

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

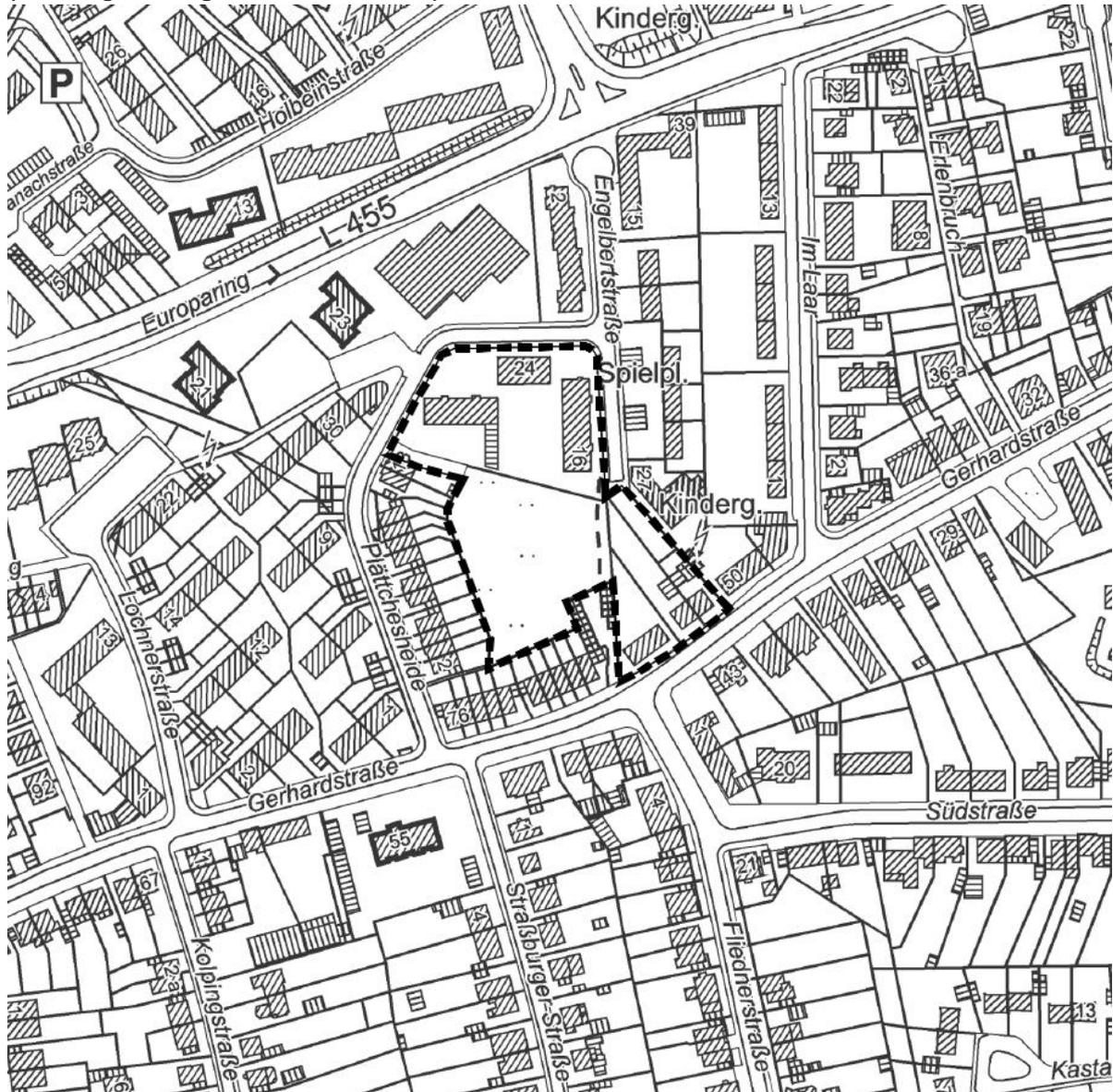
Bebauungsplan M 292 Plättchesheide

Entwurfsbegründung

Vorentwurf, zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ratingen, 14.07.2021

Abb.1: Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans
(Grundlage Auszug Amtliche Basiskarte)



Quelle: tim-online 2021, Ausschnitt eigene Darstellung, ohne Maßstab

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Stadionring 17

40878 Ratingen

Inhalt

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	5
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2	Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung.....	6
1.3	Städtebauliches Konzept	6
2	Planungsrecht und Verfahrensart	7
2.1	Geltendes Planungsrecht	7
2.2	Wahl des Verfahrens	8
2.3	Verfahrensstand	8
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	10
3.1	Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
3.2	Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation.....	11
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	12
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	12
4.2	Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	13
4.3	Flächennutzungsplan	13
4.4	Landschaftsplan	14
5	Inhalt des Bebauungsplanes	14
6	Umweltbelange.....	15
7	Planungsalternativen	15
8	Auswirkungen der Planung.....	15
9	Quellenverzeichnis	16

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (**BGBl. I S. 1802**)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Stadt Ratingen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Innenbereichen wächst der Druck einer weiteren baulichen Nachverdichtung. Daher besteht im Sinne der Stadtentwicklung das Erfordernis, Baulandpotentiale für die Entwicklung von neuem Wohnraum zu aktivieren. Der derzeit brachliegende Blockinnenbereich des Plangebietes stellt ein solches Baulandpotential dar, die städtebauliche Entwicklung mit der geplanten Wohnbebauung kann damit dem Erfordernis einer Wohnraumaktivierung Rechnung tragen. Zudem entspricht die Planung den stadtplanerischen Grundsätzen im Stadtgebiet bauliche Flächen zu entwickeln oder neu zu nutzen, um weitere Bodenversiegelungen an den Siedlungsgrenzen zu vermeiden.

Im Jahr 2019 wurde das Grundstückes von der Wohnungsgenossenschaft Ratingen eg (WoGeRa) erworben, die nun die Entwicklung der Fläche in einem Gesamtkonzept mit den seit langen im Eigentum der WoGeRa befindlichen direkt angrenzenden Bestandsgebäuden anstrebt. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist die Überplanung der Fläche planungsrechtlich erforderlich.

Umsetzung von bedarfsgerechtem, nachhaltigem und bezahlbarem Wohnungsbau in der Stadt Ratingen

Der gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW den Rat der Stadt Ratingen ersetzende Haupt- und Finanzausschuss hat sich am 11.05.2021 zu einer Initiative zur Umsetzung von bedarfsgerechtem, nachhaltigem Wohnungsbau in Ratingen sowie einem Umsetzungskonzept für die prioritäre Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bekannt.

Ziel der Initiative ist es, vorhandene Flächenpotentiale zu nutzen, um ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten zu schaffen.

Dazu wurde ein Umsetzungskonzept für die prioritäre Schaffung von Wohnraum in Ratingen beschlossen. Zielvorgabe des Konzeptes ist, in allen zukünftigen Bebauungsplänen 30 % der entstehenden Nettowohnfläche im öffentlich geförderten Segment zu realisieren, wobei eine Mischung aus preisgedämpften und öffentlichem Wohnungsbau im Einzelfall möglich sein soll.

Für geförderten Mietwohnungsbau gelten die Bestimmungen des Landes NRW der öffentlichen Wohnraumförderung. Als preisgedämpfter Wohnungsbau werden Wohnungsangebote bezeichnet, die sich mit ihren Mieten an den Mietstufen nach § 12 Wohnungsgeldgesetz orientieren (in Ratingen derzeit Mietstufe 54), hilfsweise sollen die Kostenmieten, die üblicherweise bei gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugenossenschaften, deren Satzungszweck die kostengünstige Bereitstellung von Wohnraum ist, zugrunde gelegt werden.

Wenn standort- und quartiersbezogene Besonderheiten es gebieten, können individuelle Lösungen erarbeitet werden, die unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgrundsatzes nach § 11 Absatz 2 BauGB zur Abweichung von der zuvor genannten Quotierung führen.

Am Standort Plättchesheide ist derzeit projektseitig preisgedämpfter Mehrgenerationenwohnungsbau geplant. In welchem Umfang eine Quotierung realisiert werden kann oder

ob es aufgrund von standortbezogenen Besonderheiten zu einer Abweichung der vorgegebenen Quotierung kommt, wird im weiteren Verfahren geregelt werden. Die Sicherung einer Quotierung wird in einem Städtebaulichen Vertrag (SBV) zwischen den Planbegünstigten und der Stadt erfolgen.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von innerstädtischem, bezahlbarem Wohnraum im Blockinnenbereich Plättchesheide zu schaffen. Die neue Bebauung soll das bestehende Wohnquartier weiterentwickeln und städtebaulich geordnet ergänzen, eine verträgliche verkehrliche Anbindung sicherstellen sowie bestehende Wegeverbindungen qualifizieren.

Neben dem Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden auf den bislang ungenutzten Flächenpotenzialen im Blockinnenbereich, sollen auch die planungsrechtliche Sicherung der nördlichen Bestandsbauten sowie - in verträglichem Maß - Bebauungsoptionen für die bestehenden Flurstücke 19 und 420 (siehe Abb. 2) ermöglicht werden. Darüber hinaus soll im Zusammenhang mit dem Vorhaben eine Tiefgarage für die neu geplante Wohnbebauung entstehen.

Ein weiteres Planungsziel ist die öffentliche Sicherung der seit Jahrzehnten bestehenden und privat geduldeten Fuß- und Radwegeverbindung von der Engelbertstraße zur Gerhardstraße.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht eine III-IV-geschossige Bauwiese vor, die gemeinsam mit der nördlich liegenden Bestandsbebauung ein Ensemble bildet. Auf der Fläche im Blockinnenbereich sind zwei neue Gebäude mit ca. 35 neuen Wohneinheiten geplant. Für die gesamte Neubebauung ist eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen, wobei auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen denkbar sind.

Die Baukörper orientieren sich mit Ihrer geplanten IV-Geschossigkeit in ihrer Höhe an der die nördlich gelegenen Bestandbebauung. Um eine verträgliche Höhenentwicklung zur bestehenden Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten, werden die Baukörper Richtung Süden und Westen auf eine III-Geschossigkeit reduziert.

Südlich des Bestandsgebäudes Engelbertstraße 16 soll ein Platz entstehen, der den Bewohnern der Bestands- und der Neubebauung als Quartierstreffpunkt dienen kann.

Die geplanten Baukörper halten bewusst Abstand zur süd- und westlich gelegenen Einfamilienhausbebauung, so dass ein neuer, großzügiger Freiraum entsteht, der als Aufenthaltsort für die Bewohner erlebbar gemacht werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke Nr. 19 und 420 ist geplant zusätzliche überbaubare Flächen auszuweisen. Dies steht nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben der WoGeRa, soll aber ein Angebot für zukünftige verträgliche Nachverdichtungen darstellen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Plättchesheide und die Engelbertstraße, die mit einer neuen Wendemöglichkeit im Bereich des Platzes enden soll. Für die notwendigen Stellplätze soll ein Teil des Plangebietes mit einer Tiefgarage unterbaut werden, die über die Straße Plättchesheide erschlossen werden soll.

Abb. 2: Gestaltungsplan der städtebaulichen Entwicklung



Quelle: WoGeRa 2021, ohne Maßstab

2 Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung muss im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren demnach nicht erfolgen.

Im Übrigen liegt das Plangebiet in den Bereichen entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im sogenannten unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Beim Blockinnenbereich handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich, der nach § 35 BauGB beurteilt wird.

2.2 Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan M 292 „Plättchesheide“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Da es sich bei der Entwicklung des Gebietes in innerstädtischer Lage um eine Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt und durch die Planung eine zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² im Sinne des §19 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt, ist es möglich, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete).

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

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

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 18.05.1993 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Im Jahr 1993 wurde für das Gebiet an der Plättchesheide ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel des damaligen Verfahrens war die Schaffung von Wohnbauflächen für verdichteten Geschosswohnungsbau in III und IV-geschossiger Bauweise. Das Verfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung im Jahr 1996 geführt. Aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen zur Weiterentwicklung der Fläche aus den Reihen der Politik und der Anwohner wurde das Verfahren danach nicht mehr weitergeführt. In den Jahren 2009 bis 2011 erfolgte die Bebauung der Randbereiche der Fläche mit Einfamilienhäusern in Gruppen- bzw. Doppelhausbauweise.

Im September 2010 wurde durch den Rat der Stadt Ratingen ein Bebauungskonzept für die verbleibende Freifläche mit Anzahl der Bauflächen, Ausweisung einer privaten Grünfläche und Sicherung der Fußwegeverbindung beschlossen.

Im Jahre 2016 wurde durch den Rat der Stadt Ratingen ein veränderter Geltungsbereich sowie eine veränderte Zielsetzung beschlossen. Die Änderung des Geltungsbereiches erfolgte, da wie bereits erwähnt, in den Jahren 2009 bis 2011 die Grundstücksflächen entlang der Straße Plättchesheide und Gerhardstraße auf der Basis des § 34 BauGB bebaut wurden und für diesen Bereich keine Planerfordernis mehr vorlag. Bei der im Inneren gelegenen Fläche muss, um eine Bebauung zu ermöglichen, das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden, da es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich handelt und demnach nach derzeitigem Planungsrecht eine Beurteilung gemäß § 35 BauGB erfolgen müsste. Zusätzlich zu den bereits ursprünglich zum Geltungsbereich gehörenden Flächen, wurde der Bereich um das nördlich liegende Flurstück 278 erweitert, um hier in städtebaulich verträglichem Rahmen Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Die veränderte Zielsetzung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Absicherung des Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2010, an dieser Stelle 10 Einfamilienhäuser in Form von Hausgruppen oder Doppelhäusern zu schaffen, die Regelung der abwassertechnischen Probleme sowie die Abklärung einer möglichen Altlastenfrage. Außerdem sollte die seit Jahrzehnten bestehende privat geduldete Fußwegeverbindung von der Engelbertstraße zur Gerhardstraße im Zuge des Verfahrens öffentlich gesichert werden.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum ist nun geplant den Bebauungsplan mit einer erneut veränderten Zielsetzung, der Entwicklung von Geschosswohnungsbau, weiterzuführen.

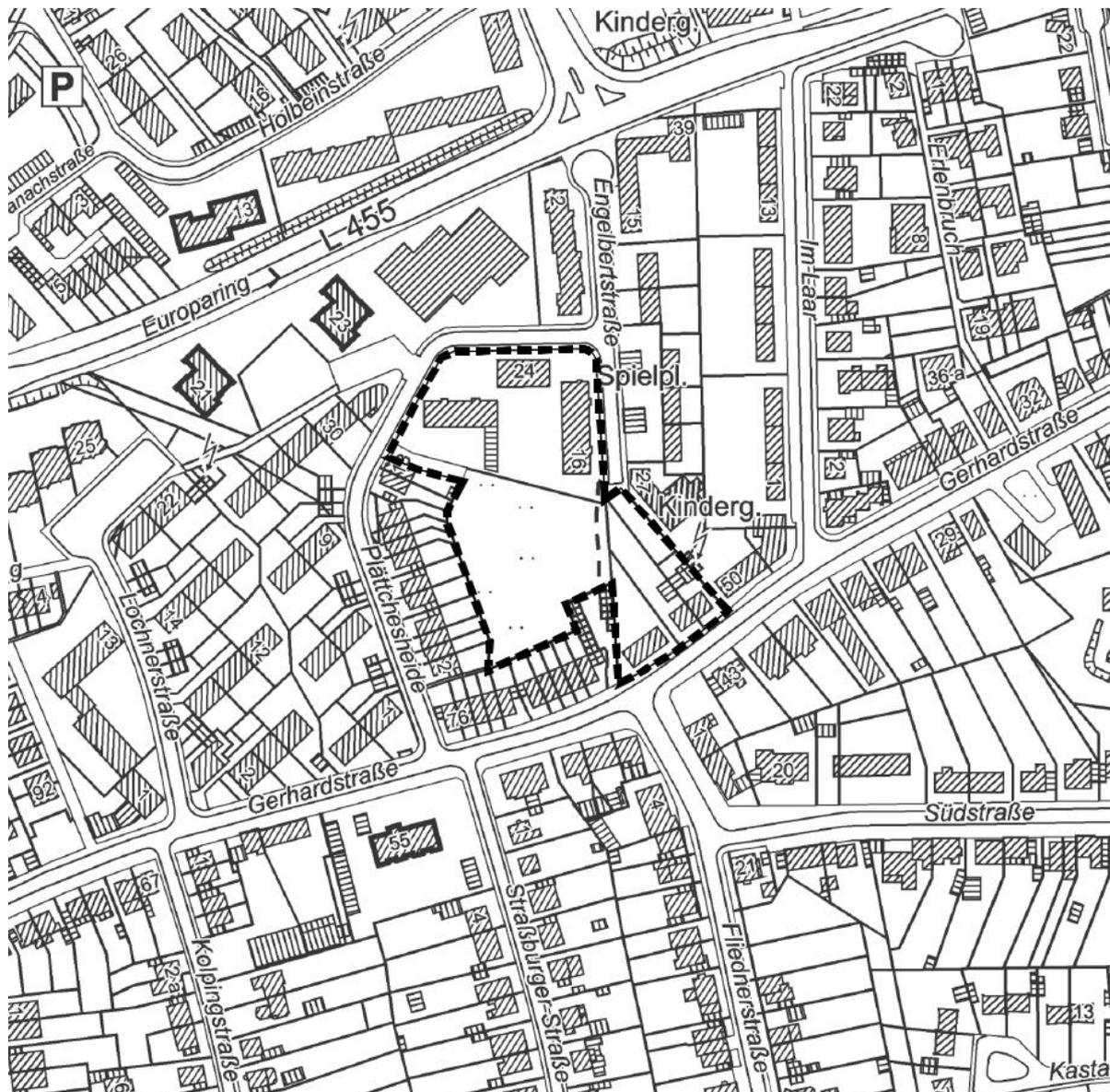
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB findet im Zeitraum vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 statt.

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Es besteht aber für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abb. 3: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 292



Quelle: Stadt Ratingen 2021, eigene Darstellung Ausschnitt, ohne Maßstab

Das Plangebiet „Plättchesheide“ befindet sich südlich der Ratinger Innenstadt, im Ortsteil Zentrum, in der Gemarkung Ratingen, Flur 31. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 278, 412, 419, 420, 19 und 20. Der Planbereich wird im Norden durch die Straße „Plättchesheide“, im Osten durch die „Engelbertstraße“ sowie durch die westliche Grenze der Flurstücke 867 und 1021, im Süden durch die „Gerhardstraße“ sowie die nördlichen Grenzen der angrenzenden Flurstücke 372 bis 376, 381 bis 393, 404 und 418 und im Westen durch die „Plättchesheide“ sowie die östlichen Grenzen der angrenzenden Flurstücke 379, 396 bis 401 und 405, 406, 408, 409, 432 und 411 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,12 ha.

3.2 Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation

Der Innenbereich des Plangebietes ist unbebaut. Aufgrund des langen Zeitraumes, in der die Bauflächen brachlagen, haben sich verschiedene Gehölzstrukturen entwickelt. Die Randbereiche im Westen und Süden entlang der Straßen Plättchesheide und Gerhardstraße sind durch eine II-geschossige Einfamilienhausbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Der nördliche Planbereich ist mit IV - geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, im Osten schließen III-geschossige Mehrfamilienhäuser an. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Wohneigentum der WoGeRa. Zudem liegt östlich des Plangebietes ein Familienzentrum der AWO mit Kindertagesstätte. Von der Engelbertstraße zur Gerhardstraße am östlichen Rand des Flurstücks 412 hat sich im Laufe der Jahre eine informelle Fuß- und Radwegeverbindung entwickelt, welche nun zukünftig planungsrechtlich gesichert werden und somit weiterhin das Quartier mit der Umgebung verknüpfen soll.

Abb. 4: Luftbild Bestandssituation



Quelle: Stadt Ratingen, eigene Darstellung, ohne Maßstab

Verkehrliche Anbindung/ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße Plättchesheide und die Engelbertstraße. Die Erreichbarkeit und Anbindung des Plangebiets über den ÖPNV sind gegeben. Der Haltepunkt Ratingen Mitte ist fußläufig in ca. 750 m und die Haltestelle Europaring in ca. 500 m erreichbar. Der S-Bahnhaltepunkt Ratingen Ost befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung und ist über die Buslinien 759 (Haltestelle Europaring) und O15 (Haltestelle Talstraße, fußläufige Entfernung ca. 600 m) gut erreichbar.

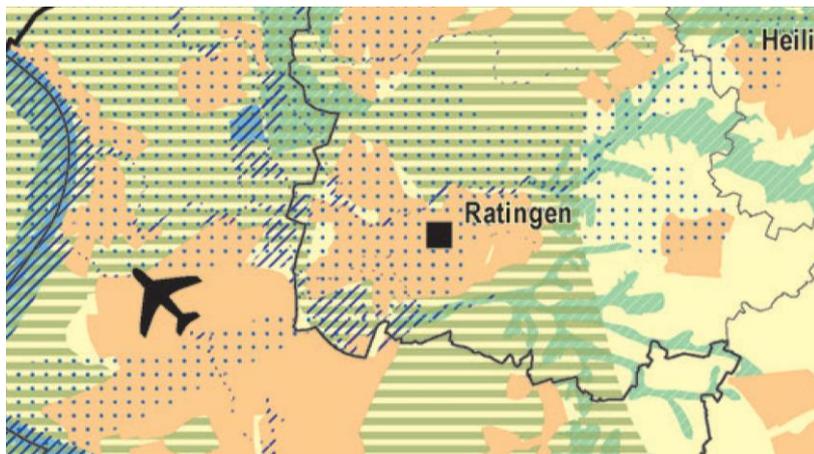
4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

In Nordrhein-Westfalen werden die abstrakten Aussagen des ROG im Landesentwicklungsplan (LEP) ausgearbeitet und räumlich konkretisiert. Der LEP legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine Festlegungen, sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Ratingen wird im LEP NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum deklariert. Westlich von Ratingen befindet sich mit dem Düsseldorfer Flughafen ein landesbedeutsamer Flughafen. Teile Ratingens werden als Gebiete für den Schutz des Wassers festgelegt (siehe Abbildung 5: LEP NRW, Ausschnitt Ratingen). Das betrifft auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abb. 5: LEP NRW, Ausschnitt Ratingen



Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2020, eigene Darstellung Ausschnitt Ratingen, ohne Maßstab

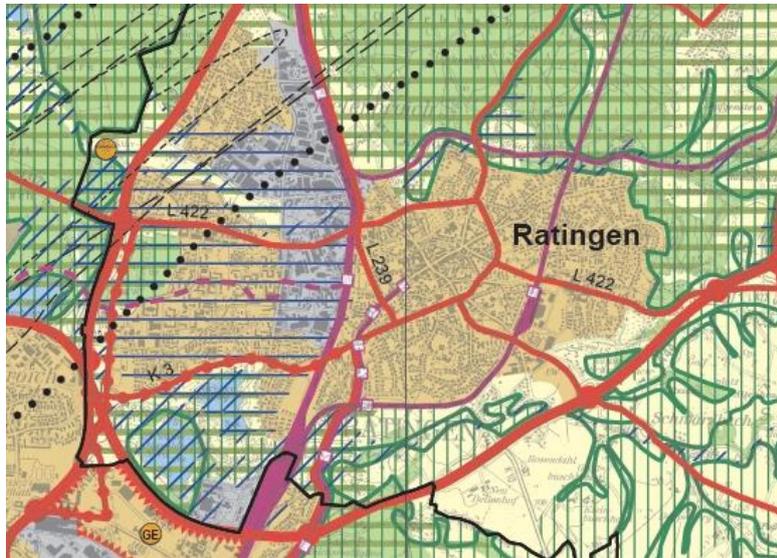
Dem Ziel „8.1-7 Ziel Schutz vor Fluglärm“ des LEP NRW wird gefolgt. Demnach sollen neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm möglichst mit ausreichendem Abstand von Gelände bestehender und geplanter Flugplätze ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Plättchesheide“ liegt außerhalb der im Regionalplan dargestellten erweiterten Lärmschutzzone.

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.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Planbereich ist im geltenden Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan

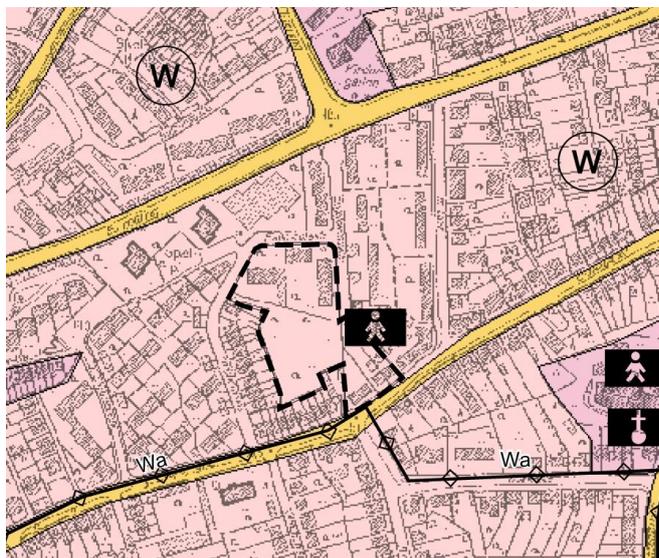


Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf 2021, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Abb. 7: Auszug aus dem FNP der Stadt Ratingen, Bereich B-Plan M 292



Quelle: Stadt Ratingen, eigene Darstellung, ohne Maßstab

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Es ist geplant das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festzusetzen. Weiterhin sollen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstückflächen sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Die bestehende Bebauung im nördlichen Plangebiet soll planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden.

Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke Nr. 19 und 420 ist geplant, neue überbaubare Flächen auszuweisen, die auf den Grundstücken eine zusätzliche Möglichkeit zur Nachverdichtung bieten.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit ihren Festsetzungen wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet.

Grün- und Freiraum

Im Laufe des weiteren Verfahrens ist die Erarbeitung eines Grün- und Freiraumkonzepts vorgesehen. Geplant sind neue Erholungs- und Spielflächen für das Quartier. Bisher nicht genutzte Freiflächen sollen zugänglich gemacht werden und den AnwohnerInnen als Aufenthaltsort dienen. Der Baumbestand des Plangebiets wurde aufgenommen und die Vitalität sowie der Pflegezustand bewertet. Auf dieser Grundlage wird geprüft, erhaltenswerte Bäume in die Planung zu übernehmen.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Straße Plättchesheide und die Engelbertstraße. Die Engelbertstraße führt von Nordosten an das Plangebiet heran und soll mit einer neuen Wendemöglichkeit im Bereich des Platzes enden. Erforderliche Flächen für die Erschließung und die Stellplätze (incl. Fahrradstellplätze) sollen im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert werden. Die WoGeRa möchte zukünftig den Radverkehr fördern, hierzu sollen entsprechende ebenerdige Abstellmöglichkeiten realisiert werden.

Außerdem soll die seit Jahrzehnten bestehenden und privat geduldeten Fußwegeverbindung von der Engelbertstraße zur Gerhardstraße im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die geplante Tiefgarage, die mindestens Platz für alle notwendigen Stellplätze bieten wird, soll von der Straße Plättchesheide erschlossen werden. Die notwendigen Besucherstellplätze für das anstehende Projekt werden im Rahmen des weiteren Verfahrens ermittelt und nachgewiesen.

Der nördlich des Flurstückes 411 liegende Teilbereich des Flurstücks 412 soll mit einem Wegerecht belegt werden, sodass die Bewohner des Grundstücks 411 auch weiterhin ihre im hinteren Bereich ihres Grundstücks liegende Garage erreichen können.

Die Auswirkungen der sich aus der Planung ergebenden zusätzlichen Verkehre werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.

6 Umweltbelange

Gemäß § 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.

Die Betrachtung der von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im weiteren Verfahren.

7 Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeit käme für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen in Frage. Ziel ist es jedoch, ein Gebäudeensemble mit der nördlichen Bestandbebauung zu schaffen, diese städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und gleichzeitig einen verträglichen Abstand zur bestehenden Nachbarschaft zu wahren. Durch die Schaffung des neuen Grünraumes soll ein erlebbarer Naturraum geschaffen werden, der einen Ausgleich für das bisher unversiegelte Grundstück bildet.

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) würde die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb eines Blockinnenbereiches zur Schaffung neuen Wohnraums ungenutzt bleiben.

8 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist geplant folgende gutachterliche Untersuchungen durchzuführen:

- Verkehrsgutachten
- Schallgutachten
- Artenschutz
- Bodengutachten

Die Ergebnisse werden in das Verfahren eingestellt. Derzeit ist aber davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt als untergeordnet einzuschätzen sind.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sowie Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Die Kostenverteilung ergibt sich im weiteren Verfahren.

9 Quellenverzeichnis

- *Bezirksregierung Düsseldorf 2021: Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf. Abgerufen von https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/index.jsp (Zugriff am 14.06.2021)*
- *Kreis Mettmann - der Landrat, Untere Landschaftsbehörde 2012: Landschaftsplan Kreis Mettmann. Festsetzungskarte Raumeinheit B, Ausschnitt Ratingen Nord. Abgerufen von https://www.kreis-mettmann.de/media/custom/2023_1528_1.PDF?1347867618 (Zugriff am 14.06.2021)*
- *Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf. Abgerufen von <https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung> (Zugriff am 14.06.2021)*
- *Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2021: Umgebungslärm in NRW. Abgerufen von [MKULNV Umgebungslärmportal - Umgebungslärm \(nrw.de\)](https://www.mkulnv.de/umgebungslaermportal) (Zugriff am 14.06.2021)*
- *Stadt Ratingen 2018: Flächennutzungsplan 2018. Abgerufen von https://www.stadtratingen.de/bilder/61/FNP_15000_gesamt.pdf (Zugriff am 14.06.2021)*
- *Tim-online 2021: Amtliche Basiskarte. Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>*