

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bebauungsplan H 408 Bayernstraße / Sachsenstraße / Eickelscheidt

Begründung zum Satzungsbeschluss

§ 10 BauGB

Ratingen, 21.10.2021

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 | 5 |
| 2 | Planungsrecht und Verfahrensart | 5 |
| 2.1 | Geltendes Planungsrecht | 5 |
| 2.2 | Wahl des Verfahrens..... | 6 |
| 2.3 | Verfahrensstand..... | 6 |
| 3 | Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation | 7 |
| 3.1 | Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs | 7 |
| 3.2 | Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation | 8 |
| 4 | Übergeordnete und sonstige Planungen..... | 8 |
| 4.1 | Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)..... | 8 |
| 4.2 | Regionalplan Düsseldorf (RPD)..... | 9 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 4.4 | Landschaftsplan | 9 |
| 5 | Inhalt des Bebauungsplanes..... | 10 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 5.3 | Bauweise, Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksflächen..... | 10 |
| 5.4 | Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken..... | 11 |
| 5.5 | Nebenanlagen..... | 11 |
| 5.6 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 12 |
| 5.7 | Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen | 12 |
| 5.8 | Verkehrsflächen | 14 |
| 5.9 | Hinweise | 14 |
| 6 | Immissionsschutz | 15 |
| 7 | Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung..... | 16 |
| 7.1 | Verkehrliche Erschließung des Plangebietes..... | 16 |
| 7.2 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 8 | Umweltbelange | 16 |
| 9 | Planungsalternativen | 19 |
| 10 | Auswirkungen der Planung | 19 |
| 11 | Quellenverzeichnis | 20 |

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Plangebiet gibt es in letzter Zeit eine Häufung an Bauanträgen, die jeweils eine Vielzahl an Wohneinheiten vorsehen. Die nähere Umgebung des Vorhabens ist geprägt durch größere Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Eine Veränderung der städtebaulichen Struktur in diesem Bereich, hin zu einem Gebiet mit größeren Mehrfamilienhäusern, ist städtebaulich nicht gewollt. Die jetzige aufgelockerte und kleinteilige Prägung des Gebietes würde verloren gehen und die eher schmalen Erschließungsstraßen müssten noch weitere Verkehre aufnehmen. Daher wird im Plangebiet ein Regelungsbedarf gesehen. Um die städtebauliche Gesamtsituation, unter den durch diesen Bebauungsplan angestrebten Zielsetzungen, zu wahren, muss daher ein Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Darüber hinaus bestehen in dem Gebiet immer wieder Diskussionen über die Gestaltung der baulichen sonstigen Anlagen. Gestalterische Aspekte wie Dachformen oder Einfriedungen können im Innenbereich gem. § 34 BauGB wenig bis gar nicht beeinflusst werden, da diese kein Einfügekriterium nach § 34 Abs. 1 BauGB darstellen. Um Vorgaben für die Gestaltung des Gebietes machen zu können, die den städtebaulichen Charakter des Gebietes aufnehmen und erhalten, besteht daher ebenfalls die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Ziel der Bebauungsplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die eine behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen, prägenden Bebauungsstruktur zur Wahrung der Stadtbildes und der vorhandenen Wohnnutzung unter Erhaltung der grünen Innenbereiche vorsieht. Durch die Weiterführung der vorhandenen aufgelockerten Baustruktur unter Berücksichtigung der bestehenden Geschossigkeit soll der Charakter des Straßenbildes geschützt werden.

Derzeit bietet das Grundstück Bayernstraße 31-33 die Möglichkeit einer Neubebauung, da das Bestandsgebäude abgängig ist. Eine mögliche Neubebauung des Grundstücks soll die Charakteristik der großzügigen Bebauungsstruktur der Umgebung aufnehmen. Das vorhandene umliegende Straßennetz ist für eine erhebliche Nachverdichtung, die eine erhöhte Anzahl an Wohneinheiten und damit mehr PKW-Verkehr nach sich ziehen würde, nicht dimensioniert. Insgesamt soll der Bebauungsplan H 408 daher auch für den gesamten Geltungsbereich nur untergeordnete Möglichkeiten zur Nachverdichtung einräumen. Der Erhalt der großzügigen Innenbereiche, die gärtnerisch genutzt werden, stellt daher einen Grundzug der Planung dar, die überbaubaren Flächen werden dementsprechend festgesetzt. Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan den Bestand absichern und, wo möglich, eine behutsame Weiterentwicklung zulassen.

2 Planungsrecht 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 H 408 „Bayernstraße / Sachsenstraße / Eickelscheidt“ 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

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 27.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Vom 09.04.2021 bis 26.04.2021 hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Der Rat der Stadt Ratingen hat am 31.08.2021 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben vom 16.09.2021 bis einschließlich 18.10.2021 stattgefunden.

Am 26.11.2019 hat der Rat zur Sicherung der Bauleitplanung für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 und 17 BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 15.12.2020 hat der Rat gem. § 60 Abs. 2 GO NRW den Rat der Stadt Ratingen ersetzende Haupt- und Finanzausschuss beschlossen, diese Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern (§ 17 Abs. 1 BauGB). Die erste Verlängerung der Veränderungssperre ist am 26.02.2021, dem Tag nach Fristablauf der ursprünglichen Veränderungssperre, in Kraft getreten. Sie endet mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes H 408 "Bayernstraße/ Sachsenstraße/ Eickelscheidt", spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres seit Inkrafttreten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft das Grundstück Bayernstraße 31-33, also die Flurstücke 929, 1920, 1921 sowie 1922 in Flur 1 der Gemarkung Hösel.

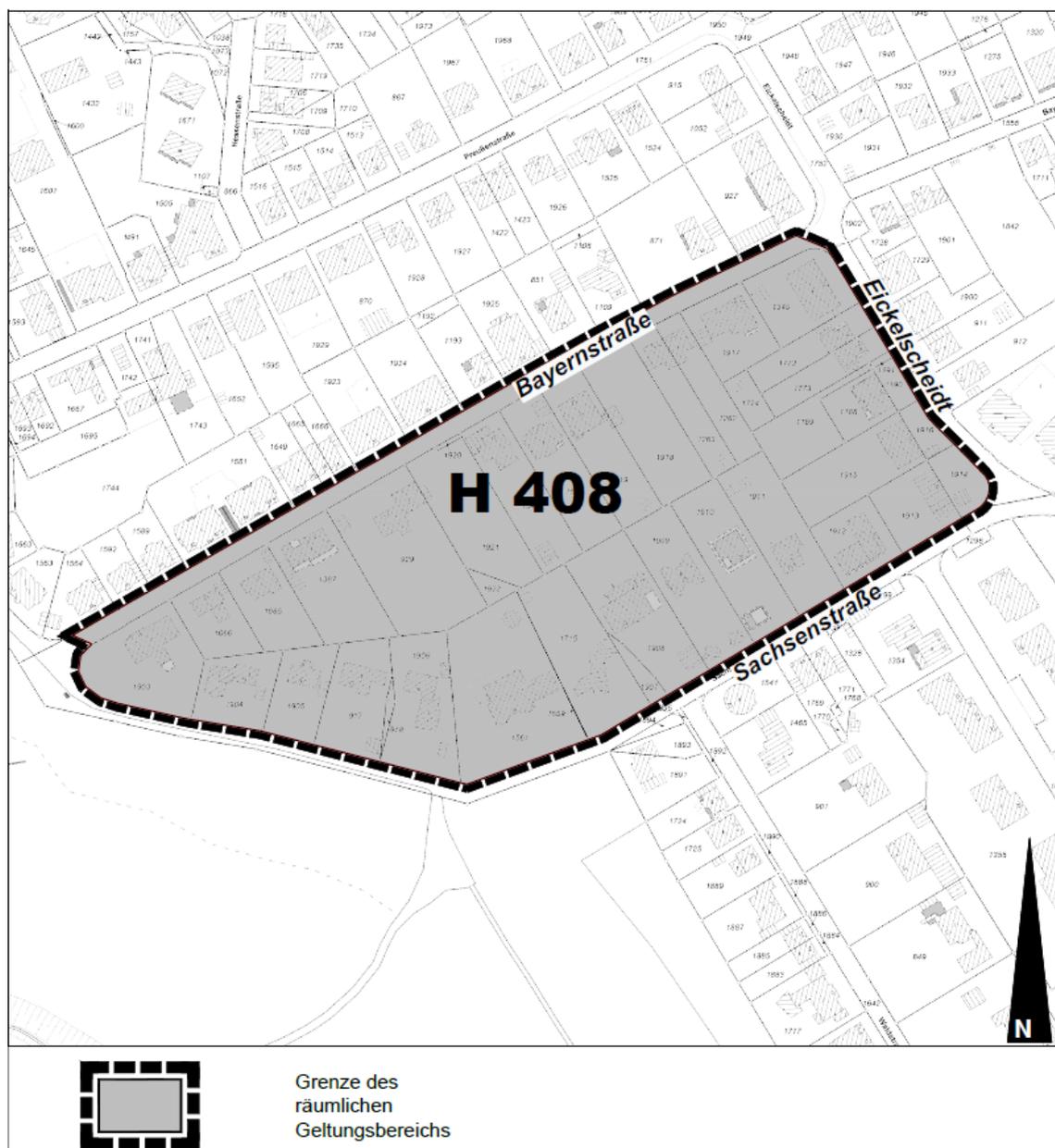
3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der ca. 4,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 408 liegt im Ratinger Stadtteil „Hösel“. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bayernstraße, welche in den Geltungsbereich eingeschlossen ist, begrenzt. Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die Sachsenstraße, im Osten an die Straße „Eickelscheidt“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hösel, in der Flur 1 und beinhaltet folgende Flurstücke: 917, 918, 929, 1065, 1066, 1188, 1189, 1190, 1191, 1262, 1263, 1340, 1387, 1547, 1548, 1559, 1561, 1715, 1756, 1772, 1773, 1774, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922 (s. Abb. 1).

Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 408

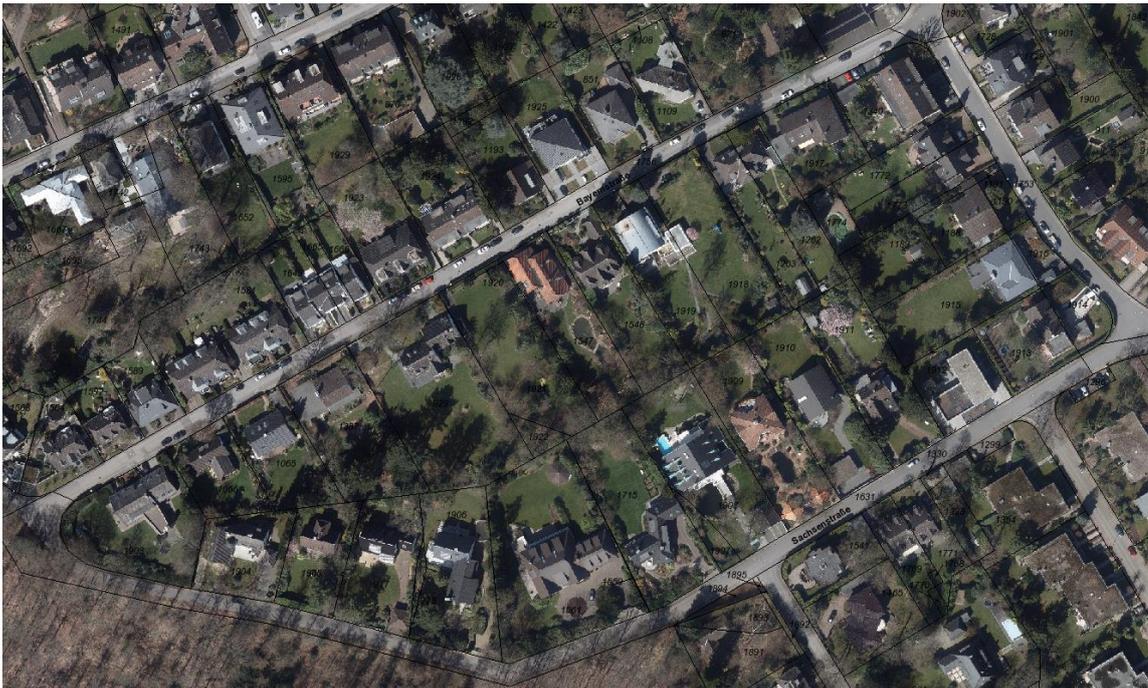


Quelle: Stadt Ratingen 2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab

3.2 Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation

Das Plangebiet wird geprägt durch größere Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Das Wohngebiet weist großzügig geschnittene Grundstücke und eine geringe bauliche Verdichtung auf. Durch die überwiegend straßenseitige Errichtung der Gebäude wird eine ruhige Innenhofsituation geschaffen, die als Gärten und Ruhezeiten für die Bewohner genutzt werden. Innerhalb dieses Bereiches sind daher auch einige Gehölz- und Baumstrukturen vorzufinden, sodass die straßenabgewandten Grundstücksbereiche nahezu unversiegelt sind. Eine Ausnahme stellen, der gärtnerischen Nutzung angemessen, wenige kleine Gartenhäuser dar.

Abb. 2: Luftbild Bestandssituation



Quelle: Stadt Ratingen 2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

8.1-7 Ziel Schutz vor Fluglärm

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) gibt als *Ziel 8.1-7 Schutz vor Fluglärm* vor, dass für Bereiche innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) ein Hinweis in die Bebauungspläne aufzunehmen ist, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind. Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Das Ziel ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beachten, daher soll ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen werden.

8.1-8 Grundsatz Schutz vor Fluglärm und Siedlungsentwicklung

Darüber hinaus ist der Grundsatz *8.1-8 Schutz vor Fluglärm und Siedlungsentwicklung* in der Abwägung bei der kommunalen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen (s.

Kap. 6). Die Umgebungslärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zeigt für das Plangebiet eine Lärmbelastung durch Fluglärm von $>55 \geq 60 L_{den} / dB(A)$ an. L_{DEN} ist der über alle 24-Stunden und alle Tage des Jahres gemittelte Dauerschallpegel. Für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wird keine Lärmbelastung angezeigt.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Im geltenden Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Darüber hinaus liegt der Planbereich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens (s. auch Kap. 4.1)

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 Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar (s. Abb. 3). Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan H 408 also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Ratingen, Bereich B-Plan H 408



Quelle: Stadt Ratingen 2021, ohne Maßstab

4.4 Landschaftsplan

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

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll den modernen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Wohnen, Familien- und Berufsleben Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wird im Plangebiet die Möglichkeit eingeräumt, neben der reinen Wohnnutzung, auch wohnungsnaher Folgeinfrastrukturen und mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen, bspw. zur Berufsausübung, Versorgung etc. in das Plangebiet zu integrieren. Kurze Wege haben u.a. Vorteile für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, aber auch für Umwelt und Klima.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die vorgenannten Nutzungen weisen zum einen Flächenbedarfe aus, die der geringen Flächengröße des Plangebietes widersprechen. Zum anderen würden diese Nutzungen einen erheblichen PKW-Verkehr im Plangebiet induzieren, wofür die bestehenden Straßen nicht geeignet sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), teilweise einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der Geschossigkeit bzw. der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen in erster Linie auf die Absicherung des Bestandes ab, um die aufgelockerte Gebietsstruktur städtebaulich zu erhalten. Eine erhebliche Nachverdichtung ist in diesem Bereich städtebaulich nicht gewünscht, sodass sich die Festsetzungen am Bestand orientieren.

Zur Regelung der Gebäudehöhen im Plangebiet wird darüber hinaus die Festsetzung aufgenommen, dass oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses maximal nur ein Nicht-Vollgeschoss zulässig ist. Im Bereich der Straße „Eickelscheidt“ wird damit dem derzeitigen Bestand entsprechend eine sog. zweieinhalbgeschossige Bebauung zugelassen. Im übrigen Plangebiet wird die klassische anderthalbgeschossige Bebauung der vorhandenen villenartigen Gebäude planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Festsetzung wird es im Plangebiet nicht möglich sein mehrere „Nicht-Vollgeschosse“ (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) übereinander zu bauen. Pro Gebäude kann also nur ein Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.

Für alle Grundstücke gilt, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Bestandsschutz, d.h. dass die Gebäude in ihrem derzeitigen genehmigten Ausmaß weiterhin in jedem Fall zulässig sind.

5.3 Bauweise, Beschränkung der Anzahl an Wohneinheiten und überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, der vorhandenen Situation entsprechend, die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der villenartigen Bebauungsstruktur wird darüber hinaus festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Pro Gebäude sind nur zwei Wohneinheiten zulässig, da die bestehenden Erschließungsstraßen keine

wesentlichen Steigerungen des PKW-Verkehrs aufnehmen können. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das WA 4 (Eickelscheidt 12), da hier bereits ein Mehrfamilienhaus besteht und die vorhandene verkehrliche Situation, durch die Lage im Kreuzungsbereich, auch weiterhin als funktionsfähig eingestuft wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Für das WA 1 bis WA 3 sowie WA 5 werden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, um u.a. den wachsenden Ansprüchen an Wohnflächenbedarfen nachzukommen. Gleichzeitig wird jedoch bewusst auf tiefe Baufenster verzichtet, da die unversiegelten begrünten Bereiche, die als Gärten genutzt werden, in ihrer Ausdehnung und damit in ihrer Qualität als Außenwohnbereich erhalten bleiben sollen. Im WA 4 und WA 6 erfolgt eine Festsetzung der Baugrenzen entlang der Bestandsgebäude. Beide Grundstücke weisen bereits jetzt die mit Abstand höchste bauliche Dichte auf, die in dem bisher unbeplanten Gebiet untypisch ist. Die bauliche Ausnutzbarkeit bleibt jedoch erhalten.

Gem. § 23 Abs. 3 BauGB wird darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, dass mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird verwiesen. Hiermit wird den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität zur Nutzung der Wohnaußenbereiche eingeräumt. Andernfalls wäre bei nachträglichen Anbauten ggf. eine große Einschränkung für die Lage der Terrassen am Haus gegeben.

Für alle Grundstücke gilt, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Bestandsschutz, d.h. dass die Gebäude in ihrem derzeitigen genehmigten Ausmaß weiterhin in jedem Fall zulässig sind.

5.4 Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken

Auf dem Grundstück Bayernstraße 31-33 befindet sich ein abgängiges Gebäude, sodass hier in Zukunft eine Neubebauung zu erwarten ist. Zur Sicherung der großzügigen, offenen Bebauungsstruktur müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im WA 2 die Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden sollen, eine Mindestbreite von 20,0 m sowie Baugrundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden sollen, eine Mindestbreite von 15,0 m aufweisen. Im WA 2 weisen die Grundstücke alle die gleiche Grundstückstiefe auf. Die Bemaßung der Mindestbreite orientiert sich an den bebauten Grundstücken im WA 2, sodass im Falle einer Neubebauung sichergestellt werden soll, dass der städtebauliche Charakter der vorhandenen Bebauung aufgenommen wird. Der villenartige, großzügige Gesamtcharakter des Straßenzuges wird so erhalten. Da das übrige Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und ein gleichzeitiger Verkauf mehrerer nebeneinanderliegender Grundstücke nicht zu erwarten ist, wird auf eine Festsetzung von Mindestbreiten für Baugrundstücke in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet verzichtet. Die Sicherung der villenartigen Bebauungsstruktur wird bereits durch die Bestandsüberplanung mit Baugrenzen erreicht.

5.5 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen, wie Kleingewächshäuser oder Fahrrad- und Geräteschuppen, in Vorgärten ausgeschlossen, da das Straßenbild in der Bayernstraße und der Straße „Eickelscheidt“ nicht beeinträchtigt werden soll.

Aufgrund der großzügigen Gartenbereiche der Grundstücke, finden Nebenanlagen an anderer Stelle ausreichend Platz. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Mülltonnenstandplätze, da diese in einem gewachsenen Gebiet oftmals nur im Vorgartenbereich untergestellt werden können.

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke im WA 1, die durch die Sachsenstraße erschlossen werden, da aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke die straßenseitigen Grundstücksbereiche als Erholungsgärten und nicht als klassische Vorgärten genutzt werden.

5.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich werden nur geneigte Dachformen zugelassen, da diese ortsbildprägend sind. Dennoch können Anbauten und Garagen, zu denen auch Carports planungsrechtlich zugeordnet werden, als Flachdächer oder mit flachgeneigten Dächern ausgeführt werden. Aus mikroklimatischen Gründen wird daher festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Anbauten und Garagen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei deren Abgang spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen sind. Die Stärke der Substratschicht für die Vegetation muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Festsetzung ausgenommen sind verglaste Flächen, Dachöffnungen, Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Bereiche mit aufgeständerten Solaranlagen sind von dieser Festsetzung nicht ausgenommen.

Wie viele Gemeinden ist auch die Stadt Ratingen bestrebt die sog. „Schottergärten“ im Stadtgebiet auszuschließen. Mit der Verwaltungsvorlage 344/2019 wurde verbindlich geregelt, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine textliche Festsetzung zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten aufzunehmen ist. Für das Plangebiet begründet sich die Festsetzung neben den ökologischen Vorteilen auch in den positiven stadtgestalterischen Aspekten.

Im Bereich der Sachsenstraße werden, aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke, bei einigen Grundstücken die straßenseitigen Bereiche auch als Erholungsgärten genutzt. Die Häuser stehen nicht im straßenseitigen Grundstücksbereich. Daher sind diese Grundstücke von der Festsetzung zur Vorgartenbegrünung ausgenommen.

5.7 Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen

Das Plangebiet wird bisher gem. § 34 BauGB beurteilt. Gestalterische Vorgaben zur Dachlandschaft oder zu Einfriedungen konnten daher bislang im Baugenehmigungsverfahren nicht gemacht werden, da diese kein Einfügekriterium gem. § 34 BauGB darstellen. Die gestalterischen Merkmale von Neubauten führten dennoch immer wieder zu Diskussionen im Plangebiet. Die örtliche Bestandsaufnahme und Luftbildauswertungen zeigen dennoch eine gewisse Homogenität im Geltungsbereich, insbesondere die Dachlandschaft betreffend. Dem vorherrschenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 50° auszuführen sind. Untergeordnete Anbauten, die sich nur über den Erdgeschossbereich erstrecken, sowie Wintergärten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Insbesondere bei nachträglichen Anbauten würden andernfalls

vorhandene Fenster im Obergeschoss durch einen Dachaufbau verdeckt. Erfolgen Anbauten über das Erd- und Obergeschoss, müssen auch diese die Vorgaben zur Dachneigung einhalten.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude wird, aufgrund der vorhandenen prägenden Farbgebung der Dachlandschaft festgesetzt, dass diese nur in den Farben Schwarz, Anthrazit bis Grau und in Braun zulässig sind. Es sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden darüber hinaus Regelungen zu Dachaufbauten bzw. Gauben getroffen und es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften je Baukörper mit der gleichen Dachneigung, -form und -farbe sowie mit dem gleichen Material der Dacheindeckung auszuführen sind. Aus gestalterischen Gründen sind im Plangebiet auf geneigten Dächern nur nicht-aufgeständerte Solaranlagen zulässig.

Bei Doppelhäusern wird bzgl. der Fassadengestaltung festgesetzt, dass Oberflächen der Außenwände von Doppelhäusern je Baukörper material- und farbgleich auszuführen sind, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass zum Teil sehr hohe Einfriedungen im Plangebiet vorhanden sind, die insbesondere in der Sachsenstraße eine stark abriegelnde Wirkung zum Straßenraum haben. Für die bestehenden Einfriedungen gilt zwar weiterhin Bestandsschutz, langfristig soll im Geltungsbereich aber eine gängige Höhenbegrenzung erfolgen. Darüber hinaus soll ein städtebaulich einheitlicheres Straßenbild erzielt werden. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig sind. Zäune sind nur in Kombination mit einer Heckenpflanzung zulässig, wobei Zaun und Hecke jeweils eine Höhe von maximal 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Die genannten Einfriedungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen generell nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig, um Straßenraum und Vorgärten räumlich und gestalterisch nicht gänzlich zu trennen. Ausgenommen von der Festsetzung zu den straßenseitigen Einfriedungen sind die Grundstücke im WA 1, die durch die Sachsenstraße erschlossen werden, da den Bewohnern ein Sichtschutz auf die Gartenbereiche gewährleistet werden soll und die straßenseitigen Grundstücksbereiche in der Sachsenstraße nicht als klassische Vorgärten fungieren.

Die schmalen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden ebenfalls für den ruhenden Verkehr, also zum Parken, genutzt. Parkraum soll auch weiterhin auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen möglich sein. Werden Stellplätze auf den privaten Grundstücken gebaut, so muss eine Bordsteinabsenkung erfolgen. In der Konsequenz geht weiterer Parkraum auf den Straßen verloren. Im Bebauungsplan H 408 wird daher festgesetzt, dass bei zwei oder mehr Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück für diese eine gemeinsame Zufahrt herzustellen ist, die eine maximale Breite von 3,50 m entlang der Erschließungsstraße aufweisen darf. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur Stellplätze und Garagen, die aus Bestandsgründen auf der anderen Gebäudeseite der Hauptanlage errichtet werden müssen. Wenn aus Platzgründen also ein neuer Stellplatz nicht auf der gleichen Seite des Hauptgebäudes errichtet werden kann wie der bestehende, so kann von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden.

5.8 Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird die vorhandene Bayernstraße als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.9 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zu diesem Bebauungsplan gehört:

- eine Begründung.

Artenschutz

Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen muss sichergestellt werden, dass keine Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Schwalben oder Mauerseglern betroffen sind. Deshalb sollten rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten alle Gebäudeteile auf Quartiere und Nester untersucht werden. Auf den § 44 Absatz 1 BNatSchG wird verwiesen. Bei Nachweis von Quartieren oder Nestern ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall das auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf einzusehende Merkblatt für Baugründeingriffe.

Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Daher sind die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen.

DIN Normen

Die in der 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 dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge für den Grundschutz von 800 ltr/min. (48 m³/h) erforderlich.

Bodendenkmal

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu

erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. In diesem Zusammenhang wird daher auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6 Immissionsschutz

Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Lärmschutzzone des Düsseldorfer Flughafens. Von den Tagschutzzonen und der Nachtschutzzone ist das Plangebiet nicht betroffen. Lt. LEP NRW (Grundsatz 8.1-8) ist die Lage in der erweiterten Lärmschutzzone in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umgebungslärmkartierung zeigt für das Plangebiet eine Lärmbelastung durch Fluglärm von $>55 \geq 60 L_{DEN} / \text{dB(A)}$ an. Gleiches gilt im westlichen Randbereich des Plangebietes für den Straßenverkehrslärm durch die BAB 3. Für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) wird in beiden Fällen keine Lärmbelastung angezeigt. Für den Schienenlärm zeigt die Umgebungslärmkartierung keine Betroffenheit im Plangebiet. Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Hierzu muss zunächst angemerkt werden, dass der in der Umgebungslärmkartierung verwendete Teilindikator Lärmbelastung „Day, Evening, Night“ (L_{DEN}) durch Zuschläge für den Nachmittag und den Nachtzeitraum etwas größer ist, als der Beurteilungspegel gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen). Bei der Berechnung des Straßenverkehrslärms durch einen Schallgutachter würden also geringere Lärmwerte für das Plangebiet ermittelt werden als es die Umgebungslärmkartierung anzeigt. Demnach ist im Plangebiet durch den Straßenverkehr zum Tageszeitraum mit einer knappen Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu rechnen.

Der Flugverkehr liegt gemäß Lärmkartierung zwischen 55 und 60 dB(A) für den Tageszeitraum. Für den Nachtzeitraum werden keine Überschreitungen angezeigt. Auf die Nachflugbeschränkungen des Düsseldorfer Flughafens wird verwiesen.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird von der Erarbeitung einer Schalltechnischer Untersuchung abgesehen, da wie oben beschrieben zu erwarten ist, dass diese geringe Lärmwerte darlegen würde und somit die Orientierungswerte zu keinem Zeitpunkt, weder für den Straßenverkehrs- noch den Fluglärm, um mehr als 5 dB(A) überschritten werden würden. Die Einhaltung von Orientierungswerten 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. Daher würde auch bei einer Schalltechnischen Untersuchung die nachstehende Argumentation angeführt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet ergriffen werden müssen.

Das Plangebiet markiert einen Bereich, der bereits vollständig bebaut, historisch gewachsen und zum Teil bereits schalltechnisch vorbelastet ist. Da im Bebauungsplangebiet nur geringfügige Möglichkeiten zur Nachverdichtung gegeben werden, werden keine erhöhten Verkehrs- und damit Lärmbelastungen in das Plangebiet und in seine Umgebung gezogen. Der Ist-Zustand bleibt also erhalten, eine Verschlechterung der Lärmsituation wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht vorbereitet. Die umliegenden Wohngebiete werden durch die Planung nicht berührt. Der Ist-Zustand erreicht nicht annähernd die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, bei der eine Gesundheitsgefährdung bestehen kann, von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Eine Überschreitung der Orientierungswerte, die auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, wird nicht erreicht.

Geruchsimmissionen und Elektrosmog

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

7 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Erschließungsstraßen Bayernstraße, Sachsenstraße und die Straße „Eickelscheidt“ erschlossen. Die Autobahnen A 3 und A 52 sind in etwa fünf bis zehn Fahrminuten zu erreichen. Der S-Bahn-Haltepunkt Ratingen-Hösel befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 600 m. Von diesem wird eine Anbindung mit dem ÖPNV in Richtung Essen und in Richtung Ratingen-Mitte bzw. Düsseldorf sichergestellt. Am Haltepunkt Ratingen-Hösel befinden sich zudem Bushaltestellen, die örtliche und überörtliche Ziele anfahren.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die energetische Versorgung des Plangebietes wird über die vorhandenen Versorgungsanlagen sichergestellt, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Ferner ist die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers über die vorhandene Kanalisation bereits gesichert.

Für die Abfallentsorgung im Plangebiet ergeben sich ebenfalls keine Änderungen. Für die Entsorgung des anfallenden Hausmülls im Wohngebiet ist ein Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur nicht notwendig.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge für den Grundschutz von 800 ltr/min. (48 m³/h) erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 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.

Das Plangebiet ist bereits heute geringfügig mit Lärmimmissionen vorbelastet (s. Kap. 6). Änderungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes H 408 ergeben sich jedoch nicht, da eine Bestandsüberplanung erfolgt. Eine Verschlechterung der Lärmsituation wird bspw. durch die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten vermieden, sodass sich keine wesentlichen Änderungen der PKW-Bewegungen ergeben werden. Die Zumutbarkeitsschwelle bzw. ein Bereich der Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet. Im Plangebiet soll die großzügige Grundstücksstruktur mit ihren teilweise großen Gärten und Grünbereichen erhalten bleiben und eine städtebauliche Verdichtung ausgeschlossen werden. Der Erholungswert der Gartenbereiche ist somit weiterhin als hoch einzuordnen.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter und sonstiger geschützter Tierarten zu erwarten, da das Plangebiet bereits bebaut ist und eine Bestandsüberplanung erfolgt. Sollte es zu einer Neubebauung und einen Abriss vorhandener Gebäude(-teile) im Plangebiet kommen, so sind die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen einzuhalten. Es wird daher ein entsprechender Hinweis zu Maßnahmen des Artenschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen. Einer Verschlechterung auf die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Vorgartengestaltung entgegengewirkt.

Insgesamt ist daher von einer Beibehaltung des Status quo der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt auszugehen.

Boden und Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Ratingen. Durch die vorhandene Bebauung sind die Böden im Geltungsbereich bereits anthropogen vorgeprägt. Allerdings weist das Plangebiet auch einen nennenswerten zusammenhängenden grünen Innenbereich auf, der sich aus den Gärten der Bewohner zusammensetzt. Die überbaubare Fläche des Plangebietes orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bebauungstiefen, sodass die Grünstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben und sich nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche ergeben werden.

Altlastenflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser ist über die vorhandene Kanalisation gesichert. Im Plangebiet werden nur untergeordnete

Möglichkeiten zur Neubebauung und Erweiterung gegeben, weshalb sich der Versiegelungsgrad nur unwesentlich ändern wird. Negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation oder die Grundwasserneubildungsrate sind daher nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und weist insgesamt eher einen geringen Versiegelungsgrad auf. Das LANUV ordnet den Planbereich als Gebiet mit einer „weniger günstigen thermischen Situation“ ein, was wie folgt definiert wird: Das Gebiet weist eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen ("Entkopplung") und die Baukörperstellung sollte beachtet sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.

Nachverdichtungen sollen im Plangebiet nur untergeordnet möglich sein und sich im Rahmen der allgemeinen steigenden Anforderungen an erhöhten Wohnflächenbedürfnissen orientieren. Durch die Festsetzung einer GRZ, die zum Großteil unter dem städtebaulichen Orientierungswert gem. § 17 BauNVO liegt, sowie durch die Festsetzung von Baugrenzen, wird im Plangebiet gleichzeitig der Erhalt der hohen Grünflächenanteile angestrebt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, im Fall von Neubebauungen, und zur Vorgartengestaltung. Die sog. „Schottergärten“ werden damit im Plangebiet in Zukunft nicht mehr zugelassen. Des Weiteren werden auch die Höhen der baulichen Anlagen im Wesentlichen in ihrem Bestand abgesichert, sodass eine Verschlechterung der Durchlüftungsmöglichkeiten nicht erfolgen wird. Insgesamt bleibt damit der Ist-Zustand der Schutzgüter Luft und Klima im Plangebiet erhalten. Einer Verschlechterung des Mikroklimas wird durch Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen und die Bestandsüberplanung mit nur geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten entgegengewirkt.

Landschaft

Landschaft und Ortsbild des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb des Siedlungsbereiches bereits vorbelastet. Das Plangebiet ist, aufgrund seiner bestehenden Bebauung, bereits deutlich vorgeprägt, sodass keine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan entsteht. Mit dem Bebauungsplan H 408 werden im Plangebiet in Zukunft auch gestalterische Vorgaben gemacht, die bei neuen Vorhaben zu berücksichtigen sind. Die städtebauliche Prägung des Gebietes und das Ortsbild bleiben so in ihrer Qualität weiterhin erhalten.

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. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan berücksichtigt.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Aufgrund der vorliegenden Bestandsüberplanung werden insgesamt nur geringfügige oder keine Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter festgestellt. Daher bestehen bei den Schutzgütern keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, sodass eine negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.

9 Planungsalternativen

Als alternative Planungsmöglichkeit käme für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Nachverdichtung in Frage, da das Plangebiet über großzügige Grundstücke verfügt und im Rater Stadtgebiet ein großer Bedarf an Wohnraum besteht. Im vorliegenden Fall wird nichtsdestotrotz angestrebt den bisherigen städtebaulichen Charakter des Wohngebietes zu wahren. Der villenartige Charakter der Siedlung und der Schutz der großzügigen Grünstrukturen im Gartenbereich soll erhalten werden. Auch aufgrund der Dimensionierung des bestehenden Straßennetzes wäre eine erhebliche Nachverdichtung wenig gebietsverträglich.

10 Auswirkungen der Planung

Flächenbilanz

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 46.000 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 3.000 m ² |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 49.000 m² |

Auswirkungen auf die Umwelt

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt als untergeordnet einzuschätzen sind. Mit der vorliegenden Planung soll eine Bestandsüberplanung erfolgen, die nur wenige Möglichkeiten zur Erweiterung der baulichen Anlagen zulassen soll. Eine zusätzliche Höhenentwicklung oder eine Erweiterung der Grundflächen der Häuser durch Anbaumöglichkeiten soll nur in geringfügigem Ausmaß ermöglicht werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in Kapitel 8 detailliert eruiert.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist durch die Bayernstraße, die Sachsenstraße und die Straße „Eickelscheidt“ bereits erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Kosten fallen daher nur für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens an. Die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind daher derzeit als untergeordnet anzusehen.

11 Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf 2020: Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf. Abgerufen von https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/index.jsp (Zugriff am 12.02.2021)
- 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_1527_1.PDF?1347867618 (Zugriff am 12.02.2021)
- 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 12.02.2021)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2021: Umgebungslärm in NRW. Abgerufen von [MKULNV Umgebungslärmportal - Umgebungslärm \(nrw.de\)](https://www.mkulnv.nrw.de/umgebungslaerm) (Zugriff am 15.03.2021)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2021: FIS Klimaanpassung. <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (Zugriff am 15.06.2021)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) 2021: FIS Klimaanpassung NRW. Abgerufen von <https://www.lanuv.nrw.de/klima/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/klimaanalyse/parameter#c12957> (Zugriff am 15.06.2021)

(Amtsleitung)