

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bebauungsplan M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße)

-Entwurfsbegründung-

Stand §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Ratingen, Juli 2020

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Stadionring 17

40878 Ratingen

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	6
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	6
1.2	Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung	6
2	Planrecht und Verfahrensart	7
2.1	Geltendes Planungsrecht	7
2.2	Wahl des Verfahrens	7
2.3	Verfahrensstand	7
3	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.1	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet	8
3.2	Geltungsbereich	8
3.3	Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation	8
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	9
4.2	Regionalplan Düsseldorf (RPD)	9
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Landschaftsplan	10
5	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Städtebaulicher Entwurf	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Nebenanlagen	16
5.6	Tiefgaragen und Stellplätze sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrten	17
5.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	17
5.8	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Schallschutz	18
5.9	Gehrecht	20
5.10	Verkehrsfläche	20
6	Verkehrliche Erschließung	20
6.1	Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr	20
6.2	Erschließung innerhalb des Plangebietes	21
7	Immissionsschutz	21
8	Ver- und Entsorgung	25
8.1	Energie	25
8.2	Entwässerung	25
8.3	Abfallentsorgung	25

8.4	Löschwasser	25
9	Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....	25
10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	26
10.1	Nachrichtliche Übernahmen	26
10.2	Hinweise	26
11	Umweltbelange	28
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes	31
13	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	31
14	Kosten und Finanzierung	31
15	Quellenverzeichnis	32

Rechtsgrundlagen

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

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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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)

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Jahr 2009 hat die Feuer- und Rettungswache Ratingen den Standort an der Lintorfer Straße aufgeben und ist an den Voisweg in Ratingen-Ost gezogen. Das Grundstück an der Lintorfer Straße wird derzeit übergangsweise von verschiedenen Stadtämtern genutzt. Die Innenstadtlage des Planvorhabens bietet die Möglichkeit, der wachsenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und alternativen Wohnkonzepten nachzukommen. Zum einem fragen dieses vermehrt die sog. „jungen Alten“ nach, die ihr Einfamilienhaus am Stadtrand gegen barrierefreien Wohnraum mit Nähe zu diversen infrastrukturellen Angeboten tauschen möchten. Zum anderen sind junge Familien verstärkt interessiert an einer Wohnlage, die kurze Wege und damit die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglicht. Das neue Wohnquartier soll daher generationengerecht gestaltet werden und gemeinschaftlich genutzte Anlagen und Räume integrieren. Darüber hinaus soll ein städtischer Seniorentreff Bestandteil des neuen Wohnquartiers werden.

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein städtebauliches Konzept, das im Rahmen eines vorab durchgeführten wettbewerbsähnlichen Verfahrens, an dem vier Büros teilgenommen haben, erarbeitet wurde. Im Rahmen des wettbewerbsähnlichen Verfahrens wurden unterschiedliche Planungsvarianten für das Gebiet vorgestellt und ausgewertet. Die Entwürfe haben dabei für das Plangebiet insbesondere verschiedene Alternativen zur Gebäudestellung und Freiraumnutzung aufgezeigt. Das Konzept des Architekturbüros office 03 aus Köln ist von der Jury einstimmig als Sieger gewählt worden, wobei insbesondere die durch die Gebäudestellung erreichte Innenhofsituation mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner überzeugte. Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf dieser Basis erarbeitet.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die Entstehung eines innovativen Wohnprojekts sowie die Ansiedlung eines Seniorentreffs geschaffen werden. Wesentliches Ziel ist es daher, einerseits verschiedene Wohnungsgrößen anzubieten, die unterschiedliche Nutzergruppen mehrerer Generationen ansprechen. Andererseits stellt die Integration von Gemeinschaftsflächen im Quartier, insbesondere durch gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche im Innenhof und Dachterrassen, für die künftigen Bewohner einen Grundzug der Planung dar. Darüber hinaus soll eine wesentliche Qualität des Wohnquartiers das Anbieten von privaten wie gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten werden, was in der baulich verdichteten Innenstadtlage eine größere Aufenthaltsqualität schafft. Unterstützt werden die sozialen Ziele durch ökologische und mikroklimatische Aspekte, durch die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie das Anpflanzen neuer Bäume auf der bisher nahezu komplett versiegelten Fläche.

Durch die Verlegung des Seniorentreffs Ratingen-Mitte in der Minoritenstraße und die Umnutzung des bestehenden Feuerwehrturms zu Veranstaltungszwecken soll das neue Quartier auch für weitere Personen geöffnet werden. Unterstützt wird das durch die für die Allgemeinheit zugängliche herzustellende Fußwegeverbindung von der Lintorfer Straße zur Friedhofstraße. Ein Grundzug der Planung ist es daher auch, das

Quartier für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu öffnen, die nicht Bewohner des neuen Quartiers werden.

Mit dieser Planung soll auch den Zielen des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen werden. Demnach soll bei einer Inanspruchnahme von Grund und Boden sparsam und schonend mit ihm umgegangen werden („Bodenschutzklausel“). Dieses Ziel beinhaltet u.a., dass anstelle der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich die Möglichkeit einer innerörtlichen Entwicklung genutzt werden soll. Mit der Wiedernutzung des ehemaligen Feuerwehrstandortes wird dieses Ziel erfüllt. Zudem soll eine flächensparende Bauweise erfolgen, indem eine städtebaulich vertretbare Dichte ermöglicht werden soll, die über das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO hinausgeht.

2 Planrecht und Verfahrensart

2.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird bisher durch keinen Bebauungsplan überplant und derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Es befindet sich also im sog. Innenbereich. Es sind keine städtebaulichen Festsetzungen aufzuheben.

2.2 Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße) wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung dieses Verfahrens liegen vor:

- Maßnahme der Innenentwicklung, da das Grundstück vollständig von Bebauung umgeben und sich in integrierter Lage im Stadtgebiet befindet.
- Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m².
- Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

2.3 Verfahrensstand

Am 15.06.2016 hat die Verwaltung eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Vom 13.02.2018 bis 16.03.2018 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 28.05.2019 den Aufstellungsbeschluss und am XX.XX.2020 den Auslegungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Vom XX.XX.2020 bis XX.XX.2020 hat die öffentliche Auslegung gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 402 Alte Feuerwache liegt im Ratinger Stadtteil „Zentrum“. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Lintorfer Straße, im Osten an die Friedhofstraße. Durch die unmittelbare Innenstadtlage sind in der Umgebung des Plangebietes diverse Einkaufsmöglichkeiten und sonstige private und öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten und Gesundheitsangebote fußläufig erreichbar.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 375, 408, 410 und 423 in Flur 21 der Gemarkung Ratingen. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan die Flurstücke 308, 409, 411 sowie 443 in Flur 21 der Gemarkung Ratingen teilweise überplant.

3.3 Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation

Die Gebäude an der Lintorfer Straße werden derzeit übergangsweise von verschiedenen Stadtämtern genutzt. Die bestehenden Fahrzeughallen dienen der Unterbringung von Gerätschaften und Fahrzeugen des städtischen Baubetriebshofes. Entlang der geplanten Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung, teilweise plus ausgebautes Dachgeschoss, sodass eine Innenhofsituation besteht. Der Innenhof ist vollständig versiegelt. Im südlichen Teilbereich steht zudem der alte Feuerwehrturm. Das sechsgeschossige Bauwerk soll in das neue Nutzungskonzept einbezogen werden und bestehen bleiben. Das gesamte Plangebiet ist derzeit nahezu komplett versiegelt. An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Buche, die im Baumkataster der Stadt Ratingen unter der Nr. 648 geführt wird. Dieser Baum wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Grünflächen oder ähnliche Strukturen sind auf den zu überplanenden Flurstücken nicht vorhanden.

Abb. 1: Luftbild Bestandssituation

Quelle: Stadt Ratingen 2020, eigene Darstellung, ohne Maßstab

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Der LEP NRW, in Kraft getreten am 08.02.2017, ordnet Ratingen die Funktion eines Mittelzentrums innerhalb des dreistufigen Systems der Zentralen Orte zu. Der LEP NRW stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Siedlungsraum dar. Die Entwicklung von Wohnbauland in integrierter Lage und ohne die Inanspruchnahme neuer Flächen entspricht also den zum Siedlungsraum definierten Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

Darüber hinaus werden Gebiete für den Schutz des Wassers für große Teile von Ratingen festgelegt. Diese Festlegung betrifft auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Planungen sollen auf Ebene der Regionalplanung definiert werden.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Das Plangebiet ist dem im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Durch die Umnutzung einer Fläche zu Wohnzwecken im Innenstadtbereich wird einer verantwortungsvollen Flächeninanspruchnahme und dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Das Vorhaben erfüllt also die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

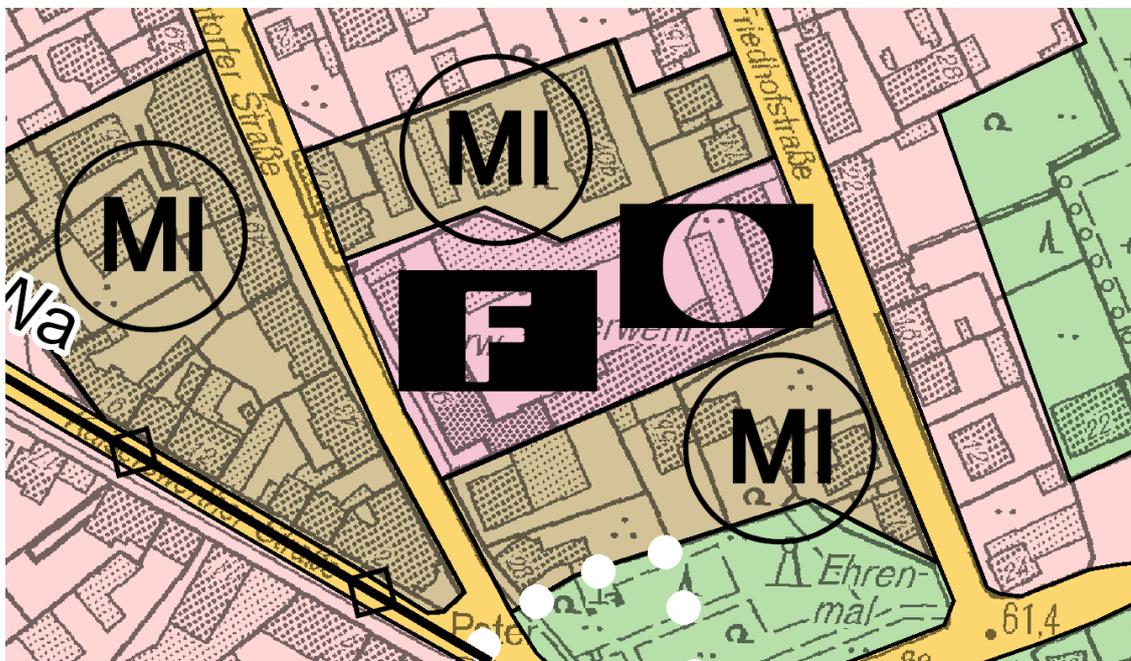
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Ratingen (Schutzzone IIIB). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme im Sinne des Ziels 1 des Kapitels Grundwasser- und Gewässerschutz. Die daraus resultierenden anzuwendenden

Vorschriften und Anforderungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung werden nachrichtlich übernommen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar (vorbereitende Bauleitplanung). Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der FNP der Stadt Ratingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude bzw. Feuerwehr dar. Da die geplante Art der Nutzung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet nicht den Darstellungen des FNPs entspricht, muss bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) eine entsprechende Anpassung des FNP gem. § 13 Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Ratingen, Bereich B-Plan M 402



Quelle: Stadt Ratingen 2020, ohne Maßstab

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Umsetzung des Gewinnerentwurfes des wettbewerbsähnlichen Verfahrens planungsrechtlich absichern. Der für die Alte Feuerwache mit Innenhof angelegte Gebäudekomplex hat eine starke Identität im Stadtraum. Diesen eigenen Charakter zu erhalten, ist Ziel des Bebauungsplanes. Aufgrund der gegebenen Grundstücksgeometrie eignen sich zwei Gebäudekomplexe,

die sich an der vorgegebenen Grundstücksgrenze orientieren und so aufeinander abgestimmt sind, dass sie eine Innenhofsituation ausbilden. Das Konzept der aneinandergestellten Häuser bietet eine große Robustheit im Konzept, Änderungen an Wohntypologien können jederzeit vorgenommen werden, ohne das Gesamtensemble in Frage zu stellen.

Mit der geplanten Gebäudestellung

- wird ein gemeinsamer Hof mit Verengungen und Erweiterungen geschaffen (Doppelhof mit gut dimensionierten Innenbereichen).
- werden Häuser innerhalb eines Ensembles geschaffen, die bekannte Größenordnungen aus dem Umfeld abbilden und trotzdem eigene Identitäten bilden können.
- wird ein Quartier geschaffen, das nach vielen Seiten agieren kann, um eine lebendige Nachbarschaft auch außerhalb des geplanten Bauvorhabens zu ermöglichen.
- wird eine sehr gute Ausnutzung des Grundstückes erreicht.
- wird eine bewegte Silhouette mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden geschaffen.
- werden private Gärten entlang der nördlichen, südlichen sowie südöstlichen Grundstücksgrenze als Rückzugsmöglichkeit für die künftigen Bewohner geschaffen.
- wird eine ruhige Innenhofsituation entstehen, da gleichzeitig die oberirdischen Stellplätze nur außerhalb der Hofsituation zulässig sind.

Die Unterlagen zum Städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros office 03 sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Grund dafür ist die geringe Flächengröße des neuen Wohnquartiers. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden aufgrund ihres Flächenbedürfnisses den in Kap. 1 dargelegten Zielsetzungen entgegenstehen und den Grundzügen der Planung widersprechen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Durch die Anwendung verschiedener Festsetzungsmöglichkeiten für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO, soll der Gewinnerentwurf des wettbewerbsähnlichen Verfahrens soweit wie möglich umgesetzt werden (s. oben).

Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ)

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich, also zentral im Ratinger Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch vor dem Hintergrund veränderter Ansprüche an das Wohnen, sind neue städtebauliche Ziele entstanden,

die die Schaffung von Wohnbauflächen in zentralen Bereichen, mit kurzen Wegen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vorsehen. Wie bereits in Kap. 1.2 dargelegt soll gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB bei einer Inanspruchnahme von Grund und Boden sparsam und schonend mit ihm umgegangen werden („Bodenschutzklausel“). Daher soll im Plangebiet eine höhere städtebauliche Verdichtung zugelassen und somit innenstadtnaher Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in einem höheren Maße ermöglicht werden. Gem. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO wird daher zugelassen, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet maximal zulässigen Obergrenzen für die GRZ (0,4) und GFZ (1,2) im Plangebiet auf 0,5 für die GRZ bzw. auf 1,5 für die GFZ überschritten werden können. Durch das Anlegen von privaten Gärten, gemeinschaftlich nutzbaren Ruhe- und Erholungszonen im Innenhof und auf den Dachterrassen sowie durch einen umfassenden Bepflanzungsplan, wird die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen ausgeglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Zulassen der Überschreitung der städtebaulichen Kennziffern ebenfalls nicht zu erwarten, da Teile des Plangebietes im Vergleich zur Bestandssituation entsiegelt und Flächen zur Begrünung (Gärten, Pflanzplan etc.) geschaffen werden. Wie in Kap. 11 dargelegt, sind sogar insgesamt eher positive Auswirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche von 0,75 für Garagen und Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO beim Bau von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichender Stellplatznachweis für die geplanten Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück sichergestellt. Gleichzeitig wird somit der lärmverursachende und ruhestörende KFZ-Verkehr nicht in die Teile des Plangebietes geholt, die als Erholungszonen für die Bewohner dienen sollen. Die Außenbereiche des Innenhofes sowie die privat nutzbaren Gärten können somit als Ruhe- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner fungieren.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch eine Kombination aus Festsetzungen der Geschossigkeit und aus Festsetzungen von maximal zulässigen bzw. als zwingend festgesetzten Traufhöhen oder Oberkanten gem. §§ 16 und 18 BauNVO gesteuert. Durch diese Festsetzungen werden in der Innenstadtlage eine Höhenentwicklung und Verdichtung zugelassen, die die Obergrenzen für GRZ und GFZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten. Im Wechselspiel der Gebäude an der Lintorfer Straße und in Verbindung mit dem Zugang über die Gasse in den Innenhof, ist die Höhenentwicklung bis zur Viergeschossigkeit an der Lintorfer Straße städtebaulich angemessen. Der geplante dreigeschossige Seniorentreff (Baufeld B 3) und das viergeschossige Gebäude an der Lintorfer Straße bilden ein Tor zu dem Ensemble. Um die Eingangssituation in das neue Wohnquartier von Seiten der Friedhofstraße hervorzuheben, ist im Osten des Grundstückes ebenfalls ein viergeschossiges Gebäude vorgesehen. Somit wird ein harmonisches Einfügen in die städtebauliche Situation der näheren Umgebung erreicht und keine erdrückende Wirkung auf die Nachbarschaft zugelassen. Außerdem werden die jeweiligen Zugangsbereiche in das neue Quartier markiert.

Um die unterschiedlichen Höhen innerhalb der einzelnen Baukörper ausbilden zu können, so wie es der städtebauliche Entwurf vorsieht, werden unterschiedliche Geschossigkeiten und Traufhöhen als Höchstmaß sowie Oberkanten als Höchstmaß oder zwingend festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf den festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt (UHP), der in Metern über Normalhöhennull (NHN) als die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses festgelegt wird. Mit Hilfe von Baugrenzen innerhalb der Baufelder B1 und B2 wird zwischen den Teilbereichen eines Baukörpers mit unterschiedlicher Geschossigkeit differenziert. Die Berechnung der GFZ bleibt davon unberührt. Die unterschiedliche Festsetzung der Geschossigkeit für die einzelnen Teile eines jeden Gebäudes hat also keine Auswirkungen auf die Anrechenbarkeit für die GFZ. So ist die GFZ auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 23 Abs. 3 S. 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude – und nicht Gebäudeteile - in allen Vollgeschossen zu berechnen.

Zur Erhaltung des bestehenden Feuerwehrturms wird eine Oberkante von 20,85 m als zwingend über unteren Höhenbezugspunkt (57,37 m ü. NHN) gem. § 18 Abs. 2 BauGB, in Kombination mit einer Baulinie, festgesetzt. Die Begründung zur Erhaltung des städtebaulich markanten Bauwerkes durch Baulinien wird in Kap. 5.4 ausgeführt. Die festgesetzte zwingende Höhe entspricht exakt der bestehenden Höhe des Turms. Dementsprechend wird auch keine Möglichkeit zur weiteren Erhöhung eingeräumt, sodass sich für die Umgebungsbebauung keinerlei Veränderungen ergeben werden.

Abgewichen werden kann von den festgesetzten Traufhöhen bzw. Oberkanten gem. § 16 Abs. 6 BauGB durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. durch Anlagen für Gebäudetechnik und Dachterrassengeländer in den Baufeldern B1 und B2. Eine Überschreitung ist um bis zu 1,0 m und auf bis zu 10 % der Grundfläche eines jeden Gebäudes zulässig. Solaranlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Aus stadtgestalterischen Gründen sind auf geneigten Dächern nur nicht-aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Der Einsatz von Solaranlagen wird verpflichtend über den Städtebaulichen Vertrag gesichert. Da der städtebauliche Entwurf Flachdächer, teilweise in Kombination mit Dachterrassen, vorsieht, dürften die festgesetzten Oberkanten zu den offenen Seiten durch eine Attika um bis zu 0,50 m überschritten werden.

Für das Baufeld B3 wird auf eine Festsetzung von Traufhöhen und Oberkanten verzichtet und lediglich eine maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Innerhalb dieses Baufeldes wird der städtische Seniorentreff entstehen. Da hier noch eine finale Abstimmung mit den zuständigen Stadtämtern zur Ausgestaltung der geplanten Dachterrasse auf dem Seniorentreff aussteht, soll so ein Spielraum für die Gestaltung der Dachterrasse ermöglicht werden. Da der Seniorentreff im Bereich des Erdgeschosses keine Aufenthaltsbereiche im Freien erhalten wird, soll die Dachterrasse eine hohe Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Seniorentreffs bieten. Durch den Verzicht auf weitergehende Höhenfestsetzungen können so bspw. ein Wetterschutz und ein barrierefreier Zugang zur Dachterrasse entstehen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit gem. § 22 Abs. 1 BauNVO Gebrauch gemacht keine Bauweise festzusetzen. Auf die Festsetzung der Bauweise kann im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden, da die Anordnung der Baukörper

durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen geregelt wird. Die landesrechtlichen Vorschriften zu Abstandsflächen der BauO NRW genießen gegenüber den festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren Vorrang. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unter Umständen nicht voll ausgenutzt werden können, wenn nach BauO NRW die erforderlichen Abstandsflächen sonst nicht eingehalten werden können. Aufgrund der zugelassenen städtebaulichen Verdichtung soll den nachbarlichen Belangen auf diese Weise Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Mit Ratsbeschluss Nr. 180/2015 wurden einige Kriterien für ein wettbewerbsähnliches Verfahren vorgegeben, wie bspw. eine Straßenrandbebauung an der Lintorfer Straße. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche richten sich somit nach dem Ratsbeschluss bzw. dem Wettbewerbsergebnis aus dem Jahr 2018. Diese sollen nun im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen die Umsetzung des Gewinnerentwurfes bzw. der politischen Vorgaben ermöglichen. Ziel der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist es außerdem, eine Hofsituation zu schaffen, die den Bewohner auch Außenbereiche für die gemeinschaftliche Nutzung ermöglicht. Zum Großteil werden dazu Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, die sich an den Gebäudemaßen des Entwurfes orientieren. Teilweise wird ein zusätzlicher Spielraum von etwa 0,5 m eingeräumt, insbesondere um im späteren Baugenehmigungsverfahren keine Befreiungen gem. § 31 BauGB für mögliche geringfügige Veränderungen am städtebaulichen Entwurf erteilen zu müssen. Entlang der Lintorfer Straße wird eine Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baulinie orientiert sich an dem südlich gelegenen Gebäude. Der verbleibende Platz zwischen Gebäuden und Lintorfer Straße wird für die Unterbringung von Stellplätzen und die Führung des Fußgängerverkehrs entlang der bestehenden Straßenverkehrsfläche benötigt. Ein Zurücktreten der Gebäude entlang der Lintorfer Straße ist nicht gewünscht, da sich dadurch die städtebauliche Figur der geplanten Gebäude mit der Schaffung einer Innenhofsituation nicht umsetzen lässt. An dieser Stelle wird ergänzend auch nochmals auf die o.a. politische Vorgabe einer Straßenrandbebauung verwiesen, für deren Umsetzung die Festsetzung einer Baulinie zwingend erforderlich ist. Die gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen stellen einen Grundzug der Planung dar. Dessen Umsetzung wird ebenfalls durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Lintorfer Straße an dieser Stelle gesichert. Darüber hinaus wird die nördliche Seite der überbaubaren Fläche des Baufeldes B2 als Baulinie festgesetzt. Die Baulinie greift die Baufucht des östlichen Nachbargrundstückes (Friedhofstraße 7-9) auf. In diesem Bereich wird gleichzeitig auch eine Eingangssituation in das Plangebiet, durch die Festsetzung eines Gehrechtes, geschaffen, die in der Baufucht beider Gebäude an dieser Stelle städtebaulich betont werden soll. Durch die Festsetzung einer Baulinie werden, bei Ausnutzung der Möglichkeit von vier Vollgeschossen, die erforderlichen Abstandsflächen der nordrhein-westfälischen Bauordnung um ca. 30 cm auf dem nördlichen Nachbargrundstück liegen. Die Reduzierung der Abstandsflächen kann ermöglicht werden, da sie in einem Bereich des angrenzenden Grundstückes liegen, die der Einfriedung des Grundstückes mit Grünelementen dient. Dieser Bereich betrifft keine Außenwohnbereiche, die der Erholung und Ruhe der Bewohner des nördlichen Nachbargrundstückes dienen, sondern er grenzt an den das Gebäude erschließenden Weg an. Aus städtebaulichen Gründen wird auch zwischen den beiden Baufeldern B1

und B3 an der Lintorfer Straße jeweils eine Baulinie festgesetzt, um eine trichterförmige Eingangssituation in den Innenhof herzustellen, was Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs ist. Mit Festsetzungen von Baulinien an dieser Stelle können die sonst notwendigen Abstandsflächen der nordrhein-westfälischen Bauordnung unterschritten werden. Um die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch aus Brandschutzgründen tragen zu können, wird eine der beiden zueinander liegenden Wände der geplanten Baukörper entlang der Lintorfer Straße als Brandwand gem. § 30 BauO NRW auszuführen sein. Gemeint sind damit die Wände, die aufgrund der Festsetzung von Baulinien an der engsten Stelle 4,5 m auseinander liegen werden.

Der bestehende Feuerwehrturm soll aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben, da der Turm als jahrzehntelang bestehende Stadtmarke einen Teil der Ratinger Stadtgeschichte sichtbar und erlebbar macht. Der Feuerwehrturm wurde im Jahr 1959 zusammen mit der Gesamtanlage der Ratinger Feuerwehr im typischen Baustil der 1950er Jahre errichtet. Städtebaulich betrachtet ist der hoch aufragende Turm ein Blickpunkt unmittelbar neben dem mittelalterlichen Siedlungskern und markiert die städtebauliche Erweiterungsphase der 1950er Jahre in diesem Stadtbezirk. Durch die Erhaltung des Turmes wird für das neue Quartier darüber hinaus eine Adressbildung geschaffen, die die Identifizierung der zukünftigen Bewohner und Nutzer mit dem Quartier stärken soll. Ebenso bleibt durch die Erhaltung die ehemalige Nutzung der Fläche als Feuer- und Rettungswache erlebbar. Die neue Nutzung des Feuerwehrturms als Erweiterung des Seniorentreffs (kleinere Räume z.B. für Besprechungen und Kartenspiele) schafft eine Integration in das neue Quartier. Die Veranstaltungen größeren Umfangs werden auf die seltenen Ereignisse im Jahr beschränkt (10 Ereignisse/Jahr, vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 17). Das neue Quartier soll auch für weitere Bevölkerungsteile geöffnet und kein isoliertes Wohnquartier der dortigen Bewohner werden. Die Erhaltung des Feuerwehrturms stellt damit gleichzeitig auch einen zentralen Baustein dar, um diesen Grundzug der Planung zu erreichen. Aus den oben dargelegten Gründen werden allseitig Baulinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass die Abstandsflächen auf ca. 5 m zur südlichen Nachbargrenze reduziert werden können. Diese Reduzierung der Abstandsflächen gegenüber dem angrenzenden Grundstück kann weiterhin dadurch verantwortet werden, dass sich für die umliegende Bebauung keinerlei Veränderung durch die Erhaltung des Turms ergibt. Da der Turm bereits seit Jahrzehnten besteht, werden die anliegenden Grundstücke daher in keinem höheren Maß beeinträchtigt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass in dem Bereich des Nachbargrundstückes, wo die Abstandsflächen liegen würden, die Gewerbehalle der Glaserei liegt. Fenster und Türen sind in nördliche Richtung, also in Richtung Turm, nicht vorhanden. Lediglich die Dachflächen der gewerblich genutzten Halle wären von Abstandsflächen belastet. Zu Wohnzwecken genutzte Räume und Häuser wären somit ohnehin nicht betroffen. Durch die allseitige Festsetzung von Baulinien wird darüber hinaus die angestrebte Nutzbar- und Erlebbarkeit des Feuerwehrturms langfristig planungsrechtlich abgesichert. Wie in Kap. 5.3 begründet, wird für den Feuerwehrturm die Höhe der Oberkante als zwingend, in Kombination mit einer allseitigen Baulinie, festgesetzt.

Balkone werden nur auf der Nordseite des Turms zugelassen, um eine Einsichtnahme umliegender Grundstücke durch den Turm einzuschränken und lediglich in Blickrichtung des Plangebietes eine Aussicht zu ermöglichen. Die festgesetzte Baulinie

des Baufeldes B4 darf durch Balkone in nördlicher Richtung überschritten werden, sodass der Turm als Aussichtspunkt für die Ratinger Bevölkerung fungieren kann. Vorgesehen ist eine Begrünung des Turms, mithilfe der zugelassenen Balkone („Hängende Gärten“), um so das Plangebiet stadtgestalterisch aufzuwerten. Ergänzend ist anzumerken, dass durch das geplante Nutzungskonzept des Turms auch ein positiver Beitrag für das Mikroklima im Plangebiet geleistet wird, was u.a. auch durch die geplanten Solarelemente erreicht wird.

Die überbaubare Grundstücksflächen des Baufeldes B2 im Westen sowie die überbaubare Grundstücksfläche des Baufeldes B3 im Osten werden ebenfalls als Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Zwischen den genannten Baufeldern liegt der Feuerwehrturm, der durch den vorliegenden Bebauungsplan dauerhaft planungsrechtlich gesichert wird. Aufgrund seiner Höhe (s. Kap. 5.3) würde der Turm auch innerhalb des Plangebietes so große Abstandsflächen auslösen, dass eine Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Plangebiet sonst deutlich erschwert werden würde. Einer flächensparenden Bauweise gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, wie sie mit dieser Planung verfolgt und vom Gesetzgeber gefordert wird, würde dem entgegenstehen. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Debatte um dringend benötigten Wohnraum innerhalb der Siedlungsbereiche, wären ein Abrücken der Gebäudekörper und damit eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen wenig zielführend. Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandsflächen dürfen daher im genannten Bereich unterschritten werden.

Da die Nachnutzung des Feuerwehrturms mit der Nutzung des Seniorentreffs verbunden werden soll, sollen auch bauliche Maßnahmen zur Verbindung der beiden Baukörper erfolgen können. Daher wird zeichnerisch eine überbaubare Fläche für eine Gebäudeverbindung zwischen dem bestehenden Feuerwehrturm (Baufeld B4) und dem geplanten Gebäude westlich des Turms (Baufeld B3), auf Ebene der Dachterrasse bzw. des vierten Obergeschosses und des Kellergeschosses festgesetzt. Im Untergeschoss besteht bereits eine Gebäudeverbindung, sodass diese Bestandsschutz genießt und in den Maßen der Gebäudeverbindung planungsrechtlich abgesichert wird.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die geplanten Baukörper, trotz der großen Anzahl an Nutzungseinheiten, einheitlich zu gestalten und langfristig eine hochwertige Architektur zu behalten, sind bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baufelder B1, B2 und B3, wie Balkone oder Windfänge unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie notwendige Fluchtwege und -treppen und Lüftungs- und Lichtschächte sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Aus den genannten städtebaulichen Gründen sind Balkone innerhalb der Baufelder B1, B2 und B3 ebenfalls unzulässig. Es sind nur Loggien, Terrassen und Dachterrassen zulässig.

5.5 Nebenanlagen

Der Bau von Nebenanlagen in den privaten Gärten der künftigen Bewohner soll folgendermaßen beschränkt werden: Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe, Kleingewächshäuser und Geräteabstellschuppen, sind innerhalb der privat genutzten Gärten nur bis zu einer Grundfläche von 3 m² zulässig. Den

Bewohnern soll aber dennoch ermöglicht werden, Gartengeräte oder ähnliches unterbringen zu können. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Gärten wird diese Größenordnung als ausreichend erachtet. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Nebenanlagen baulich und gestalterisch eine untergeordnete Position einnehmen, um die angestrebte Architektur so gering wie möglich zu beeinflussen. Gleichzeitig wird so möglichst wenig Fläche versiegelt, die zur Bepflanzung vorgesehen ist.

5.6 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Die Planung sieht eine Unterbringung der privaten Stellplätze der Bewohner in einer Tiefgarage vor. Darüber hinaus werden entlang der Lintorfer Straße Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Hier soll der PKW-Stellplatznachweis für den Seniorentreff und die Besucher der Bewohner des Wohngebietes erfolgen. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereiche des Innenhofes als Ruhezone für die Bewohner genutzt werden können und keine Beeinträchtigung durch Zu- und Abfahrtsverkehr von PKWs erfolgen kann. Aus gestalterischen Gründen wird ausgeschlossen, dass diese Stellplätze als Carports oder Garagen errichtet werden dürfen. Darüber hinaus ist eine Errichtung als Garage oder Carport wenig praktikabel, da diese von den Nutzern des Seniorentreffs bzw. von den Besuchern der Anwohner des Wohngebietes genutzt werden und eine gewisse Fluktuation tagsüber zu erwarten ist.

Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen zu den angrenzenden Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind nur innerhalb des dafür zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig. Die Planung sieht vor, dass die Tiefgarage vorwiegend von den künftigen Bewohnern des Plangebietes genutzt wird.

Da die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage die Flächen für Stellplätze sowie die Straßenverkehrsfläche kreuzt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Einsehbarkeit des Fußgängerverkehrs von der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage gewährleistet wird. Sollte aufgrund des erforderlichen Stellplatznachweises im Baugenehmigungsverfahren eine Tiefgarage mit einer Größe von über 1.000m² Grundfläche notwendig sein, wird eine Ampelschaltung innerhalb der Tiefgarage für eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe erforderlich. Daher wird der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage als ausreichend angesehen.

Derzeit wird ein für die Lage angemessenes Mobilitätskonzept erarbeitet, das Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages wird. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV sieht das Mobilitätskonzept für die Wohnnutzung vor, dass ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit und zusätzlich zehn Prozent Besucherstellplätze nachzuweisen sind.

5.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die Außenanlagen im Innenhof sowie die Dachgärten zur gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner dienen. Durch Vorgaben zur Begrünung, zur Pflege und zum langfristigen Erhalt dieser Anlagen werden daher Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Gleiches gilt auch für die künftig privat nutzbaren Gärten, die einigen Bewohnern zur Verfügung stehen werden und entlang der nördlichen, südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen sind. Die textliche Festsetzung zur Begrünung der Fassaden bezieht sich nur auf die neu geplanten Gebäude in den

Baufeldern B1 und B2. Die hängenden Gärten des Feuerwehrturms sind standortgerecht zu bepflanzen (s. Pflanzliste).

Im Bereich der privaten Gärten ist ein Baum pro Garten zu pflanzen. Ab einer privaten Gartenfläche von 150m² sind zwei Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es sind die Bäume der Pflanzliste zu verwenden. Eine Begrünung der privat nutzbaren Bereiche und deren städtebauliche Aufwertung soll so erreicht werden.

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind drei Bäume zu pflanzen. Die für diesen Bereich geeignete Baumart ist der Pflanzliste zu entnehmen. Die genauen Standorte werden erst im Baugenehmigungsverfahren festgelegt, um bspw. Ein- und Ausfahrtsbereiche nicht einzuschränken.

Die im Südwesten des Plangebietes bestehende Buche, die im Baumkataster der Stadt Ratingen unter der Nummer 648 geführt wird, soll erhalten werden. Dieser Baum wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum dauerhaften Erhalt im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die genauen Pflanzstandorte, die Anzahl der Pflanzen sowie die gärtnerisch anzulegenden Außenanlagen sind dem Bepflanzungsplan zu entnehmen, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages wird.

Des Weiteren sollen zur gestalterischen Aufwertung Standplätze für Abfallbehälter mit Metallgitterzäunen eingefriedet und diese mit Kletterpflanzen begrünt werden. Aus stadtgestalterischen Gründen sind ebenfalls die privaten Gärten sowie die nördliche und südliche Geltungsbereichsgrenze mit Hecken gemäß Pflanzliste einzufrieden. Die Hecken können an den Standorten durch Mauern mit einer Höhe bis maximal 1,80 m ersetzt werden, an denen dies zur Abstützung des Geländes notwendig ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

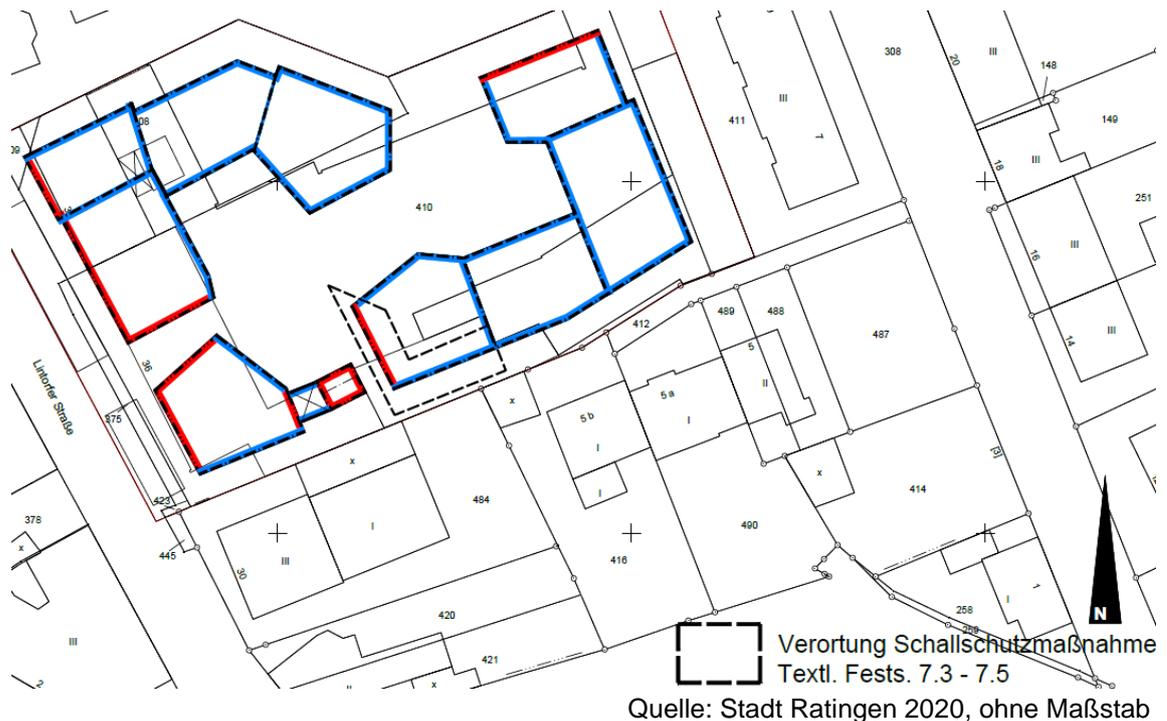
Die Pflanzliste ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der detaillierte Bepflanzungsplan, u.a. mit ergänzenden Vorgaben zur Dachbegrünung, wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

5.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Maßnahmen zum Schallschutz

Zur Abschirmung des Gewerbelärms des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes (Glaserie), soll die grenzständig stehende Mauer mit einer Höhe von 1,80 Meter bestehen bleiben bzw. so erweitert werden und beschaffen sein, dass die Mauer eine flächenbezogene Masse von 10kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweist. Weiterhin muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen. Diese Schallschutzmaßnahme wird als textliche Festsetzung Nr. 7.1 in die Planzeichnung übernommen. Im Baugenehmigungsverfahren ist als Unterer Bezugspunkt der Mauer das gewachsene Gelände an der Stelle des Plangebietes anzuführen. Zur genauen Verortung der Mauer wird ergänzend zeichnerisch ein Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Erdgeschoss des westlichen III-geschossigen Baukörpers innerhalb des Baufeldes B2 vor Lärmeinwirkungen geschützt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden auf diese Weise eingehalten.

Darüber hinaus werden weitere Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm festgesetzt. Die Festsetzungen 7.3-7.5 machen Vorgaben zur Wohnungsgrundrissgestaltung, zu Glasvorbauten vor Aufenthaltsräumen und zum Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien. Diese Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm gilt nur für die westliche und südliche Fassade des westlichen III-geschossigen Baukörpers innerhalb des Baufeldes B2 im 1. und 2. Obergeschoss (s. Abb. 3).

Abb. 3: Verortung der Lärmschutzmaßnahmen zu den textlichen Festsetzungen 7.3-7.5



Ergänzend wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen 7.3 - 7.5 abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu erbringen.

Zur Sicherstellung des Schallschutzes werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils gekennzeichnet. Es wird festgesetzt, dass Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Kinder- und Schlafzimmer), sofern die Fassade zur Lärmquelle ausgerichtet ist und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten sind. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel der jeweiligen Fassaden werden als Karte in die Planzeichnung aufgenommen. Im gesamten Plangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich III erreicht, der in der Regel schon durch die Anforderungen an den Wärmeschutz einer Bebauung erreicht wird. Es wird daher zusätzlich in die Festsetzung 7.2 aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden kann, dass von der vorgenannten

Festsetzung abgewichen werden kann, wenn aufgrund anderer Maßnahmen der Schallschutz ausreichend sichergestellt ist. Ergänzend wird auf den Anhang der Schalltechnischen Untersuchung (Anhang S. 33 ff.) verwiesen, wo die tatsächlich errechneten Beurteilungspegel an den Fassaden der einzelnen Geschosse dargestellt sind.

5.9 Gehrecht

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird ein Gehrecht festgesetzt, welches als fußläufige Verbindung der Friedhofstraße und der Lintorfer Straße über das Plangebiet fungieren wird. Innerhalb der Fläche ABCDA ist zwischen den Linien AB und CD durchgängig eine 2,80 m bis 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, diesen Weg anzulegen, zu unterhalten und zu pflegen. Zur Sicherung dieses Gehrechtes ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und einer Baulast notwendig.

5.10 Verkehrsfläche

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird, in Ergänzung zu der bereits bestehenden Lintorfer Straße, eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Hier soll der Fußgängerverkehr der Lintorfer Straße entlanggeführt werden, sodass die Planung hier den Gehweg bzw. Bürgersteig entlang der Lintorfer Straße vorsieht.

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen über die Lintorfer Straße und im Osten durch die Friedhofstraße erschlossen. Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In fußläufiger Erreichbarkeit (max. 200m) befinden sich zwei Bushaltestellen, die örtliche und überörtliche (Düsseldorf) Ziele anfahren. Darüber hinaus wird durch den Straßenbahndehaltepunkt „Ratingen Mitte“ (in 700 m Entfernung) eine Anbindung des ÖPNV nach Düsseldorf sichergestellt. Weiterhin ist die S-Bahnstation Ratingen-Ost in 1,5km zu erreichen und bietet einen Anschluss nach Düsseldorf sowie Essen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon Bondzio Weiser durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Verkehrsnachfrage durch die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten ist und „ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den benachbarten Knotenpunkten störungsfrei und mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann“ (vgl. Brilon Bondzio Weiser 2020: S. 30).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens als gesichert angesehen werden kann. Im Einzelnen sind dazu folgende Ergebnisse in der Verkehrsuntersuchung aufgeführt (vgl. ebd.):

- Das bestehende Straßennetz ist für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

- Das erfasste (Analyse-) Verkehrsaufkommen kann an den Knotenpunkten jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. An den Knotenpunkten wird rechnerisch eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität der Stufe QSV C erreicht.
- Durch das geplante Vorhaben ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von 437Kfz/24h (14 SV/24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 42 Kfz/h (0 SV/h) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 43 Kfz/h (0 SV/h) erzeugt.
- Die räumliche Verteilung des Mehrverkehrs wurde auf Grundlage der erhobenen Verkehrsstärken an den Knotenpunkten hergeleitet.
- Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann auch nach Realisierung des Vorhabens im bestehenden Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden. An den Knotenpunkten wird rechnerisch eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe QSV C erreicht.

Die Ergebnisse basieren auf einer Prognose, die als eine Schätzung zur sicheren Seite hin zu bewerten ist. Das heißt, dass im vorliegenden Fall der durch die derzeitige Nutzung (Verwaltung) induzierte Verkehr im Plangebiet nicht aus der Berechnung herausgenommen wurde, obwohl diese Nutzung in Zukunft wegfällt.

6.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Lintorfer Straße, von wo die Erschließung des Plangebietes für den Motorisierten Individualverkehr sowie für den Rad- und Fußverkehr erfolgt. Die Herstellung neuer Erschließungsstraßen ist somit nicht notwendig. Lediglich entlang der Lintorfer Straße wird die Gehwegführung ggf. umzuplanen sein, der Bebauungsplan bietet dafür die planungsrechtliche Grundlage mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage mit dem Auto wird von der Lintorfer Straße erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes werden nur dem Fußverkehr Rechte zur Querung eingeräumt, sodass Innerhalb des Plangebietes Ruhezeiten für die Bewohner entstehen. Zur Herstellung der fußläufigen Wegeverbindungen wird auf Kapitel 5.9 verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Uppenkamp und Partner durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Auswirkungen auf das Plangebiet als auch die Auswirkungen durch die Planung auf die umliegende Bebauung untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens und wie damit im Planverfahren umgegangen wird, wird im Folgenden erläutert.

Verkehrslärmeinwirkungen

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bei der Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm heranzuziehen. Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet der DIN 18005 liegen bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Für das Plangebiet selbst werden in der Schalltechnischen Untersuchungen eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht durch den Straßenverkehr entlang der Lintorfer Straße (Baufeld B1)

festgestellt. An allen weiteren betrachteten Immissionspunkten an den Fassaden des Plangebietes werden jedoch geringere Überschreitungen festgestellt.

Für die umliegende Bebauung außerhalb des Plangebietes lässt sich festhalten, dass das geplante Vorhaben im Bereich der Lintorfer Straße und Kaiserswerther Straße auf Lärmpegelerhöhungen von ca. 1 dB(A) durch den Neuverkehr kommen. Pegel in dieser Größenordnung von 1 dB(A) sind für Menschen nicht wahrnehmbar und deshalb als schalltechnisch nicht relevant zu bezeichnen.

Zur Sicherstellung des Schallschutzes werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils gekennzeichnet (vgl. Kap. 5.8).

Aufgrund möglicher verbleibender Überschreitungen der Orientierungswerte, können weitere Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die Einhaltung von Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung, deren Einhaltung wünschenswert ist und der Abwägung der planaufstellenden Gemeinde unterliegt. Bei einem Überwiegen anderer Belange kann daher davon abgesehen werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden im jeden Fall im gesamten Plangebiet eingehalten. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von Festsetzungen weiterer Schallschutzmaßnahmen, aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch Straßenverkehrsgeräusche, abgesehen. Daher werden auch Außenwohnbereiche, wie Loggien, entlang der Lintorfer Straße zugelassen (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 41). Folgende Belange werden zur Begründung der beschriebenen Vorgehensweise angeführt:

- Das Plangebiet markiert einen Bereich, der bereits heute schalltechnisch vorbelastet ist. Der Gutachter stellt fest, dass die ausschließlich auf den Zusatzverkehr durch das Bebauungsplanverfahren zurückzuführenden Pegelerhöhungen bei 1dB(A) tags und nachts liegen. Das Plangebiet hält also bereits heute die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nicht ein. Pegel in dieser Größenordnung von 1 dB(A) sind für Menschen nicht wahrnehmbar und deshalb als schalltechnisch nicht relevant zu bezeichnen.
- Nach Umsetzung des Nutzungskonzeptes der Planung werden teilweise sogar geringfügige positive Auswirkungen auf den Beurteilungspegel für die Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Planung auf die umliegende Bebauung, auch ohne die Festsetzung weitere Schallschutzmaßnahmen, werden also ausgeschlossen.
- Die Immissionsorte werden bereits heute, ohne die neue Bebauung, sowohl im Tages- als auch im Nachzeitraum, überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, bei der eine Gesundheitsgefährdung bestehen kann, von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht wird aber weder im Analysefall (heutige Situation) noch im Planfall (nach Realisierung der Bebauung) erreicht. Überschreitungen der Orientierungswerte, die auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, werden nicht erreicht (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 45).
- Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB). Dringend benötigter Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungsgruppen, auch geförderter Wohnraum, wird geschaffen. Flächen im Außenbereich für die Ausweisung von Wohngebieten müssen nicht in Anspruch genommen werden.

- Aufgrund der Innenstadtlage sind den zukünftigen Bewohner die Orientierungswerte für Mischgebiete auch in einem Wohngebiet zuzumuten. Die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Innenstadtlage ist anders einzuordnen als eine Wohngebietsentwicklung am Stadtrand. Bewohner, die sich für diese Wohnlage in den Innenstadt bewusst entscheiden, entscheiden sich zu dieser Lage aufgrund der sich daraus ergebenden vielen Nutzungsangebote (Soziale und verkehrliche Infrastruktur, Kultur-, Einkaufsangebote...). Zur Wohnstandortwahl am Stadtrand führen hingegen andere Faktoren, wie Erholungsbereiche im Garten. Unterstützt wird diese Annahme auch dadurch, dass die Planung Geschosswohnungsbau vorsieht und private Ruhezeiten sich auf den Balkon bzw. kleinen Garten beschränken. Als Ausgleich für diese Überschreitungen, werden gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Innenhof geschaffen, die als Ruhezeiten fungieren werden und die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten.

Die genannten Belange überwiegen dem Belang, die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet, einzuhalten.

Gewerbelärmeinwirkungen

Zur Betrachtung der zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) heranzuziehen. In Allgemeinen Wohngebieten sind demnach Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zulässig.

Die Gewerbelärmeinwirkungen (durch die geplante Tiefgarage) wurden gemäß Vorgaben der TA Lärm und den Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen betrachtet. Die Gewerbelärmeinwirkungen auf die umliegende Bebauung sind zu vernachlässigen, die untersuchten Immissionsorte werden zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: Anhang S. 25 f.). Innerhalb des Plangebietes werden die Werte am Tag eingehalten, in der Nacht teilweise überschritten. Dabei ist anzumerken, dass die Bewohner des Plangebietes grundsätzlich keinen Anspruch auf Lärminderung bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte haben, da die Bewohner die Tiefgarage selbst nutzen (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 26).

Die Immissionen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Dabei wurde die Baugenehmigung des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes berücksichtigt, wonach dieser die Werte für ein Mischgebiet 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht emittieren darf. Daher wurden in dem Gutachten die Auswirkungen des Gewerbebetriebes auf die neu geplante Wohnbebauung untersucht. Das Gutachten stellt entlang der südwestlichen Fassade und westlichen Fassade des Baufeldes B2 sowie an der östlichen und südlichen Fassade des Baufeldes B 3 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 4 dB(A) am Tag und in der Nacht fest.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Bestehenlassen und Erweitern bzw. Ausbauen der grenzständigen Mauer mit einer Höhe von 1,80 m die Geräuschimmissionen der Glaserei von der Wohnbebauung in der Erdgeschosebene abschirmt. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von 10kg/m² bzw. ein bewertetes

Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Weiterhin muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen (vgl. Uppenkamp und Partner 2020, S. 28). Diese Schallschutzmaßnahme wird als zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 7.1 in die Planzeichnung übernommen.

Zum Schutz der Wohnnutzung im 1. und 2. Obergeschoss, im genannten Bereich, werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen zur Wohnungsgrundrissgestaltung, zu Glasvorbauten vor Aufenthaltsräumen und zum Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien festgesetzt (s. Kap. 5.8).

Ein konfliktfreies Nebeneinander der Glaserei und der geplanten Wohnnutzung wird auf diese Weise sichergestellt.

Es wird davon abgesehen, diese Festsetzungen analog auch für das Baufeld B3, den geplanten Seniorentreff, vorzunehmen. Die Schutzwürdigkeit des Seniorentreffs wird anders beurteilt als die der geplanten Wohnnutzung, da bspw. ein ungestörter Schlaf im Seniorentreff nicht gesichert werden muss. Daher kann es hier verantwortet werden, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugrunde zu legen, welche eingehalten werden (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 62).

Freizeitlärmwirkungen

Der Feuerwehrturm soll voraussichtlich für kleinere Veranstaltungen (10-15 Personen) genutzt und an die Nutzung des Seniorentreffs angegliedert werden. Neben den Geräuscheinwirkungen des Zu- und Abfahrtverkehrs, sind auch die personenbezogenen Geräusche untersucht worden. Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zeigt, dass außerhalb des Plangebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte durch die Nutzung des Seniorentreffs deutlich unterschritten werden. Einberechnet wurde dabei die bestehende grenzständige Wand (in geplanter Höhe 1,80 m), die aus Gründen des Lärmschutzes vor Gewerbelärm zeichnerisch und textlich als Schallschutzmaßnahme festgesetzt wird.

Das Gutachten stellt heraus, dass bei Regelbetrieb die Nutzung des Seniorentreffs mit der Gebietseinstufung eines Allgemeinen Wohngebietes uneingeschränkt möglich ist. Zu selten stattfindenden Ereignissen (zehn Veranstaltungen pro Jahr) können die Immissionsrichtwerte im Plangebiet teilweise in der Nachtzeit überschritten werden, tagsüber werden sie eingehalten (vgl. Uppenkamp und Partner 2020: S. 8). Im Gutachten wird als „Schallschutzmaßnahme“ zu den Freizeitlärmwirkungen vorgeschlagen, dass der Zugang zum Feuerwehrturm über den Seniorentreff, also durch die geplante Gebäudeverbindung, sicherzustellen ist. Die Stadt Ratingen hält diese Maßnahme für nicht umsetzbar, da körperlich beeinträchtigte Menschen bei Nutzung des Erdgeschossbereiches diesen ohnehin nur auf dieser Ebene verlassen können. In dieser integrierten Innenstadtlage müssen Bewohner mit Veranstaltungen rechnen, sie profitieren selbst davon und ein Schutzanspruch in dieser Lage wie in Stadtrandlagen kann daher nicht abgeleitet werden. Da die Veranstaltungen außerhalb des Regelbetriebes weiterhin auf zehn Veranstaltungen pro Jahr begrenzt sind und nur ein kleiner Teilbereich der Gebäude von den kurzzeitigen Überschreitungen betroffen ist, wird keine organisatorische Maßnahme (Zuwegung über den Seniorentreff) im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend ist auf § 117 OWiG (Gesetz über Ordnungswidrigkeiten) hinzuweisen. Demnach handelt ordnungswidrig, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm verursacht, der die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich

belästigt oder die Gesundheit eines anderen schädigt. Ordnungswidrigkeiten werden mit Geldbußen geahndet.

Geruchsimmissionen und Elektromog

Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch sonstige Immissionen, wie Geruchsbelästigungen oder das Einwirken von elektromagnetischen Feldern (Elektromog) bestehen nicht.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Energie

Die geplanten Baukörper sollen als energiesparende Gebäude (KfW-Effizienzhaus 55) ausgeführt werden. Darüber hinaus sieht das Energiekonzept den Einsatz von Fernwärme in Kombination mit einer hoch wärmegeprägten Hüllfläche vor, um die technischen Mindestanforderungen zu erfüllen. Die Nutzung von Fernwärme wird über den Städtebaulichen Vertrag gesichert. Lageinformationen zu bestehenden Versorgungsanlagen sind vor Baubeginn einzuholen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Entwässerung

Die Neuordnung des Plangebiets hat keine Auswirkungen auf die versiegelten und abflusswirksamen Flächen.

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstückes ist über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Lintorfer Straße gesichert.

8.3 Abfallentsorgung

Der anfallende Hausmüll des Wohngebietes wird in Sammelbehältern entsorgt. Nach Auskunft des zuständigen Fachamtes der Stadt Ratingen ist der Standort für die Sammelbehälter so zu wählen, dass diese von der Lintorfer Straße aus zugänglich sind und geleert werden können. Über die schmale Anbindung des Plangebietes zur Friedhofstraße ist eine Entsorgung nicht möglich, da die Müllabfuhr diesen Bereich nicht anfahren kann.

8.4 Löschwasser

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min. erforderlich. Die Aussage des Vorbeugenden Brandschutzes wird ebenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet umfasst den Großteil einer Altlastfläche (Klasse 2), die mit der Nummer 34985/29 im Altlastenkataster des Kreises Mettmann eingetragen ist. Bereits im Jahr 2004 erfolgte eine erste Baugrund- und Bodenuntersuchung. Damals wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt. Für die Nutzung als Wohngebiet waren keine Restriktionen für den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten. Ebenso sind aus der Untersuchung keine Restriktionen für eine sensible Nutzung wie Kinderspielflächen abzuleiten (vgl. Grieseler und Franke GmbH 2004: S. 13 f.). Das Ergebnis der

Baugrunduntersuchung zeigt, dass insgesamt im Plangebiet bereits oberflächennah Tonsteinschichten vorkommen, die in unverwitterten, gesteinharten Tonstein übergehen (vgl. Grieseler und Franke GmbH 2004: S. 9).

Der Kreis Mettmann als zuständige Untere Bodenschutzbehörde (UBB) hat im Jahr 2016 ebenfalls altlastenspezifische Untersuchungen (Altstandort Feuerwache) in Auftrag gegeben. Als Ergebnis der Untersuchung stellt die UBB fest, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Bei Eingriffen in den Untergrund sollen auszukoffernde Auffüllungen auf Schadstoffgehalte überprüft werden. Eine gutachterliche Begleitung bei Eingriffen in den Bauuntergrund sowie beim Gebäudeabriss ist somit erforderlich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die Untere Bodenschutzbehörde ebenfalls beteiligt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin erfolgt im Bebauungsplan eine zeichnerische Festsetzung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Unmittelbar nördlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes, ist im Altlastenkataster die altlastverdächtige Fläche (Klasse 3) mit der Bezeichnung 35985/24 aufgeführt. Erkenntnisse zu Umweltgefährdungen liegen hier nicht vor.

10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Nachrichtliche Übernahme wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzzone III B

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße. Die Belange des Grundwasserschutzes sind aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb der Wasserschutzzone gemäß der festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung „Ratingen-Broichhofstraße“ zu beachten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

10.2 Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Begründung,
- eine Gefährdungseinschätzung und Baugrunduntersuchung 2004 (Grieseler und Franke GmbH 2004), mit Anlagen 1-4,
- eine Bodenuntersuchung der Altlastenfläche (Beratende Geowissenschaftler BG RheinRuhr GmbH 2016), mit Anlagen 1-3,
- eine Artenschutzvorprüfung (ASP) der Stufe I (Kuhlmann & Stucht GbR 2019),
- eine Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020),
- eine Schalltechnische Untersuchung (Uppenkamp und Partner 2020),
- das Merkblatt zu Baugründeingriffen der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (KBD),

- ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der WIR - Wohnen Innovativ in Ratingen e.G. i.G. und der Stadt Ratingen.

Altlasten

Das Plangebiet umfasst den Großteil einer Fläche (Klasse 2), die mit der Nummer 34985/29 im Altlastenkataster des Kreises Mettmann eingetragen ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen. Beim Gebäudeabriss sowie bei Eingriffen in den Baugrund muss eine gutachterliche Begleitung erfolgen.

Artenschutz

Für die betroffene Population der Mehlschwalben ist vor der dem Abbruch des besiedelten Bestandgebäudes entlang der Lintorfer Straße ausreichender Ersatz (Ersatzstandorte für Nisthilfen) zu schaffen. Der Abriss der Gebäude entlang der Lintorfer Straße darf nur im Zeitraum von Oktober bis Ende März erfolgen.

Mit dem Abbruch der weiteren Gebäude muss im Winterhalbjahr (Mitte November bis Mitte März) begonnen werden, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse auszulösen.

Begonnen werden muss in diesem Zeitraum daher mit einem Abriss bei den Häusern an der Lintorfer Straße an den Dachüberständen und den Ortgängen und bei den Fahrzeughallen im Innenhof im Bereich der Dachkanten (Attika). Der Rest der Gebäude kann später als der festgelegte Zeitraum abgetragen werden.

Kampfmittel

Historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Plangebiet. Es wird daher einer Überprüfung der Verdachtsfläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem der Begründung beiliegenden Merkblatt zur Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

DIN Normen

Die in dieser Begründung verwendeten DIN Normen können während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

Löschwasser

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.600 ltr/min. erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zum Einsatz von Solaranlagen sowie zur Bepflanzung der Außenanlagen, Fassaden und Dachgärten (Bepflanzungsplan) im Plangebiet ergeben sich aus dem Städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Versorgungsleitungen

Unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sowie dem Befahren mit schweren Baufahrzeugen und beim Aufstellen von Kränen ist bei der Stadtwerke Ratingen GmbH die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen.

11 Umweltbelange

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB besteht für die Gemeinde bei Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Erarbeitung eines Umweltberichtes (§ 2a BauGB). Dennoch sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung, beschränken sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf grobe (überschlägige) Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Ein Ausgleichserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz besteht nicht.

Im Folgenden werden daher auf diese Weise die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter betrachtet.

Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch, seiner Gesundheit und der Bevölkerung sind unterschiedliche Belange (wie z.B. Freizeit und Erholung, Lärmschutz o.ä.) zu berücksichtigen. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens M 402 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kap. 7 dargestellt. Zwar werden die für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten. Aufgrund der in Kapitel 7 erfolgten Abwägung wird jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte als zulässig erachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden durch Lärminderungsmaßnahmen (partielle Lärmschutzwand im Bereich des Gewerbegrundstücks, Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln, Wohnungsgrundrissgestaltung etc.) gewährleistet, die Zumutbarkeitsschwelle bzw. ein Bereich der Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. Das Plangebiet selbst hat keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und die ansässige Bevölkerung. Durch die Entwicklung einer Fläche, die derzeit für Verwaltungszwecke genutzt wird, für die Wohnbebauung, wird der Ratinger Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt (s. Kap. 1).

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Der ökologische Wert der Flächen ist als gering zu bewerten. Das Plangebiet ist derzeit durch Gebäude, Stellplätze usw. nahezu komplett versiegelt. Einzig im Südwesten des Plangebietes besteht eine Buche, die im Baumkataster der Stadt Ratingen unter der Nummer 648 geführt wird. Dieser Baum wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum dauerhaften Erhalt im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6.3).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I durchgeführt. Ergebnis der Prüfung sind Vorgaben für den Zeitraum des Abrisses des

Gebäudebestandes und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen. Alle Maßnahmen und Vorgaben wurden in enger Abstimmung mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann erarbeitet. Für die betroffene Population der Mehlschwalben ist vor dem Abbruch des besiedelten Bestandsgebäudes entlang der Lintorfer Straße ausreichender Ersatz (Ersatzstandorte für Nisthilfen) zu schaffen. Die Sicherstellung der Maßnahme wird durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert. Der Abriss der gesamten Gebäude entlang der Lintorfer Straße muss bis Ende März eines Kalenderjahres erfolgt sein. Grund dafür ist, dass die Mehlschwalben nicht in Deutschland überwintern und im April/Mai zurückkehren. Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse auszulösen, muss mit dem Abbruch der Gebäude im Winterhalbjahr (Mitte November bis Mitte März) begonnen werden. Begonnen werden muss in diesem Zeitraum daher mit einem Abriss bei den Häusern an der Lintorfer Straße an den Dachüberständen und den Ortgängen sowie bei den Fahrzeughallen im Innenhof im Bereich der Dachkanten (Attika). Der Rest der Gebäude kann später als der festgelegte Zeitraum abgetragen werden. Diese Anforderungen des Artenschutzes werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt ist dennoch von positiven Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und auf die biologische Vielfalt durch die Planung auszugehen, da die heute nahezu komplett versiegelte Fläche zum Teil entsiegelt und bepflanzt wird. An dieser Stelle wird auf die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und die Pflanzliste verwiesen. Der detaillierte Bepflanzungsplan wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages. Die Gestaltung von bepflanzten Außenanlagen und Dachgärten wird neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten.

Boden und Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Ratingen.

Durch die bereits vorhandene Bebauung sind die Böden im Planungsgebiet heute nahezu komplett versiegelt und bereits stark anthropogen vorgeprägt. Durch die Planung werden Teile des Plangebietes entsiegelt und begrünt (s. oben).

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren leistet einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Ratingen. Durch die Entwicklung einer Fläche im Innenbereich, wird sowohl dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB Rechnung getragen. Flächen im Außenbereich müssen damit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht in Anspruch genommen werden. Insgesamt sind mit der Planung daher positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Zum Umgang mit der Altlastenfläche im Plangebiet wird auf Kap. 9 verwiesen.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße und die damit einhergehenden Vorgaben durch die Wasserschutzgebietsverordnung, werden nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB übernommen.

Die Neuordnung des Plangebiets hat keine Auswirkungen auf die versiegelten und abflusswirksamen Flächen.

Die abwassertechnische Erschließung des Grundstückes ist über den öffentlichen Mischwasserkanal in der Lintorfer Straße gesichert.

Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist nicht zu erwarten. Da die Fläche bereits heute zu großen Teilen versiegelt ist, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate geringfügig. Durch die teilweise Entsiegelung bzw. Entfernung der Altablagerung wird eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe verringert.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, sodass schon jetzt eine ungünstige thermische Situation im Plangebiet herrscht. Das LANUV ordnet Gebiete mit einer „ungünstigen thermischen Situation“ wie folgt ein: Es weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“) und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie eine Erhöhung des Vegetationsanteils sollte angestrebt werden.

Die Anlegung von Gärten, Dachgärten und Dachbegrünungen kann positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben, da die Fläche nach Umsetzung der Planung einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen wird als heute. Auch das geplante Nutzungskonzept für den Feuerwehrturm, welches für die äußere Gestaltung eine Begrünung des Turms („hängende Gärten“) vorsieht, kann einen positiven Beitrag für die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet leisten. Darüber hinaus wird die heute geschlossene, grenzständige Bestandsbebauung durch eine Bebauung ersetzt, die, aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen mit den geplanten offenen Bereichen, bessere Durchlüftungsmöglichkeiten zulässt. Die neue Bebauung wird jedoch höher sein als die vorhandene, sodass die Durchlüftung des Plangebietes und der näheren Umgebung, auch aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich, weiterhin als gering zu bezeichnen sein wird.

Landschaft

Landschaft und Ortsbild des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungsbereiches deutlich vorbelastet. Die Fläche ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Es bestehen keine nennens- oder schützenswerte Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist, aufgrund seiner bestehenden Bebauung, bereits deutlich vorgeprägt, sodass keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei einer Neubebauung entstehen werden. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen. Weitere Barrieren, wie eine das Plangebiet umschließende Einfriedung mit Mauern, sollten vermieden werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Anzeichen für mögliche Auswirkungen der Planung auf Kultur- oder sonstige Sachgüter. Innerhalb des Plangebietes sind in der Denkmalliste der Stadt Ratingen keine Denkmäler eingetragen und keine erhaltenswerten Gebäude bekannt. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlicher

Belange im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich. Ergänzend ist anzumerken, dass seitens der Unteren Denkmalbehörde der Erhalt des Feuerwehrturms und seine Integration in das neue Quartier positiv gesehen und unterstützt wird. In Ratingen sind kaum bauliche Zeugnisse der 1950er Jahre mit diesem hohen Maß an Originalität erhalten, sodass die Erhaltung des Turms mit der geplanten Umnutzung aus Sicht der UDB gut vereinbar ist.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Hervorzuheben ist sicherlich die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden/Fläche sowie Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Durch die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Bei den weiteren Schutzgütern bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.000 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 300 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.300 m²

Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorangegangenen Kapitel eruiert.

13 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung der Planung wird zwischen der WIR - Wohnen Innovativ in Ratingen e.G. i.G. und der Stadt Ratingen ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen. Unter anderem werden weitere, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, erforderliche Regelungen Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages. Dies betrifft unter anderem Regelungen zum Farb- und Materialkonzept der baulichen Anlagen, zum Bepflanzungskonzept des Plangebietes, zur Dachbegrünung, zur Integration von Solaranlagen sowie zum Mobilitätskonzept.

Das Plangebiet befindet sich derzeit in Gänze im Besitz der Stadt Ratingen. Ein Großteil der Fläche wird an die WIR e.G. i.G. veräußert werden.

14 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßen erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ggf. entstehen Kosten für den Umbau der geplanten Gehwegführung entlang der Lintorfer Straße. Die Kosten für das

Planverfahren und die Gutachten werden von der Stadt Ratingen getragen. Ausnahme ist eine Übernahme der Kosten für die Artenschutzmaßnahmen (Mehlschwalben) und der Freiraumplanung, die anteilig der zukünftigen Grundstücksgrößen, von der WIR e.G. i.G. übernommen werden.

15 Quellenverzeichnis

- Beratende Geowissenschaftler BG RheinRuhr GmbH 2016: Bodenuntersuchungen Altlastenverdachtsfläche ehem. Feuerwache, mit Anlagen 1-3,
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 2020: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan M 402 „Alte Feuerwache“,
- Grieseler und Franke GmbH 2004: Gefährdungseinschätzung und Baugrunduntersuchung 2004, mit Anlagen 1-4
- Kuhlmann & Stucht GbR 2019: Artenschutzvorprüfung (ASP) der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße),
- Uppenkamp und Partner 2020: Immissionsschutz-Gutachten, Schalltechnische Untersuchung zum B-Planverfahren „M-402 / Alte Feuerwache“