

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bebauungsplan L 215 Teil B, 2. Änderung „Im kleinen Feld“

Entwurfsbegründung

Vorentwurf zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ratingen, 30.05.2022

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Stadionring 17

40878 Ratingen

Inhalt

Rechtsgrundlagen	4
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 Verfahrensstand.....	5
2.1 Geltendes Planungsrecht	5
2.2 Wahl der Verfahrensart	5
2.3 Verfahrensstand.....	6
3 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.1 Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
3.2 Gegenwärtiger Nutzung und Bestandssituation.....	7
4 Übergeordnete und sonstige Planungen.....	8
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....	8
4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD).....	8
4.3 Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.4 Landschaftsplan	9
5 Städtebauliche Konzeption	9
6 Immissionsschutz	13
7 Ver- und Entsorgung.....	13
7.1 Wasser und Energie.....	13
7.2 Schmutz- und Regenwasser	14
8 Umweltbelange / Schutzgutbetrachtung.....	14
9 Bodenbeschaffenheit und Altlasten.....	14
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
11 Quellenverzeichnis	16

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

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

Eine teilweise mindergenutzte innerstädtische Fläche im Ortsteil Lintorf bietet die Möglichkeit einer behutsamen und umgebungsorientierten Innentwicklung / Nachverdichtung in einer bereits erschlossenen Ortslage. Auf diese Weise kann zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden und die Entwicklung bislang unerschlossener Flächen in Ortsrandlage vermieden werden. Somit folgt die Planung dem in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Anspruch „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umzugehen.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, für den Geltungsbereich unter Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das nachfolgend beschriebene Projekt zu schaffen und somit die Umstrukturierung einer zentralen und bereits gut erschlossenen Fläche zwischen der „Tiefenbroicher Straße“ und der Straße „Im kleinen Feld“ zu ermöglichen.

Aufgrund nicht vertretbarer Sanierungsaufwendungen sollen die im Süden des Geltungsbereichs noch vorhandenen Wohngebäude (Doppelhäuser) abgerissen werden. Die Gärten der Geschossbauten werden reduziert. Langfristig soll die Durchlässigkeit des Wohngebiets „Im kleinen Feld“ durch einen Fußweg in Nord-Süd-Richtung geschaffen werden.

Am vorgesehenen Standort ist die Entwicklung neuer Wohngebäude geplant. Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Realisierung von 15 Einfamilienhäusern in Form von fünf Doppelhäusern, einer Häuserreihe (drei Einheiten) und zwei freistehenden Wohnbauten, die mittels einer Erschließungsstraße an die Straße „Im kleinen Feld“ angebunden werden. Perspektivisch ist die Erneuerung der Mehrfamilienhäuser im Bereich der „Tiefenbroicher Straße“ vorgesehen. Für diese städtebaulichen Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplans L 215 B „Am Weiher / Im kleinen Feld“ erforderlich.

2 Planungsrecht und Verfahrensstand

2.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans L 215 B „Am Weiher / Im kleinen Feld“. Der Bebauungsplan, der im Jahr 1993 zur Entwicklung von Wohnbebauung aufgestellt wurde, umfasst ein rd. 7,4 ha großes Gebiet und wurde bislang für den südlichen Bereich geändert (1996). Der Bebauungsplan setzt im Bereich der zweiten Änderung Reine Wohngebiete (WR) an der Straße „Im kleinen Feld“ und Allgemeine Wohngebiete (WA) entlang der „Tiefenbroicher Straße“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, die durch die Festsetzung von Doppelhäusern (Bebauung „Im kleinen Feld“) und Hausgruppen (Bebauung „Tiefenbroicher Straße“) weiter spezifiziert wird. Im gesamten Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 28 - 45° festgesetzt. Darüber hinaus besteht eine Festsetzung für die Firstrichtungen.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Bereich des Plangebiets nicht mehr den heutigen Anforderungen an qualifiziertem Wohnungsbau entsprechen, soll die geplante städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich diesem Anspruch gerecht werden.

2.2 Wahl der Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplans L 215 B soll im „beschleunigten“ Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innentwicklung – durchgeführt werden. Die hierzu

notwendigen formalen Voraussetzungen, wie z. B. die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m² sind im vorliegenden Fall gegeben. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um kein Vorhaben, das unter die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit eines Natura-2000-Gebietes oder eine Betroffenheit im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG vor.

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB können die Beteiligungsschritte eines Regel-Bebauungsplanverfahrens verkürzt und vereinfacht werden. Die Stadt Ratingen macht von dieser Möglichkeit jedoch nicht Gebrauch und wird auch im beschleunigten Verfahren die Öffentlichkeit und Behörden zweistufig im Laufe des Verfahrens beteiligen.

2.3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat den Aufstellungsbeschluss für die zweite Änderung des Bebauungsplans L 215 B „Im kleinen Feld“ bereits im März 2006 beschlossen. Zu dieser Zeit fand eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Da sich jedoch der städtebauliche Entwurf sowie die gesetzlichen Rahmenbedingungen seit dieser Zeit geändert haben, wird erneut eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt und entsprechende Plan-Dokumente erarbeitet.

Da es sich hier um eine kleinflächige Innenentwicklungsmaßnahme bereits teilversiegelter Grundstücke im Siedungsbereich handelt, ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen und damit ein Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB möglich. Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet der zweiten Änderung des Bebauungsplans L 215 B liegt im Ortsteil Lintorf, der sich im Norden des Ratinger Stadtgebiets befindet. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lintorf, in der Gemarkung Lintorf, Flur 23 und umfasst die Flurstücke 78, 79, 80, 81, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 600 sowie teilweise 575. Die Größe des Geltungsbereichs der zweiten Änderung des Bebauungsplans L 215 B beträgt rd. 8.600 m².

Im Norden wird das Plangebiet durch die „Tiefenbroicher Straße“ begrenzt. Östlich schließen sich rückwärtige Gartenbereiche der Wohnhäuser „Hülsenbergweg“ 10 – 18a und das Gebäude des Landgasthofes „Gut Porz“ an. Südlich des Plangebiets befindet sich die Straße „Im Kleinen Feld“, die eine dort vorhandene Doppelhausbebauung erschließt. Westlich begrenzen die an der Straße „Im Kleinen Feld“ gelegenen Baugrundstücke das Plangebiet.

Die folgende Abbildung stellt den Geltungsbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplans L 215 B dar:

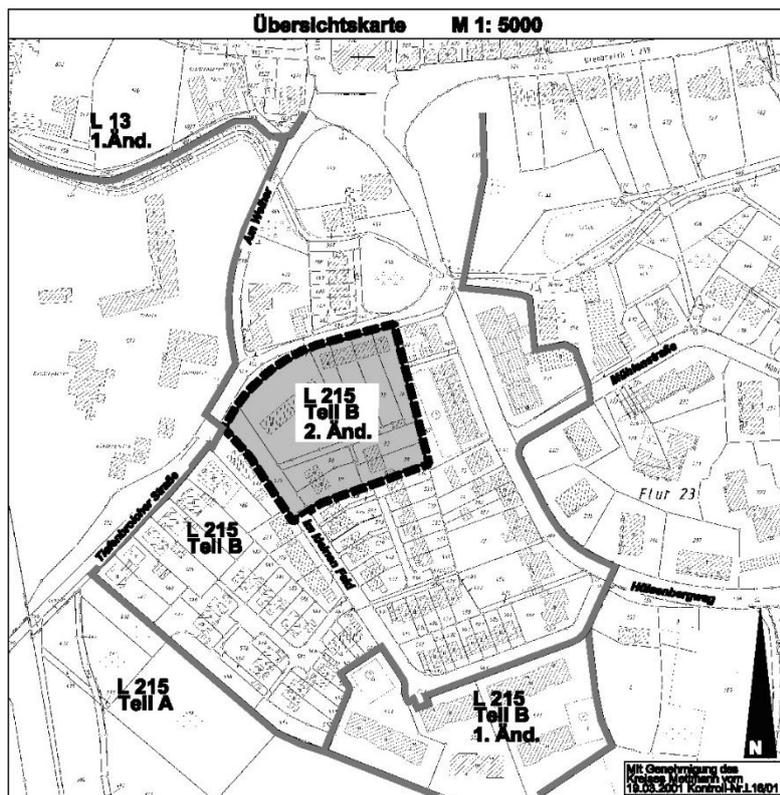


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans L 215 B "Im kleinen Feld"

3.2 Gegenwärtiger Nutzung und Bestandssituation

Der rd. 8.600 m² große Änderungsbereich wird im Norden entlang der „Tiefenbroicher Straße“ von einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise und dazugehörigen großzügigen rückwärtigen Gartenbereichen geprägt. Durch eine lange durchgehende Gaubenbebauung auf der gartenzugewandten Gebäudeseite entfaltet die Bebauung zu dieser Seite die Wirkung einer dreigeschossigen Bauweise. Im südlichen Bereich befinden sich zwei zweigeschossige Doppelhäuser mit tiefen Hausgärten.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Besitz zweier Eigentümer.

Das westliche, südliche und östliche Umfeld ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit im Wesentlichen zweigeschossiger Bebauung geprägt. Nördlich der „Tiefenbroicher Straße“ befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, die Johann-Peter-Melchior-Schule sowie eine Mehrfamilien- und Reihenhausbauung.

Das weitere Umfeld des Plangebiets verfügt über verschiedene familienfreundliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindertagesstätte). Nördlich des Plangebiets verläuft der Grünzug „Dickelsbach“, bestehend aus einzelnen Parkanlagen mit Spielplätzen.

Beidseitig der Straße „Lintorfer Markt“ befinden sich verschiedene gastronomische Betriebe und Einzelhandelsbetrieben. Nördlich schließt sich in rd. 400 m Entfernung die „Speestraße“ an, die Lintorfer Ortsmitte mit zahlreichen weiteren Einzelhandelsbetrieben.

Die Bushaltestelle „Ratingen Tiefenbroicher Straße“ ist rd. 100 m entfernt.

In rd. 500 m verläuft südlich des Planungsgebiets die Bundesautobahn A 52 (Düsseldorf – Essen).

Westlich des Plangebiets liegt in rd. 150 m Entfernung die Bahntrasse Duisburg – Düsseldorf.



© LAND NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Für den landesbedeutsamen Flughafen Düsseldorf International werden gemäß Ziel „8.1-7 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) Schutz vor Fluglärm“ Erweiterte Lärmschutzzonen, die aus den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) resultieren, im Regionalplan dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone:

„Für die im Umfeld der Flughäfen in Düsseldorf und Weeze zeichnerisch dargestellten Erweiterten Lärmschutzzonen ergeben sich inhaltliche Vorgaben aus dem LEP NRW. Dieser sieht in Grundsatz 8.1-8 vor, dass die Erweiterten Lärmschutzzonen in der Abwägung bei der regionalen und kommunalen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen sind. Eine Darstellung von ASB in den Erweiterten Lärmschutzzonen erfolgt daher nur in sehr wenigen Fällen im Umfeld des Düsseldorfer Flughafens. Sie tragen hier zur Deckung des Bedarfs an Wohnflächen um Raum Düsseldorf bei“.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD), stellt den beschriebenen Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung für eine zukünftige Wohnbebauung entspricht somit den Zielerstellungen des Regionalplanes.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes kommunales Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und liegt in der aktuellen Fassung seit Juli 2014 vor.

¹ Bezirksregierung Düsseldorf (2017): Begründung für die Aufstellung des Regionalplans Düsseldorf (RPD): S. 234.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen werden die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung gelegenen Flächen als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Östlich, südlich und westlich ist das Plangebiet ebenfalls von Wohnbauflächen umschlossen. Die im Norden des Plangebiets angrenzende „Tiefenbroicher Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors R 23 sowie innerhalb erweiterter Lärmschutzzone gemäß des Regionalplans Düsseldorf. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt. Eine Anpassung oder Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Mettmann.

5 Städtebauliche Konzeption

Die Grundlage einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung stellt die nachfolgende, städtebauliche Konzeption dar:



STÄDTEBAULICHES KONZEPT
15 Einfamilienhäuser und 2 Geschosswohnungsbauten
IM KLEINEN FELD - RATINGEN LINTORF

19.10.21
M. 1:500

A.D.A.M. Stadtentwicklung - 40476 Düsseldorf - Schwerinstraße 66 - Tel. 0211/498 59 59

A3 Loy-134

Abbildung 3: Städtebauliche Konzeption. Quelle: A.D.A.M. Stadtentwicklung

Im südlichen und zentralen Änderungsbereich entsteht nach dem Abriss der vorhandenen Doppelhäuser die Möglichkeit einer umgebungsorientierten Nachverdichtung und der Schaffung neuen Wohnraums. Geplant ist die Entwicklung von 15 Einfamilienhäusern mit privaten Gartenbereichen. Die Gebäude werden maximal zwei Vollgeschosse aufweisen und sich in ihrer maximalen Gebäudehöhe an der umliegenden Wohnbebauung orientieren. Auf diese Weise wird die bereits bestehende Bebauung und städtebauliche Dichte entlang der Straße „Im kleinen Feld“ aufgegriffen und fortgeführt.

Die im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Mehrfamilienhäuser werden planungsrechtlich neu gefasst. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angestrebt. Eine GRZ von 0,4 folgt den Vorgaben des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine und Allgemeine Wohngebiete und wahrt somit den Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie gesunde Wohnverhältnisse. Eine effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks im Sinne der Innenentwicklung für die Realisierung der Neubauvorhaben wird auf diese Weise erreicht und zugleich dringend benötigter Wohnraum in verschiedenen Angebotskategorien im freien und sozialen Wohnungsbau (30 % der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entlang der „Tiefenbroicher Straße“) geschaffen. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch den geplanten Städtebau Rechnung getragen.

Das städtebauliche Konzept bietet aufgrund der Grundstücks-, Gebäude- und Dachausrichtungen gute Voraussetzung für die Nutzung solarer Energie. Die geplanten Gebäude werden nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes errichtet. Weitergehend ist im Rahmen eines Energiekonzeptes geplant, die Möglichkeiten nachhaltiger Energie- und Wärmeversorgung im Laufe des weiteren Verfahrens unter Einbeziehung der Stadtwerke Ratingen zu untersuchen.

Jedem der geplanten Einfamilienhäuser ist eine vom Straßenraum zurückgesetzte Garage und ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage zugeordnet, sodass mindestens zwei Stellplätze je Einfamilienhaus entstehen. Weitergehend ist die Errichtung von 15 Besucherstellplätzen im Bereich des Einfamilienhausgebiets vorgesehen. Pro Einfamilienhaus sollen 4 Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden.

Nach Abriss der derzeitigen Mehrfamilienhäuser ist bei einer Neubebauung für die notwendigen Stellplätze der Bau einer Tiergarage geplant, die u.a. über Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge verfügen soll. Der Ausbau der Elektroladeinfrastruktur erfolgt anhand der Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz. Demnach ist mindestens ein Ladepunkt in dem Gebäude zu errichten und jeder dritte Stellplatz mit ausreichender Leitungsinfrastruktur zu versehen. Die Tiefgaragenzufahrt wird sich an der Straßen „Im kleinen Feld befinden“.

Die Anzahl der Stellplätze soll in der Abhängigkeit der Wohnungsgrößen definiert werden. Demnach soll nach folgenden Verteilungsschlüssel der Bedarf nachgewiesen werden:

Wohnfläche in m ²	Stellplatzbedarf pro Wohnung
< 40 m ²	0,8 Stpl/WE
40 m ² < und < 87 m ²	1 Stpl/WE
87 m ² < und < 130 m ²	1,2 Stpl/WE
> 130 m ²	2,0 Stpl/WE

Ergänzend sollen je 30 m² angefangener Wohnfläche ein Abstellplatz für Fahrräder angeboten werden. Die Fahrradstellplätze sollten ebenerdig zur Verfügung gestellt, einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen, einzeln leicht zugänglich sein und

eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

Derzeit wird in der Straße „Im kleinen Feld“ im Fahrbahnbereich geparkt. Der städtebauliche Entwurf sieht in diesem Bereich angrenzend an die Fahrbahn die Errichtung von ca. 6 öffentlichen Parkplätzen vor, die durch Baumpflanzungen ergänzt werden.

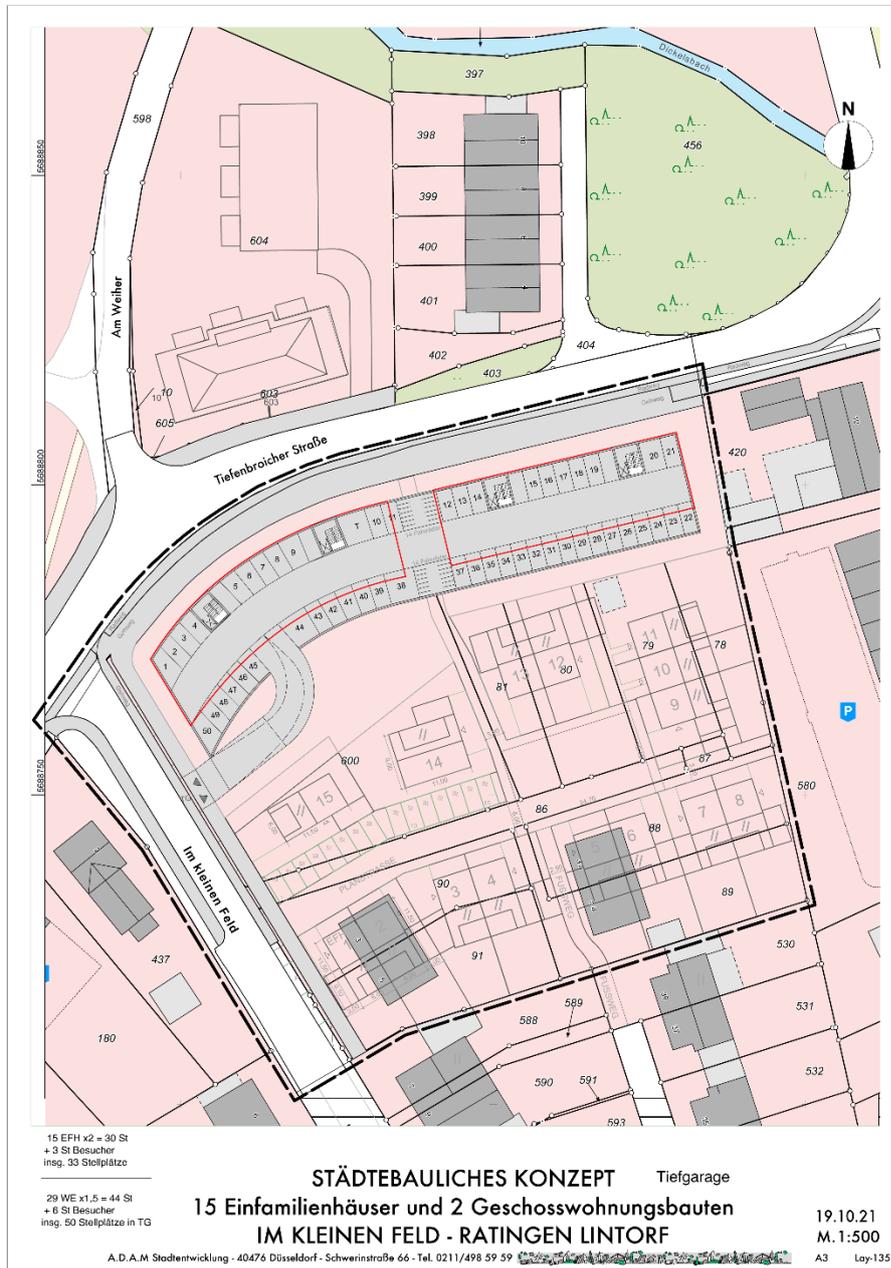


Abbildung 4: Städtebauliche Konzeption – Tiefgarage Geschosswohnungsbau Quelle: A.D.A.M. Stadtentwicklung

Erschlossen wird der Bereich der neuen Bauvorhaben über eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit, die im Westen des Plangebiets an die Straße „Im kleinen Feld“ anbindet. Da das Plangebiet verkehrsberuhigt erschlossen wird, ermöglicht der Bereich des Wendehammers die Ausgestaltung einer von Häusern umgegriffenen Platzsituation und generiert somit eine gute Aufenthaltsqualität (Quartiersplatz).

Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und einer fußgängerfreundlichen Stadtentwicklung wird eine neue, das Quartier querende Fußwegeverbindung geschaffen, die durch das ge-

samte Plangebiet verläuft und im Süden an die Wohnstraße „Im kleinen Feld“ und im Norden an die „Tiefenbroicher Straße“ anbindet.

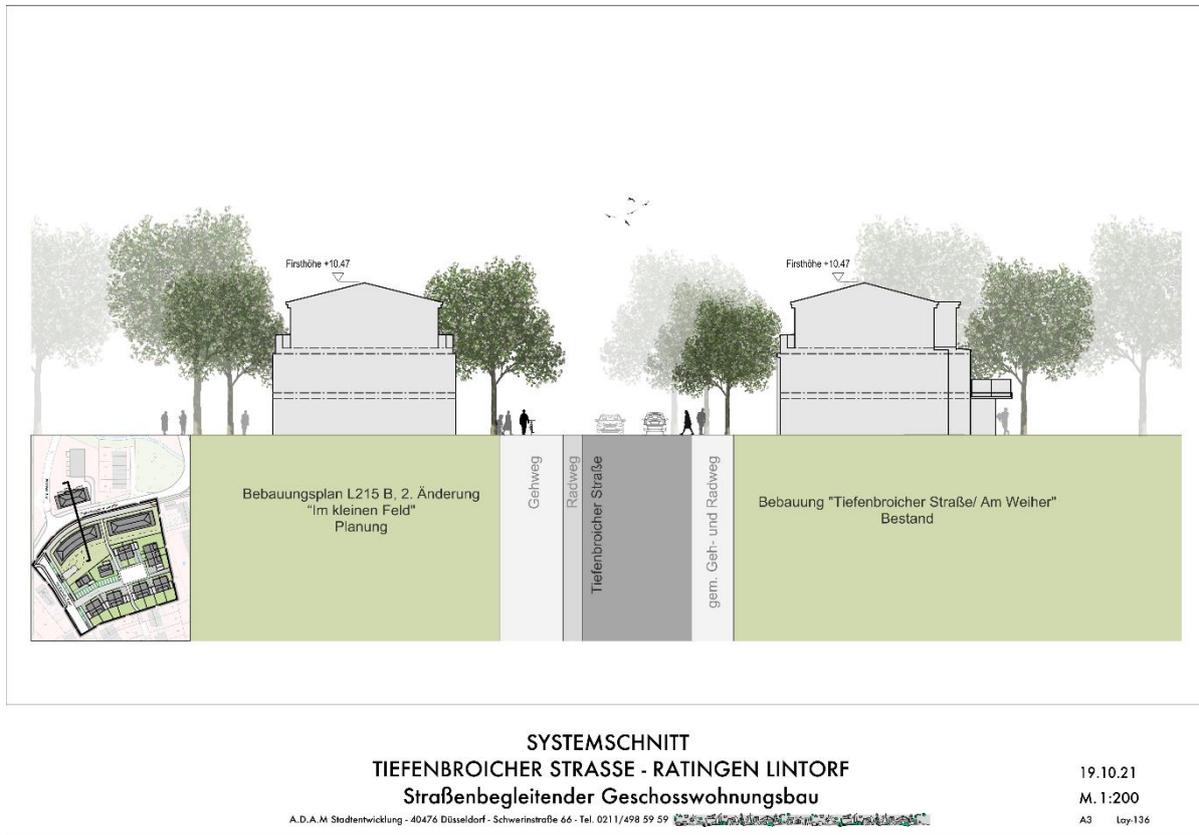


Abbildung 5: Systemschnitt „Tiefenbroicher Straße“ – Ratingen Lintorf Quelle: A.D.A.M. Stadtentwicklung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer der Ausbau des aktuell unzureichenden Rad- und Fußweges geplant.

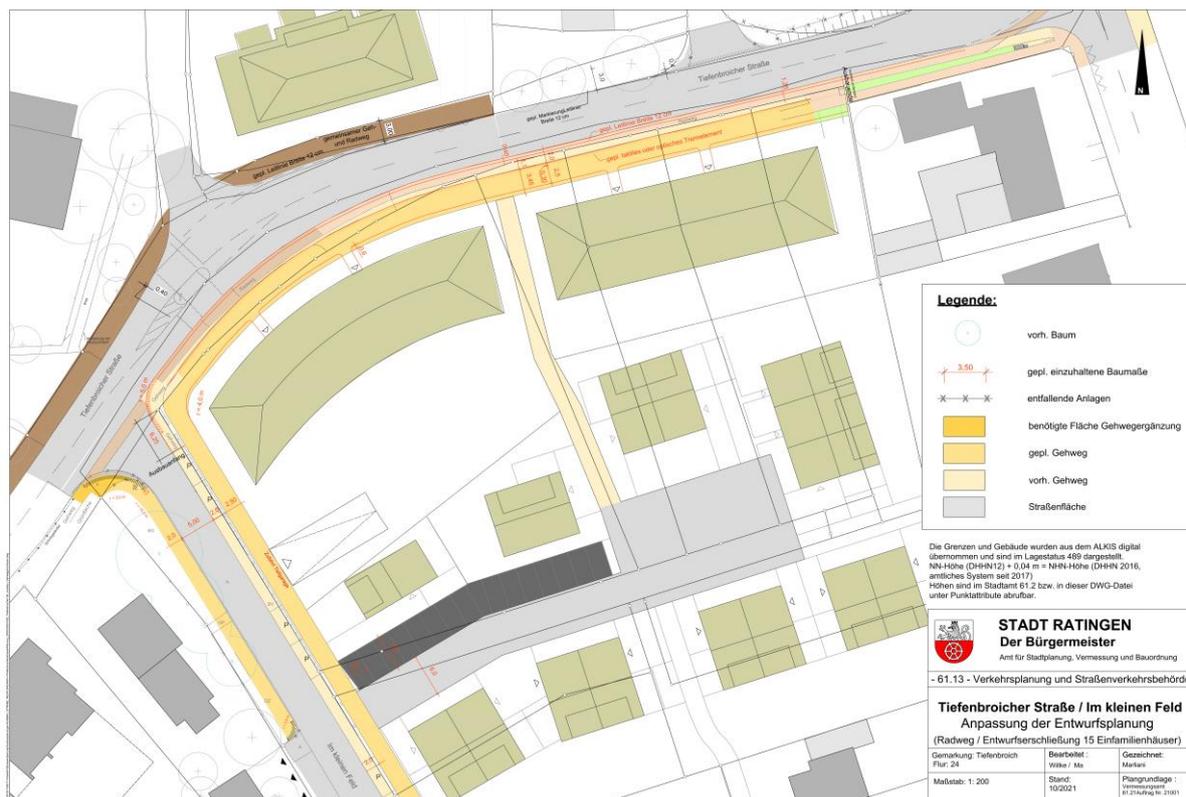


Abbildung 6: Radweg / Entwurfsplanung Tiefenbroicher Straße / Im kleinen Feld Quelle: A.D.A.M. Stadtentwicklung

6 Immissionsschutz

Die nördlich des Plangebiets verlaufende „Tiefenbroicher Straße“ ist eine Hauptverkehrsstraße, belastet sowohl durch inner- als auch überörtlichen Verkehr.

Die westlich des Plangebiets vorhandene Bahntrasse ist eine der meist befahrensten Güterzugstrecken Deutschlands.

Wegen der zu erwartenden von Straße und Schiene ausgehenden Lärmemissionen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf das Plangebiet durch die umliegenden Verkehrswege in Form einer schalltechnischen Untersuchung untersucht.

Aufgrund der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen liegt das Plangebiet innerhalb des Erweiterten Lärmschutzbereichs gemäß der Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI).

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Energie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG. Wasserschutzgebiete werden festgesetzt, um insbesondere das Grundwasser vor chemischen Verunreinigungen und Keimen zu schützen. Für die Schutzzonen gelten besondere Ge- und Verbote, die sich auch auf die Bebaubarkeit von Grundstücken beziehen. Die Ge- und Verbote beziehen sich bspw. auf Abwassereinleitungen, Lagern/Ablagern von Stoffen oder dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die Ge- und Verbote können in der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerks-

betriebe) – Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a. vom 14. Dezember 1987 eingesehen werden.

7.2 Schmutz- und Regenwasser

Ein Gutachten zur Regenentwässerung aus dem Jahr 2005 kommt zu dem Ergebnis, dass auch künftig der in der Straße „Im kleinen Feld“ geplante Kanal (nach Ablauf der Einleitungsgenehmigung in den „Dickelsbach“) an den in der „Tiefenbroicher Straße“ geplanten Regenwassersammler angeschlossen werden kann.

8 Umweltbelange / Schutzgutbetrachtung

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch eine Vorprüfung (ASP I) kann frühzeitig festgestellt werden, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden oder die frühzeitige Erfassung notwendiger, vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen einzuplanen sind.

9 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Gemäß dem Geoinformationsportal Kreis Mettmann liegt unmittelbar im Plangebiet kein Altlastenverdacht vor. Auf der unmittelbar östlich angrenzenden Fläche (Bebauung entlang der Straße „Hülsenbergweg 10 – 18a“) befindet sich eine sanierte Altlastenfläche (ehemalige ARAL-Tankstelle Hülsenbergweg) ohne Überwachung (Kreis-Nr.: 34888/2 Ra). Im Sachstandsbericht Kreis Mettmann von 2018 wird hierzu ausgeführt:

„Vor dem geplanten Abbruch der Tankstelle und anschließendem Neubau von Wohnhäusern wurde 1997 eine erste orientierende Untersuchung des Tankstellengrundstücks im Auftrag des Tankstellenbetreibers durchgeführt. Die Untersuchung ergab keine Hinweise auf Bodenkontaminationen. 1999 erfolgte vor dem Abbruch der Tankstelle noch eine weitere Untersuchung, bei der im Bereich des Altöltanks und einer Sickergrube auf dem Grundstück Bodenkontaminationen mit MKW festgestellt wurden. 2000 erfolgte der Tankstellenrückbau unter gutachterlicher Begleitung, bei dem alle unterirdischen Tanks und tanktechnischen Einrichtungen ausgebaut und die Verkaufs- und Pflegehalle abgebrochen wurden. Im Zuge des Abbruchs wurden die schadstoffbelasteten Böden (insgesamt ca. 150 t) vollständig ausgekoffert und entsorgt. Anschließend wurden auf dem sanierten Grundstück Wohnhäuser errichtet.

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“



Abbildung 7: Kreis Mettmann / Untere Bodenschutzbehörde Sachstandsbericht 2018

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bauliche Maßnahmen können nach Abschluss des Erschließungsvertrages, Voraussetzung des Satzungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan, unmittelbar nach Rechtskraft des Bauleitplanes begonnen werden. Zudem muss mit der Sanierung des Regenwasserkanals im entsprechenden Teilabschnitt „Im kleinen Feld“ begonnen worden sein.

Kosten und Finanzierung

Mittel für die Erschließung (Planstraße, öffentliche Parkplätze, Maßnahmen zum vorzeitigen Anschluss an das Kanalnetz) werden von den durch die Planung Begünstigten bereitgestellt und vorab durch eine zu hinterlegende Bankbürgschaft im Rahmen eines Erschließungsvertrages abgesichert. Die Stadt Ratingen wird hierbei von Kosten in Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt. Nach Fertigstellung gehen die Verkehrsflächen kosten- und lastenfrei an die Stadt Ratingen über.

Die Höhe der finanziellen Beteiligung am Ausbau der Kreuzung „Tiefenbroicher Straße / Im kleinen Feld“ seitens des Projektentwicklers wird ebenfalls im Rahmen des Erschließungsvertrags geregelt. Die exakten Kosten für den Straßen- und Kanalbau sowie der Beleuchtung ohne Ampelanlage sind noch zu ermitteln.

Die Regelung zur Umsetzung eines Anteils von 30 % für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern, ist ebenfalls Gegenstand des Erschließungsvertrags.

Abhängig von dem Zeitpunkt der Antragstellung einer Baugenehmigung und der dann notwendigen Beurteilung von Auswirkungen auf Kindergärten ergeben sich bei der Erschließung der zusätzlich über den jetzigen Umfang (B.-Plan L 215 B: 8 Wohnungen (WE) in den Einfamilienhäusern und 29 Wohnungen (WE) im Geschosswohnungsbau) hinausgehenden Bebauung noch zu ermittelnde Infrastrukturfolgekosten

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung der im Bauleitplan festgesetzten Baugebiete sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich, da sich die Grundstücke, welche für eine zusätzliche Bebauung herangezogen werden, in der Hand eines Eigentümers befinden.

Die Abtretung privater Grundstücksflächen zu Gunsten der Erschließung (Planstraße) wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem von dieser Maßnahme betroffenen Eigentümer geregelt. Voraussetzung hierfür ist eine mit der Stadt Ratingen abgestimmte Entwurfsplanung (Straßen- und Kanalbau).

11 Quellenverzeichnis

- *Bezirksregierung Düsseldorf 2021: Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf. Abgerufen von https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/index.jsp (Zugriff am 30.05.2022)*

- *Kreis Mettmann - der Landrat, Untere Landschaftsbehörde 2012: Landschaftsplan Kreis Mettmann. Festsetzungskarte Raumeinheit B, Ausschnitt Ratingen Nord. Abgerufen von [2023_1527_1.PDF \(kreis-mettmann.de\)](https://www.kreis-mettmann.de/2023_1527_1.PDF) (Zugriff am 30.05.2022)*

- *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 30.05.2022)*

- *Stadt Ratingen 2018: Flächennutzungsplan 2018. Abgerufen von https://www.stadtratingen.de/bilder/61/FNP_15000_gesamt.pdf (Zugriff am 30.05.2022)*

- *Tim-online 2021: Amtliche Basiskarte. Abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>*