermeiden

Bezüglich Stellplätzen und Garagen

- Um ruhige Innenbereiche zu schaffen

Zum Lärmschutz

Zu Einfriedungen

- Um die privaten Flächen zum öffentlichen Raum abzuschirmen
- Um einen homogenen Übergang von den privaten Flächen zum öffentlichen Parkgelände zu erreichen
- Einen einheitlichen Gesamteindruck im Bereich der privaten Flächen zu erhalten

2.5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz / Lärmschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Gewerbelärm und zu den Auswirkungen der geplanten Tiefgarage durchgeführt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ergeben sich entlang der Hans-Böckler-Straße Beurteilungspegel von bis zu 71 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 16 dB (A) tags und 15 dB (A) nachts überschritten.

Aufgrund der geplanten Baukörperstellung als Blockrandbebauung ergeben sich an den straßenabgewandten Fassaden Beurteilungspegel

von bis zu 56 dB (A) tags und 46 dB (A) nachts. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der straßenabgewandten Fassaden unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung um maximal 1 dB überschritten. Hinsichtlich geplanter Außenwohnbereiche ergeben sich unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung der geplanten Gebäude an den Richtung Hans-Böckler-Straße orientierten Fassaden sowie an den Kopfseiten der geplanten Gebäude Beurteilungspegel von größer 62 dB (A). An den Kopfseiten liegen meist Beurteilungspegel von kleiner 65 dB (A) vor, sodass hier durch vergleichsweise einfach umzusetzende Maßnahmen, wie die massive Ausführung einer Brüstung und eine absorbierende Deckenfläche Pegelminderungen von bis zu etwa 3 dB bei Loggien erreicht werden. Somit ließen sich auch an den Kopfseiten Außenwohnbereiche schalltechnisch realisieren. Entlang der Hans-Böckler-Straße sind für Außenwohnbereiche aufwendigere Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren, welche im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch zu prüfen sind.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Blockrandbebauung zu den Erschließungsstraßen sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umsetzbar.

Für die geplante Wohnnutzung ergeben sich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei freier Schallausbreitung entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 75 dB (A) in der südlichen Ecke des Plangebietes mit einem daraus überschlägig resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB.

Im Inneren des Plangebietes bzw. im Bereich der privaten Freiflächen ergeben sich geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 bis 69 dB (A) mit einem überschlägig daraus resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ bis 39 dB (siehe Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung).

Im Umfeld des Plangebietes sind hinsichtlich der Änderung der Immissionen zwei Szenarien zu betrachten. Bei Beibehaltung der Tankstelle und einer Bebauung auf der östlichen Seite der Gartenstraße erhöhen sich die Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten um bis zu 1 dB tags und 1,5 dB nachts im Erdgeschoss. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um 0,7 dB tags und 0,6 dB nachts im obersten Geschoss des Immissionsortes 101 überschritten. Am Immissionsort 102 werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Da Erhöhungen des Lärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, können die entsprechenden planbedingten Erhöhungen hingenommen werden.

Für den Fall, dass östlich und westlich der Gartenstraße Wohnbebauung realisiert wird, ergeben sich tags in den unteren Geschossen Erhöhungen von bis zu 1,6 dB und Minderungen von bis zu 3,4 dB in den oberen Geschossen. Zum Nachtzeitraum ergeben sich in den unteren Geschossen Erhöhungen von bis zu 2,4 dB und Minderungen von bis zu 2,9 dB in den oberen Geschossen. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei weder tags noch nachts überschritten.

Hinsichtlich des Gewerbelärms (Tankstelle) werden die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tags, als auch nachts im Plangebiet eingehalten.

Die Nutzung der geplanten Tiefgarage östlich der Gartenstraße führt zu Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 2 dB (A) im Nachtzeitraum. Die Nutzung der geplanten Tiefgarage westlich der Gartenstraße führt nicht zur Überschreitung der herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005. Die Gesamtbetrachtung beider Tiefgaragen führt zu einer Überschreitung von bis zu 2,7 dB im Bereich der bestands- und der geplanten Bebauung. Unter Berücksichtigung einer absorbierenden Unterdecke im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ergibt sich durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage östlich der Gartenstraße nur noch direkt über der Tiefgarage eine geringe Überschreitung von 0,3 dB. Die Gesamtbetrachtung beider Tiefgaragen führt zu einer Überschreitung von bis zu 0,8 dB in den unteren Geschossen der geplanten Bebauung östlich der Gartenstraße. Da Erhöhungen des Lärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann die Überschreitung hingenommen werden.

Die Zufahrt der geplanten Tiefgaragen erfolgt straßennah über eine geschlossene Rampe und schont die beruhigten, rückwärtigen Bereiche und steht somit dem grundsätzlichen Ansatz nach im Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung. Darüber hinaus handelt es sich bei den geplanten Tiefgaragen nicht um gewerbliche Anlagen. Zudem führt die Berücksichtigung der absorbierenden Unterdecke fast überall zu einer Einhaltung der herangezogenen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

2.6 Bereiche für Ein und Ausfahrten

Zur Bündelung und Lenkung des Zu- und Ausfahrtsverkehrs der Tiefgaragen trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der Standorte für Zu- und Ausfahrten. Die Tiefgaragen sind nur über diesen Bereich zu erreichen. Diese Festsetzung erfolgte aus den Gründen, den Verkehrsfluss auf der stärker frequentierten Hans-Böckler-Straße nicht zu beeinträchtigen und für den Kreuzungsbereich Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße genügend Aufstellfläche zu schaffen.

2.7 Altlasten

Bei der Altlastenverdachtsfläche 35084/7 Ra im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 handelt es sich um eine Tankstelle im Betrieb. Entsprechend kann eine Untersuchung der Grundstücke aufgrund der bestehenden Nutzungen und dem fehlenden Zugriff auf diese Flächen derzeit nicht erfolgen. Ein akuter Handlungsbedarf besteht aber nicht, von der Fläche gehen derzeit keine Gefahren für die Umgebung aus. Sollte die vorhandene gewerbliche Nutzung (Tankstelle) durch die angestrebte Wohnbebauung ersetzt werden, sind die erforderlichen Untersuchungen und sich daraus ergebende Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Das Grundstück an der Hans-Böckler-Straße ist im Rechtsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet.

2.8 Öffentliche Grünfläche

Zurzeit werden Planungen für die Freifläche zwischen dem „Garten der Sinne“, dem Beamtengässchen und der Wallstraße, die teilweise bereits als Park mit Spielplatz genutzt wird, durchgeführt. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes soll diese Freifläche zu einem Mehrgenerationenpark weiterentwickelt und neu gestaltet werden. In Richtung Süden soll sich der Mehrgenerationenpark bis zur Hans-Böckler-Straße erstrecken. Im nördlichen Bereich des Parks ist eine öffentliche Tiefgarage, mit Zufahrt von der Wallstraße, geplant.

Um den Anschluss von der Hans-Böckler-Straße in Richtung Norden zur Wallstraße zu sichern, wird auch der Bereich des Flurstücks 85 in der Flur 42 als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Ziel ist es hier die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der öffentlichen Parkanlage durch diesen Grundstücksbereich zu schaffen und so auf Dauer einen großzügigen Eingangsbereich in den Park zu erhalten. Die hier noch mit dem Grundstückseigentümer der Liegenschaft Hans-Böckler-Straße 8 zu verhandelnden Grundstücksbelange werden vorerst nicht exakt dem Ziel einer öffentlichen Grünanlage entsprechen können, da es sich bei den vorhandenen Stellplätzen teilweise um notwenige Stellplätze für die genehmigte und derzeit ausgeübte Nutzung handelt.

Es wird in Bezug auf die Herstellung des Mehrgenerationenparks auch Zwischenstände hinsichtlich der Parkplätze geben müssen, die z.B. eine Umgestaltung oder einen Umbau der derzeitigen Stellplatzanlage beinhaltet. Eine temporäre Umstrukturierung der Parkplätze kann im Rahmen des gesetzlich geregelten Bestandsschutzes erfolgen. Auf den so erhaltenen Flächen kann dann schon in Teilbereichen die Parkgestaltung erfolgen.

Darüber hinaus werden in Absprache mit der WoGeRa die Bereiche des Wohnbaugrundstücks im WA 1, die nicht als private Freiflächen erforderlich sind, mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. Diese Fläche ist in Abstimmung mit der Planung für den Mehrgenerationenpark als Parkfläche anzulegen und kann durch die Öffentlichkeit als Parkanlage genutzt werden.

Das von diesen Festsetzungen betroffene Flurstück 157 in der Flur 41, Gemarkung Ratingen ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Ratingen und soll an die WoGeRa verkauft werden. Regelungen zu der aufgezeigten Nutzung als öffentliche Parkanlage erfolgen im Rahmen des Grundstückskaufvertrages.

Möglicher Zwischenstand der Stellplatzanlage



2.9 Baumerhalt

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit ca. 9 m Kronendurchmesser und ein Silberahorn (*Acer saccharinum*) mit ca. 11,5 m Kronendurchmesser. Beide Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Auf diesem Wege kann der ortsbildprägenden Baumbestandes des nördlich der Bebauung gelegenen Parks, fortgeführt und dauerhaft erhalten bleiben und somit das Erscheinungsbild und die Grünstruktur des innerstädtischen Parks in Teilen gewahrt werden.

2.10 Dachbegrünung

Zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers sowie aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer extensiv zu begrünen.

Dies erfolgt auch aufgrund der innerstädtischen Lage und unter Berücksichtigung der baulichen Verdichtung im Plangebiet.

Durch Dachbegrünungen lassen sich stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Im Gegensatz zu den sonst genutzten Kies-, Bitumen- oder Blechflächen können begrünte Dächer das Klima verbessern, Schadstoffe ausfiltern und Energie bei der Heizung einsparen.

2.11 Vorgartenbegrünung

In den vergangenen Jahren ist zunehmend ein Trend festzustellen, dass Vorgärten von Häusern vegetationsfrei mit Steinen, Schotter, Kies oder Split gestaltet werden. Diese Art der Freiflächengestaltung ist weder ökologisch sinnvoll noch städtebaulich erwünscht. Hingegen tragen vegetationsreiche Vorgärten zu einem besseren Stadtklima bei und führen zu einer größeren Artenvielfalt.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der Vorgartenflächen.

2.12 Verkehrsflächen

2.12.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch die Gartenstraße und die Hans-Böckler-Straße erschlossen. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Auch nach der Umgestaltung des Eingangsbereichs zum Mehrgenerationenpark, bleibt die Erschließung des Garagenhofs Beamtengäßchen 1 und 3 sowie die Anlieferung und die Stellplätze des Gebäudes Hans-Böckler-Straße 8/8a über das Beamtengäßchen gesichert.

2.12.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze, Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NRW (BauO NRW), grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dabei sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO die erforderlichen Stellplätze nur im Rahmen einer Tiefgarage zulässig. Es werden Flächen für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten erfolgen von der Gartenstraße aus.

Aufgrund der starken Verdichtung der Grundstücke werden gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO oberirdische Stellplätze ausgeschlossen, um ausreichend Frei- und Erholungsflächen für die Anwohner sicher zu stellen. Darüber hinaus werden durch diese Festsetzung ruhige Innenbereiche geschaffen.

Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl innerhalb der Gebäude für die Bewohner nachgewiesen. Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zu Fahrradabstellanlagen auf den privaten Grundstücken für Besucher.

2.13 Ver- und Entsorgung

2.13.1 Energie/ Wasser

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hieran angeschlossen werden.

2.14 Sonstige Regelungen

2.14.1 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). 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.

2.14.2 Hinweise

Bodendenkmälern

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Befunde und Funde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungslei-

tungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Altlasten

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

Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Artenschutzprüfung

Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 4.440 m ²
Grünfläche	ca. 1.270 m ²
Verkehrsfläche	ca. 475m ²
Gesamtfläche	ca. 6.185 m²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Bereich, der schon durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt und überwiegend bebaut war. Daher bestand auch schon seit Jahren Bau-recht für diesen Bereich. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Artenschutz

Wie bereits dargelegt, wurde die Bebauung Hans-Böckler-Straße 20 / Gartenstraße 17 und das Gebäude Beamtengäßchen 4 in Vorbereitung auf das geplante Bauvorhaben abgerissen. Lediglich die Gebäude des ehemaligen Rollerhandels und die dahinter befindlichen Garagen sowie die Tankstellengebäude sind noch vorhanden. Hier ist auch vorerst nicht mit einem Abbruch zu rechnen. Für die Grundstücke, auf denen das geplante Bauvorhaben der WoGeRa errichtet werden soll, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Danach wurde der Gehölzbestand im Plangebiet untersucht. Es wurden keine Hinweise auf

Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten gefunden. Es verblieben jedoch Bereiche, die nicht vollständig eingesehen werden konnten, sodass ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird vor der eigentlichen Baufeldräumung eine erneute Kontrolle durchgeführt. Werden dabei in den Bäumen Höhlen gefunden, sind diese durch Fachbiologen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Unter Beachtung der aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Hinsichtlich der nicht in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung betrachteten Gebäude auf den Flurstücken 33, 34 und 535 in der Flur 40 ist im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

3.4 Prüfung der Schutzgüter

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine förmliche Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich; allerdings wird im Folgenden eine schutzgutbezogene Analyse des derzeitigen Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung vorgenommen.

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Rheinbahnschleife“ Baurecht. Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke waren bzw. sind bereits zu einem großen Teil versiegelt. Lediglich der Bereich der Flurstücke 157 und 982 wird durch die bestehende Grünfläche geprägt.

Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Derzeit wirkt auf das Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßen, hier vor allem die Hans-Böckler-Straße, Verkehrslärm ein. Die in der Umgebung befindlichen gewerblichen Nutzungen haben keine Auswirkungen. Die bislang gewerblich genutzte Fläche an der Gartenstraße und Hans-Böckler-Straße wird im Bebauungsplan ebenso wie der überwiegende restliche Bereich zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, sodass auch zukünftig an dieser Stelle keine erheblichen gewerblichen Lärmimmissionen entstehen können.

Den auftretenden Verkehrslärmimmissionen ist durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Hier bestehen durch lärmabgewandte Anordnung der Räume oder passive Schallschutz-

maßnahmen ausreichende Möglichkeiten zum Schutz der Anwohner. Die genaue Bestimmung der erforderlichen Maßnahmen wird auf der Grundlage des erstellten Lärmgutachtens im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 35084/7 Ra im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann eine Untersuchung der Grundstücke aufgrund der bestehenden Nutzungen und dem fehlenden Zugriff auf diese Flächen derzeit nicht erfolgen. Ein akuter Handlungsbedarf besteht aber nicht. Sollte die vorhandene gewerbliche Nutzung (Tankstelle) durch die angestrebte Wohnbebauung ersetzt werden, sind die erforderlichen Untersuchungen und sich daraus ergebende Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

Aus dem Bebauungsplangebiet selbst sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das nähere Umfeld, den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da das Plangebiet insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Der ökologische Wert der Flächen wird überwiegend als gering eingeschätzt. Große Teile des Plangebietes waren bzw. sind durch die aufstehenden Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Lediglich der benachbarte öffentliche Park bietet einen gewissen ökologischen Wert mit Baumbestand. Zum Artenschutz wurde eine Vorprüfung erstellt, die unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine Hinderungsgründe für die Planung sieht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der fast überwiegenden Inanspruchnahme von bebauten und anthropogen vorgeprägten Flächen bzw. strukturarmen Gartenflächen insgesamt als gering zu bezeichnen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht begründet.

Boden/Fläche

Das Plangebiet ist durch die vorhandene bzw. beseitigte Bebauung, die z.T. mit einer erheblichen Versiegelung einhergeht, bereits stark anthropogen vorgeprägt. Aufgrund der Planung und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kommt es zu einer weiteren Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich wird eine Versiegelung von Freiflächen außerhalb der Stadt vermieden.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße.

Aufgrund der teilweisen Versiegelung besitzt das Gebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Mischkanalisation zugeführt und nicht versickert. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist nicht zu erwarten. Da die Fläche bereits in großen Teilen versiegelt war, ergibt sich nur eine geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Luft / Klima

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt und weist einen durchschnittlichen bis hohen Versiegelungsgrad auf. Die unversiegelten Flächen sind teils überwachsen, sodass das Mikroklima von mittleren Temperaturen, aufgrund der geringen Aufheizung der Luft, geprägt ist. Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen. Die Durchlüftung des Plangebiets ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als gering zu bezeichnen.

Die Planung sieht die Neunutzung einer ehemals bebauten, derzeit brachliegenden und teilversiegelten Fläche vor.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokalklimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planänderung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Grundsätzlich wird der Verlust einiger Gehölze aber zur Verstärkung der klimatischen Lastraumeigenschaften beitragen. Dies kann in Teilbereichen durch die Neuanlegung der geplanten privaten Gärten und des öffentlichen Parks, sowie die im Plan festgesetzte Dachflächenbegrünung verbessert werden.

Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet umfasst zwei von Verkehrsstraßen definierte Baublöcke innerhalb eines zentralen Siedlungsbereiches von Ratingen. In seinem östlichen Teilbereich ist er als öffentliche Grünfläche im Siedlungsbereich mit prägender Funktion für das Ortsbild zu charakterisieren. Die derzeit brachliegenden Flächen und derzeit leerstehenden Gebäude sind als städtebaulicher Missstand zu werten.

Durch die Bebauung der Fläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie den Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen. Die geplante Bebauung wird in ihrer Ausgestaltung an die vorhandene Bebauung angepasst, um das Straßenbild zu erhalten. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Anzeichen für mögliche Auswirkungen der Planung auf archäologische Kultur- oder Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen.

Grundsätzlich ist auch eine weitere Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen nicht auszuschließen. Sollten archäologische Bodenfunde auftreten, wäre gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) die Untere Denkmalbehörde darüber unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

Fazit

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der teilweise vorhandenen Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Fläche hat das Plangebiet weder für planungsrelevante Tierarten noch hinsichtlich seiner ökologischen Funktion eine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die Nachnutzung einer vormals genutzten Fläche wird die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen reduziert, was einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter sind im Übrigen nicht erkennbar.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Flurstück 157 in der Flur 41, Gemarkung Ratingen ist im Eigentum der Stadt Ratingen und soll an die WoGeRa verkauft werden. Im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit der WoGeRa werden Regelungen zur öffentlichen Nutzung der Parkfläche auf diesem Flurstück und zum Anschluss an die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Ratingen erfolgen.

5 Kosten und Finanzierung

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich und daher entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Die Kosten für die Herstellung der Parkanlage werden im Verfahren zum Mehrgenerationenpark den Gremien vorgelegt.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Rheinbahnschleife“ und der Bebauungsplan 151 werden in den Bereichen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 403 „Gartenstraße / Hans-Böckler-Straße“ überdeckt werden, mit Inkrafttreten außer Kraft gesetzt.

Textfestsetzungen

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sind in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- Entlang den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien ist eine zwingende Wandhöhe von 68,90 m ü. NHN im Bereich der V-Geschossigkeit und 66,05 m ü. NHN im Bereich der IV-Geschossigkeit festgesetzt. Über- und Unterschreitungen der festgesetzten Wandhöhe der Baulinien sind unzulässig. Die jeweilige Länge der Baulinie ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. durch Anlagen für Gebäudetechnik oder baukonstruktive Notwendigkeiten um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Summe der Fläche einer gebäudetechnischen Anlage darf – sofern nicht anders zeichnerisch festgesetzt – einen Flächenanteil von 10 % je Dachfläche nicht überschreiten. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- Im Einmündungsbereich der Gartenstraße können für die dort festgesetzten IV- und V-geschossigen Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Abstandsflächen noch innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Die Abstandsflächen angrenzender und gegenüberliegender Gebäudeteile können sich auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche der Gartenstraße überdecken.

Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

- In den Allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundfläche von 0,5 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beim Bau von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 und 10 BauGB, § 23 BauNVO

- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme hierzu ist je Baugebiet eine nicht überdachte Fahrradabstellanlage, diese darf maximal eine Grundfläche von 15 m² erreichen.

Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

Fassadengestaltung

- Bei Hausgruppen, Doppelhäusern und bei Häusern, die in der geschlossenen Bauweise zu errichten sind, sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

Höhenbegrenzung

- In den Baugebieten sind Gebäudesockel mit einer Mindesthöhe von 0,50 m auszubilden. Bezugspunkt für die Höhe ist die Hinterkante des ausgebauten Gehwegs vor dem jeweiligen Baufeld.

Dachlandschaft

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten wie Gauben, Loggien und Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 zum nächsten Dachaufbau/Dacheinschnitt einzuhalten.
- Zwischen den Dachaufbauten/Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Zwei oder mehrere übereinander angeordnete Gaubenreihen sind unzulässig.
- Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Dabei ist von den Außenflächen der Gebäudeabschlusswand jeweils ein Mindestabstand von 1,50 zum nächsten Dachflächenfenster einzuhalten. Zwischen den Dachflächenfenstern ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden.
Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.
Insgesamt darf die jeweilige Anlage nicht mehr als 50% einer Dachfläche je Gebäude oder Gebäudeabschnitt überschreiten.

Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m § 12 BauNVO

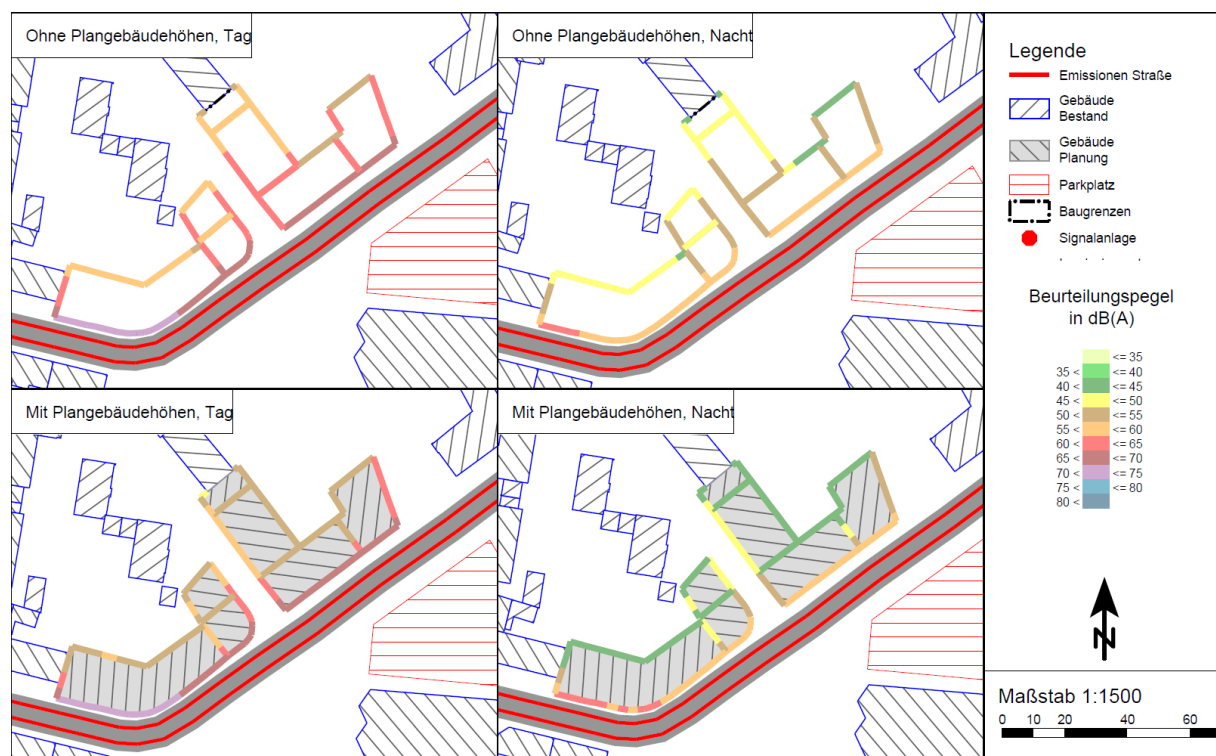
- Stellplätze sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen ausschließlich in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen ist eine unterirdische Tiefgarage unterhalb des Grundstücks zulässig. Die Tiefgarage ist, soweit sie nicht durch Gebäude überdeckt wird, im Mittel mit mind. 1,0 m Substratschicht zu überdecken.

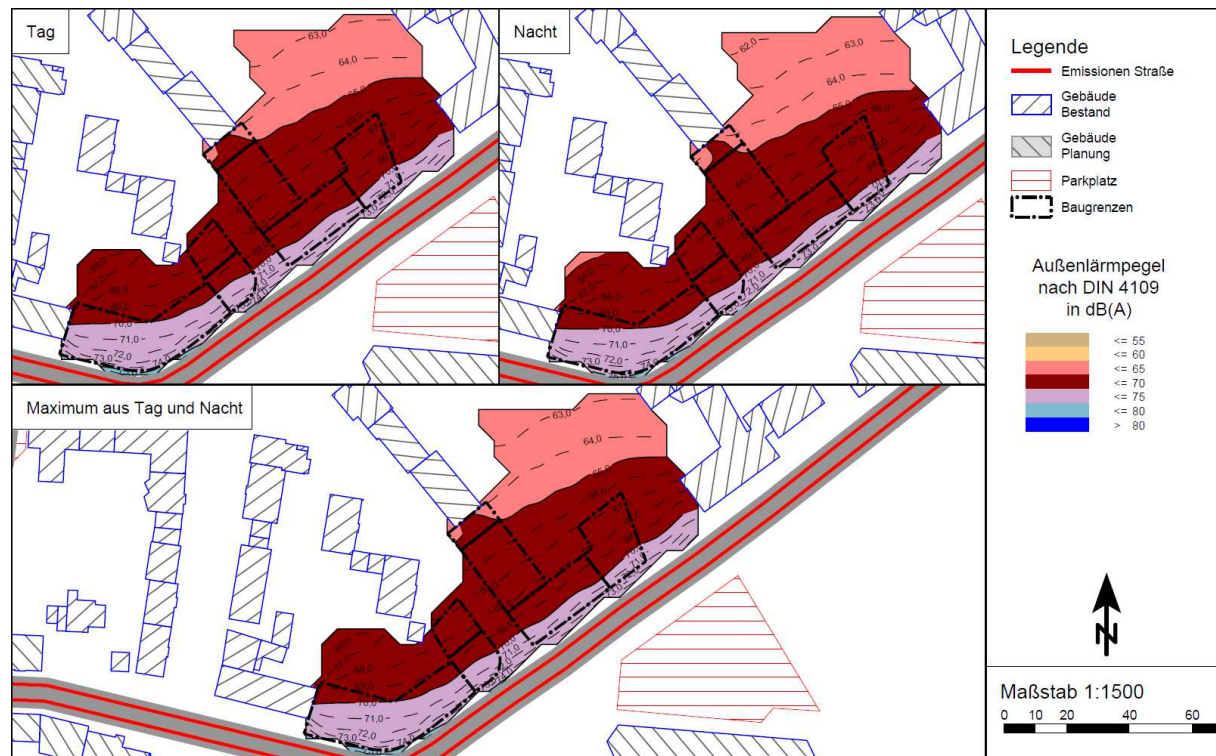
Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Zufahrten und Abfahrten von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109

- Für die geplante Wohnnutzung ergeben sich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bei freier Schallausbreitung entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 75 dB (A) im Südosten und in der südlichen Ecke des Plangebietes mit einem daraus überschlägig resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB.
Im Inneren des Plangebietes bzw. im Bereich der Gartenstraße ergeben sich geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 bis 69 dB (A) mit einem überschlägig daraus resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ bis 39 dB.
- Die Nutzung der geplanten Tiefgaragen führt zu Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 2 dB (A) im Nachtzeitraum. Daher sind absorbierende Unterdecken im Bereich der Tiefgarageneinfahrten erforderlich.
- Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan M 403 der Firma Peutz Consult vom 04.06.2020, die Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.





Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu ersetzen.
- Die mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegte Fläche ist entsprechend der Planung des Mehrgenerationenparks als Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 15 Grad und ab einer Mindestgröße von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,08 m aufweisen. Fenster, und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie technische Aufbauten sind ausgenommen.
- Vorgärten, d. h. die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, dürfen durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal bis zu 50 % versiegelt werden.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit standortgerechten Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten“, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75 % der Beetfläche ausmacht.“

- Die Vorgartenflächen sind dauerhaft mit einer Heckenpflanzung von max. 1,40 m Höhe einzufrieden.
- Einfriedungen der rückwärtigen Freiflächen, auch als Sichtschutz an Terrassen, sind lediglich in Form von maximal 1,6 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.
Zusätzlich darf auf der Innenseite zum Grundstück in einem Abstand von 25 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecke ein Maschendrahtzaun errichtet werden.
- Hecken- oder Strauchpflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je laufender Meter herzustellen. Dabei sind ausschließlich Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa
Stechpalme (Hülse)	Ilex aquifolium
Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna / laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Purgierkreuzdorn	Rhamnus cathartica
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

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 Wasserschutzzonenverordnung 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.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört

- eine Begründung
- eine Schalltechnische Untersuchung
- ein Protokoll zur Artenschutzvorprüfung

Umgang mit Bodendenkmälern

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Altlasten

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

Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Artenschutzprüfung

Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

DIN-Normen:

Die DIN 4109 und die DIN 18005 können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land NW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A