

**Bebauungsplan W 406
"Kindertagesstätte Liebigstraße"**

Begründung zum Satzungsbeschluss

§ 10 BauGB

Ratingen, 22.08.2022

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Stadionring 17

40878 Ratingen

Inhalt

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
2	Planungsrecht und Verfahrensart	5
2.1	Geltendes Planungsrecht	5
2.2	Verfahren.....	6
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation	7
3.1	Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
3.2	Bestandssituation und Umgebung.....	8
4	Übergeordnete und sonstige Planung	9
4.1	Regionalplan	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
4.3	Landschaftsplan	9
5	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
5.5	Geh- und Fahrrechte	12
5.6	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ..	12
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	13
5.7.1	Dachbegrünung	13
5.7.2	Pflanzbindung Platane	13
5.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW).....	13
5.8.1	Einfriedungen.....	13
5.8.2	Dachform und Dachneigung	13
5.8.3	Solaranlage / Photovoltaik	13
5.8.4	Technische Aufbauten	14
5.8.5	Einhausung von Mülltonnen.....	14
5.8.6	Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke.....	14
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	14
5.9.1	Wasserschutzzone.....	14
5.10	Hinweise.....	15
6	Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung.....	17

6.1	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	17
6.2	Ver- und Entsorgung	17
7	Altlasten.....	18
8	Hochwasser.....	18
9	Starkregen.....	18
10	Vorbelastungen durch Lärm.....	19
11	Schutzgebiete	19
12	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	19
13	Umweltbelange	20
14	Planungsalternativen	23
15	Auswirkungen der Planung	25
15.1	Flächenbilanz	25
15.2	Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz	25
15.3	Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleich.....	25
15.4	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	25
15.5	Kosten und Finanzierung.....	26
16	Außer Kraft getretene Festsetzungen.....	26

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Durch das Jugendamt der Stadt Ratingen wurde ermittelt, dass im Stadtteil Ratingen-West ein erhöhter Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten (im Folgenden kurz KiTa) besteht¹. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wurde die Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 23.05.2017 mit der Planung einer viergruppigen Einrichtung im Planungsraum West beauftragt.

Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes für eine KiTa wurden verschiedene Standorte geprüft (siehe Kapitel 14), die durch Politik und Verwaltung vorgeschlagen wurden. Da der Stadtteil Ratingen West sehr dicht bebaut ist, gibt es nur wenige geeignete freie Flächen. Fast alle der vorgeschlagenen Flächen liegen daher im Grünzug West. Nach Beratung in den Ausschüssen hat sich die Politik für den Standort „Liebigstraße“ entschieden.

Für die Errichtung einer KiTa an diesem Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan E145b - 1.Änderung für diesen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Park festsetzt.

Da in Ratingen zusätzlich zum Bedarf an KiTa-Plätzen ein Bedarf an preisgünstigem Wohnungsbau besteht², wurde im weiteren Verfahren beschlossen, neben der Nutzung einer KiTa in den Obergeschossen des zu errichtenden Gebäudes je fünf bis sieben Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines mehrstöckigen Solitärbaus mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, sowie Wohnnutzungen in dem zweiten und dritten Obergeschoss zu schaffen.

2 Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 406 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes E 145 b – 1. Änderung, Blatt 4 "Eckamp: Vohlhauser Weg Hauptbereich", der am 30.04.1979 Rechtskraft erlangt hat. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 406 setzt der Bebauungsplan E 145 b, 1. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie im Bereich der Liebigstraße eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

¹ Siehe Vorlagen 119/2016 und 285/2016

² Siehe Vorlage 114/2016

werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen.

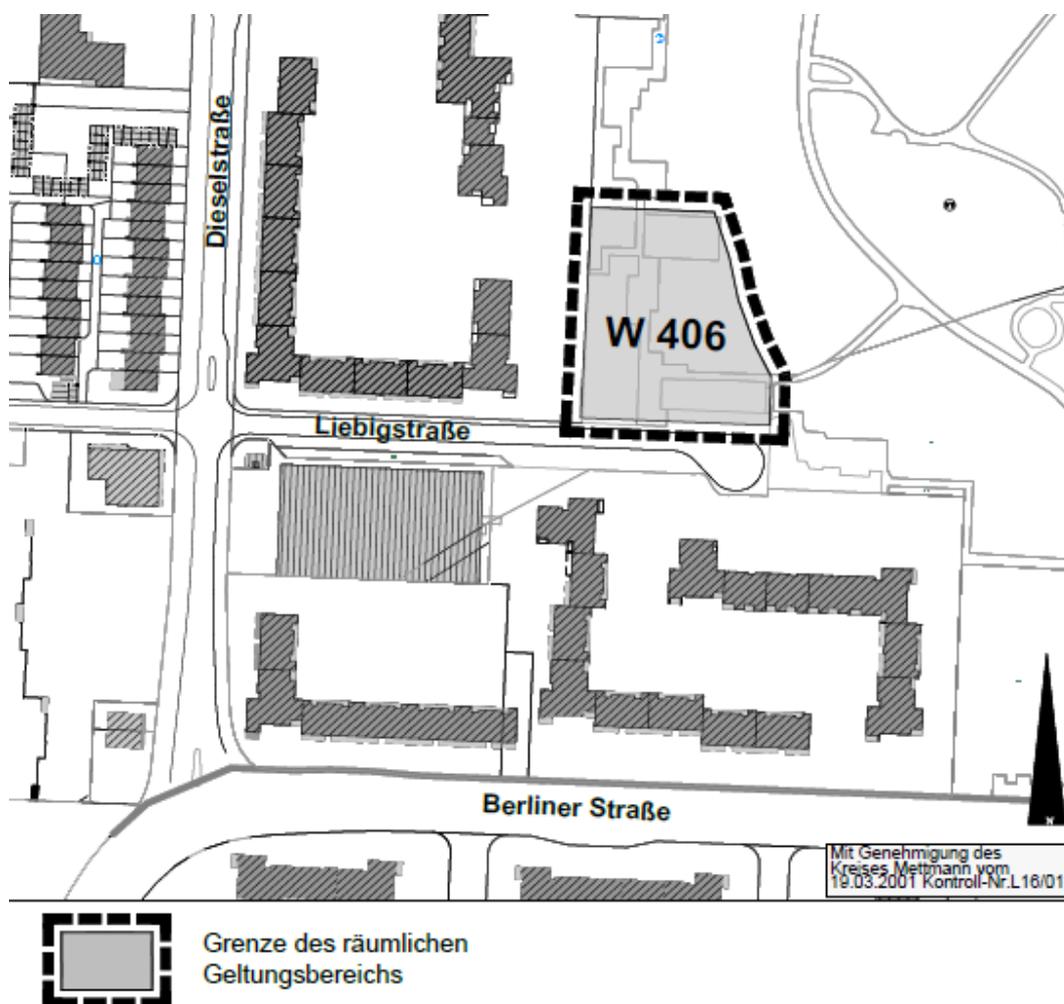
Von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplanes W 406 liegt im Stadtteil Ratingen West. Südlich befindet sich die „Liebigstraße“, westlich grenzt Geschosswohnungsbau an. Nördlich und östlich schließen sich die Flächen des „Grünzug West“ an. Das Plangebiet wird gebildet aus Teilstücken der Flurstücke Gemarkung Ratingen, Flur 15, Flurstücke 100 und 307 sowie Gemarkung Ratingen, Flur 14, Flurstück 409. Die Grenzen sind in der folgenden Bebauungsplanübersicht gekennzeichnet:

Abbildung 2: Übersichtskarte



Quelle: Stadt Ratingen, 2021, ohne Maßstab

3.2 Bestandssituation und Umgebung

Das Plangebiet ist Teil einer Parkanlage die den Stadtteil West durchzieht und das Gebiet im Norden und Osten umschließt. Im südlichen Bereich des Plangebietes steht eine große, erhaltenswerte ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*), die von einem Platz umschlossen ist. Von diesem Platz führen verschiedene Fußwege in die Parkanlage. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich derzeit neben einer Baumgruppe ein Basketballplatz, welcher im Zuge dieser Planung auf einer Ersatzfläche in unmittelbarer Nähe verlagert werden muss. Hierzu wurde bereits eine Ersatzfläche gefunden (südöstlich der geplanten Kindertagesstätte) und eine Schallimmissionsprognose erstellt, um schädliche Immissionen auf die angrenzende Bebauung auszuschließen. Als Abgrenzung zu den westlich gelegenen privaten Parkplätzen und dem angrenzenden Geschosswohnungsbau existiert eine dichte Buschpflanzung. Südlich des Plangebietes liegt die Liebigstraße, die in einer Wendeanlage endet, sowie daran anschließend weiterer Geschosswohnungsbau.

Das 0,4 ha große Plangebiet ist relativ flach. Die Liebigstraße liegt bei 40,5 m über Normal Null (ü. NN) und ist der niedrigsten Punkt des Plangebietes. Das zu bebauende Gelände bewegt sich im Durchschnitt auf ca. 40,9 m ü. NHN.

Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes



Quelle: Stadt Ratingen, 2021, ohne Maßstab

4 Übergeordnete und sonstige Planung

4.1 Regionalplan

Im geltenden Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Darüber hinaus stellt der Regionalplan für das Gebiet eine Schutzzone für den Grundwasser- und Gewässerschutz dar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen wird das Plangebiet im Osten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz und im Westen als Wohnbaufläche dargestellt.

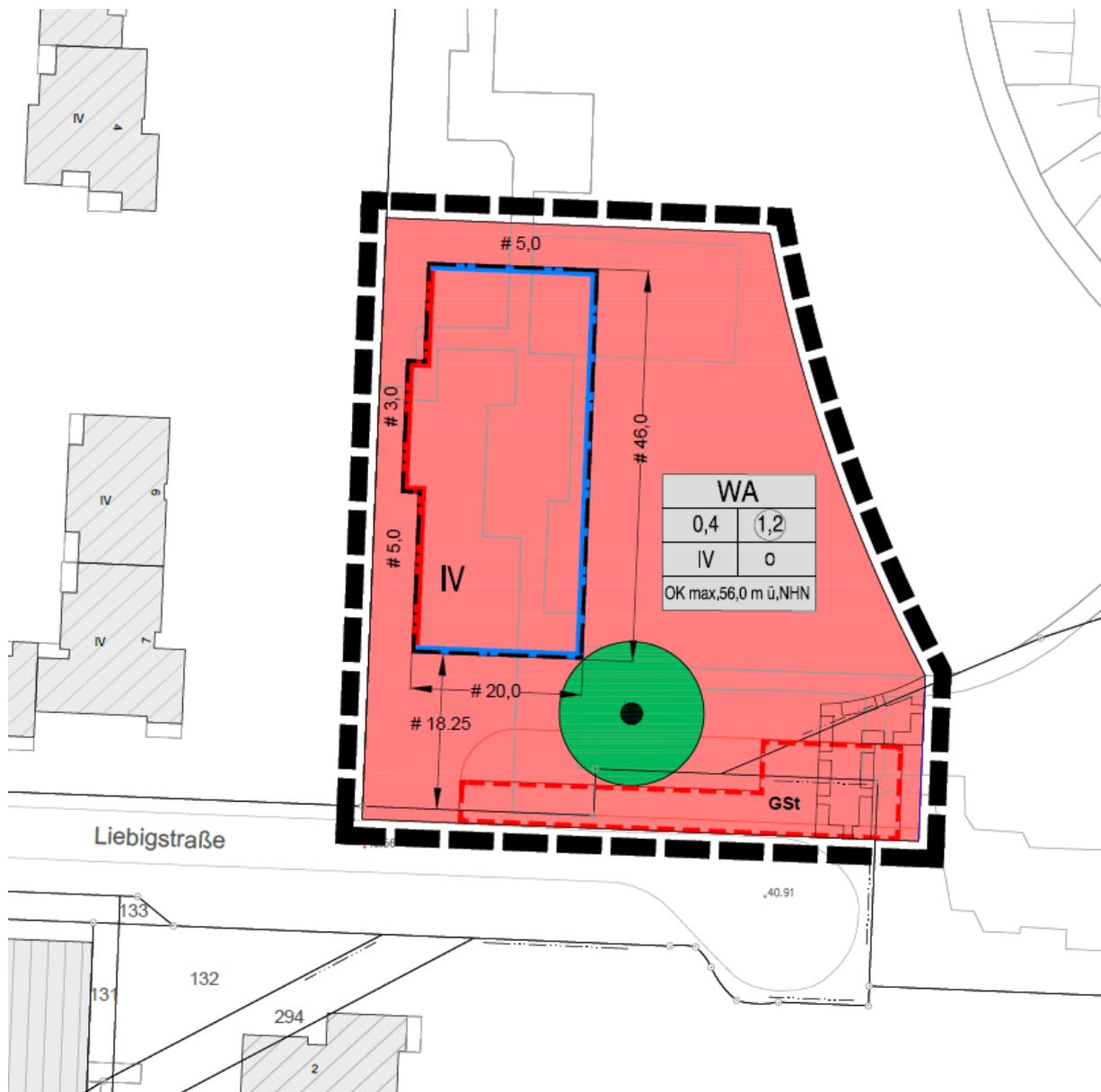
Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Zuge einer Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Zukünftig wird der gesamte Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreise Mettmann.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan, ohne Maßstab



Quelle: Stadt Ratingen, 2021, ohne Maßstab

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der Nutzung orientiert sich damit an den umliegenden Baugebieten, die ebenfalls als WA bzw. im Nordosten als reine Wohngebiet (WR) festgesetzt sind. Ziel der Festsetzung ist es, den in Ratingen bestehenden Bedarf an KiTa-Plätzen aber auch den Bedarf an preisgünstigem Wohnungsbau zu decken. Durch die Festsetzung werden daher Wohnnutzung sowie Nutzungen für soziale Einrichtungen ermöglicht. Insbesondere der Bedarf an KiTa-Plätzen soll durch den Bebauungsplan gedeckt werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Grund dafür ist zum einen die geringe Flächengröße des Plangebietes. Zum anderen würden diese Nutzungen aufgrund ihres erhöhten Verkehrsaufkommens, teilweise auch mit Schwerlastverkehr, die bestehenden Straßen zu stark belasten und der städtebaulichen Zielsetzung für das Gebiet sowie der Eigenart der umliegenden Baugebiete widersprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die GRZ und GFZ werden die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ) festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich zum einen an den Festsetzungen der umliegenden Wohngebiete, zum anderen erlauben diese Werte eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und leistet zugleich einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal vier Geschosse festgesetzt. Durch die kompakte Bauweise ist eine KiTa-Nutzung nur im Erdgeschoss nicht möglich, weshalb die Nutzung des 1. Obergeschosses ebenfalls für die Kindertagesstätte in Anspruch genommen wird. Um dennoch ausreichend Wohnraum schaffen zu können wurde sich für ein viergeschossiges Gebäude entschieden.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird im Plangebiet auf 56,0 m über NHN begrenzt. Das festgesetzte Maß für die maximale Gebäudehöhe ist so gewählt, dass die angedachte Wohnnutzung sowie die notwendigen Raumhöhen möglich werden. Zudem ist durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage gesichert, dass sich der Neubau in das vorhandene Höhenprofil städtebaulich einfügt.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige technische Dachaufbauten um bis zu max. 2,00 m überschritten werden. Wobei die Summe der Flächen der technischen Dachaufbauten einen Flächenanteil von 10 % je Dachfläche nicht überschreiten dürfen. Damit wird einer Konzentration von technischen Dachaufbauten vorgebeugt. Lediglich Solaranlagen sind von der Festsetzung ausgenommen, um hiermit die Möglichkeiten von Erneuerbaren Energien nicht einzugrenzen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. In der Regel reichen Baugrenzen aus, die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) zu definieren, um die städtebauliche Konzeption in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der

Vollgeschosse abzusichern. Lediglich westlich des Plangebietes ist eine Baulinie vorgesehen. Dies ist notwendig, um ein Ausbreiten der Bebauung in Richtung Parkanlage auf ein Minimum zu beschränken. Durch die festgesetzte Baulinie und den Baugrenzen wird ein Baufenster definiert, welches bewusst einen möglichst geringen Anteil der Parkanlage in Anspruch nimmt. Das Vor- und Zurücktreten um max. 2,50 m von der Baulinie wird aus Gründen der Fassadengestaltung zugelassen.

Durch die Festsetzung einer Baulinie werden, bei Ausnutzung der Möglichkeit von vier Vollgeschossen, die erforderlichen Abstandsflächen der nordrhein-westfälischen Bauordnung um ca. 30 cm auf dem westlichen Nachbargrundstück liegen. Die Reduzierung der Abstandsflächen kann ermöglicht werden, da sie in einem Bereich des angrenzenden Grundstückes liegen, welcher der Unterbringung von benötigten Stellplätze dient. Dieser Bereich betrifft keine Außenwohnbereiche, die der Erholung und Ruhe der Bewohner des westlichen Nachbargrundstückes dienen, sondern betrifft lediglich die zum Gebäude gehörende Stellplatzanlage.

5.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Um einen geordneten Straßenraum zu schaffen, sind Stellplätze nur innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs zulässig. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die im Bestand vorhandenen Stellplätze in der selben Form aufgegriffen und im Plangebiet weitergeführt werden. So bleibt die bisherige Aufteilung des Straßenraums bestehen.

Nebenanlagen sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Dadurch soll ein Gestaltungsspielraum gewahrt werden, um Nebenanlagen im Gebiet zu zulassen, falls sich diese für die Entwicklung und die Zielsetzung des Gebiets als notwendig herausstellen.

5.5 Geh- und Fahrrechte

Um die Anbindung des Plangebietes an die angrenzende öffentliche Parkanlage zu gewährleisten, wird eine hierfür erforderliche Fläche mit Geh- und Fahrrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet.

Dabei beschränkt sich das Fahrrecht auf Fahrzeuge, die zur Pflege der Grünfläche gebraucht werden. Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit.

5.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ratingen-Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.2003 sind einzuhalten. Aus diesem Grund ist das Niederschlagswasser im Plangebiet auf Flächen mit Fahrzeugbewegungen nicht zu versickern, sondern in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das übrige im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich im Baugebiet zurückzuhalten und zu versickern. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich

sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.7.1 Dachbegrünung

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis zu 15°) ab einer Größe von 10 m² wird eine extensive Begrünung festgesetzt, um positive Effekte für das Kleinklima (Abkühlung durch Verdunstung, geringere Aufheizung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (neue Lebensräume für Insekten) zu erzeugen.

5.7.2 Pflanzbindung Platane

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine große Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*). Diese ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten, da sie neben wichtigen klimatischen Ausgleichsfunktionen auch gebietsprägend ist. Baumarbeiten sind ausschließlich aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig. Wenn dieser Baum abgängig sein sollte, ist entsprechend ein Nachweis zu erbringen und ein geeigneter Ersatzbaum anzupflanzen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

5.8.1 Einfriedungen

Für das Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante des anstehenden Geländes, in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Dabei sind Giftpflanzen und stark dornige Gehölze als Hecke, aufgrund der Nutzung als Kindertagesstätte, unzulässig. Durch die gewählte Maximalhöhe von 1,80 m wird eine Abschirmung der Kindertagesstätte und eine deutliche Abgrenzung zwischen Privatraum und öffentlichen Raum möglich, ohne dabei die Überschaubarkeit des Grundstückes einzuschränken.

5.8.2 Dachform und Dachneigung

Für den geplanten viergeschossigen Bau sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Die festgelegte Dachform begründet sich durch die Bestrebungen der Stadt Ratingen zum Klimaschutz. Durch die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung ist es möglich eine Dachbegrünung zu realisieren. Durch die festgesetzte Dachbegrünung, dienen die Dächer als Retentionsfläche und wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus.

5.8.3 Solaranlage / Photovoltaik

Um in das Ortsbild in einem möglichst geringen Umfang einzugreifen, wird die Gestaltung von Solarmodulen und Photovoltaikanlagen wie folgt festgesetzt:

Aufgeständerte Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Ab-

stand von 1,0 m einhalten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach 7.1 besteht weiter. Durch die Festsetzung können die Belange für eine Nutzung von Sonnenenergie in der Planung berücksichtigt und eine verunstaltende Auswirkung auf das Ortsbild weitestgehend vermieden werden.

5.8.4 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind mit einem Fassadenmaterial gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand von 1,0 m haben. Durch die Einhausung sowie den Abstand zum Dachrand wird gewährleistet, dass das Ortsbild und die Gestaltung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. So entfalten die technischen Aufbauten auch keine negative städtebauliche Wirkung für Fußgänger.

5.8.5 Einhausung von Mülltonnen

Um Mülltonnenabstellplätze in das Baugrundstück ortsbildschonend zu integrieren, sind diese entweder baulich in die Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

5.8.6 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Um das zusammenhängende Ortsbild, insbesondere geprägt durch die Parkanlage, in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften gestalterisch gewährleisten zu können, sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten. Damit wird auch den Umweltbelangen Rechnung getragen und die Verdichtung der derzeitigen Grünflächen abgemildert.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

5.9.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5.10 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zu diesem Bebauungsplan gehören:

- eine Planzeichnung,
- eine Begründung,
- textliche Festsetzungen,
- eine Verkehrsuntersuchung,
- eine Artenschutzvorprüfung.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (insbesondere § 44 BNatSchG). Gehölze dürfen innerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht entfernt werden.

Vor Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn sollte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Unmittelbar vor Beginn von Fällarbeiten sind die betroffenen Gehölze im Rahmen einer Horst- und Höhlenbaumkartierung zu untersuchen. Zusätzlich sind die Gehölze, da diese potenzielle Quartiersplätze für Fledermäuse bieten, durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen oder abstehende Rinde zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Horste oder Höhlen, welche als Fledermausquartier oder Bruthöhle planungsrelevanter Vogelarten genutzt werden, ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen und das weitere Vorgehen hinsichtlich der Anbringung von Ersatznistkästen-/quartieren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen. Hierzu sollte eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Rodungsarbeiten kurzfristig erreichbar oder vor Ort sein. Potenzielle und tatsächliche Fledermausquartiere sollten im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung von Gefahren für Vögel in Form von transparenten und spiegelnden Glaselementen ist bei der Errichtung sämtlicher Glaselemente darauf zu achten, dass sog. „vogelfreundliches Glas“ und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ verwendet wird.

Sollte im Rahmen des Vorhabens die bestehende, öffentliche Beleuchtung verändert oder ausgebaut werden, sind „insekten- bzw. fledermausfreundliche“ Lampen (Natriumdampf-Lampen, HSE oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum) zu verwenden.

Darüber hinaus ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung der Bautätigkeit durch eine Fachkraft durchzuführen.

Umgang mit Bau- und Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Po-

tenzials im Plangebiet wurden bisher noch nicht durchgeführt. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 sowie andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt im weiteren Verlauf der Planung und wird im Rahmen der Genehmigungsplanung beachtet.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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

Löschwasser

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

Trinkwasserleitung

Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut werden. Hierdurch soll eine negative Beeinträchtigung / Gefährdung der Trinkwasserversorgung durch die Planung ausgeschlossen werden.

6 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die südlich gelegene Liebigstraße erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine ca. 170 m lange Wohnstraße, die in einer Wendeanlage mündet. Die Liebigstraße schließt über einen vorfahrtgeregelten Knotenpunkt an die übergeordnete Dieselstraße somit an das lokale Straßennetz an.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Dieselstraße“, mit ihren vier Bussteigen und fünf Buslinien (752, 754, 756, 757, 759), an den ÖPNV angeschlossen. Diese Bussteige befinden sich in ca. 150-170 m Gehentfernung vom Plangebiet.

Über die Liebigstraße und über die in der Parkanlage gelegenen Wege ist das Plangebiet an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

Zur Abschätzung der zusätzlichen Nachfrage im fließenden Verkehrs durch die geplante Entwicklung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Brilon Bondzio Weiser für das Plangebiet durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es herauszufinden, ob das zukünftige Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Dieselstraße / Liebigstraße störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten sind und der Knotenpunkt Dieselstraße/Liebigstraße das neue, durch das geplante Vorhaben induzierte, Verkehrsaufkommen jederzeit leistungsfähig und mit sehr guter Qualität abwickeln kann.

Da das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen ist, wird keine weitere öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es werden lediglich die zum Vorhaben gehörenden Stellplätze festgesetzt. Für das Bringen und Abholen der Kinder werden öffentliche Stellplätze, innerhalb der Bring- und Abholzeiten, freigehalten und können außerhalb dieser Zeiten durch Anwohner und Besucher des Quartieres genutzt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen für Strom, Wasser, Wärme etc. können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet (Kanalmischsystem). Anfallendes Niederschlagswasser soll (gem. § 55 Abs. 2 WHG) vorrangig vor Ort versickert werden. Da sich das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzgebiet III A der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße befindet, werden alle notwendigen Schritte im Bauantragsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abgestimmt. Für die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist ein Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur nicht notwendig.

Im Zuge der Planungen und des Baus dieses Vorhabens muss eine Wasserleitung der Stadtwerke Ratingen, die derzeit durch das Plangebiet führt, saniert und verlegt werden.

Das zu überplanende Gebiet wurde im Generalentwässerungsplan (GEP) von 2005 nicht berücksichtigt. Daher ist das Gebiet bei der Aktualisierung des GEP`s zu beachten. Hierzu wird die zuständige Behörde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans informiert.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass die Stadtwerke Ratingen derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren können.

7 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

8 Hochwasser

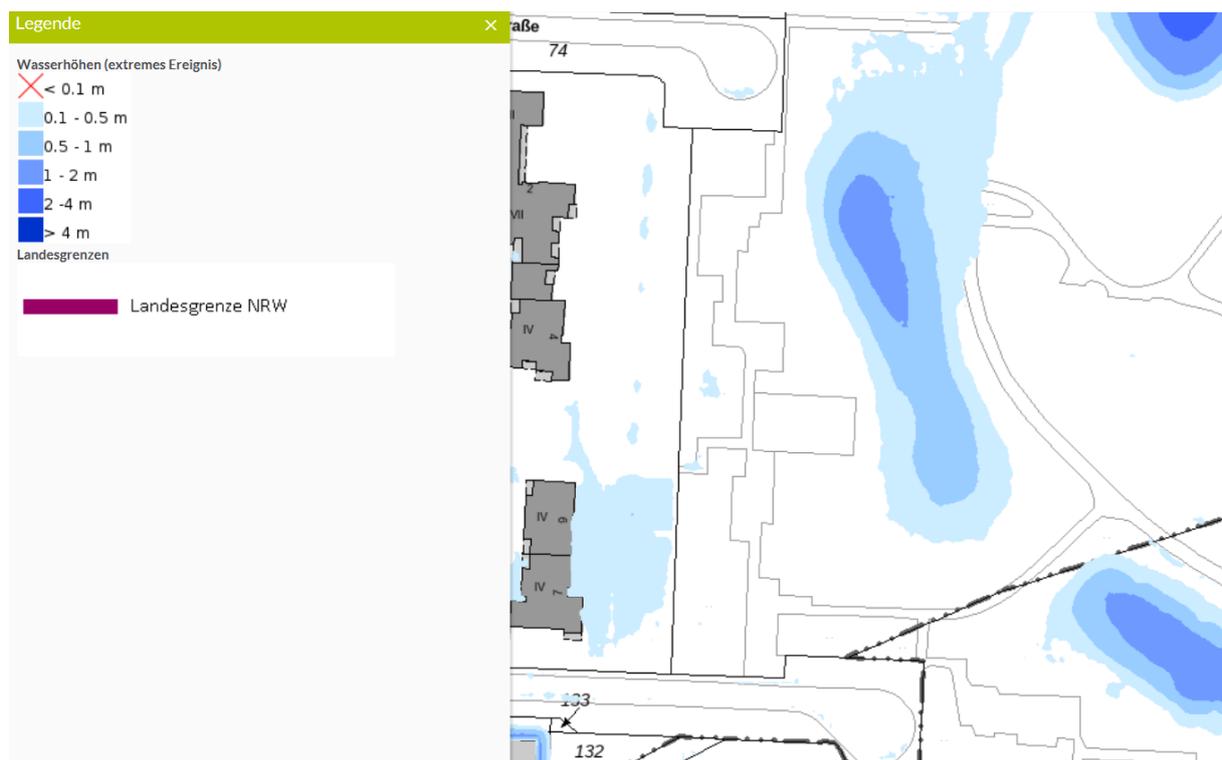
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisikokarten. Bei Hochwasserereignissen, selbst bei niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem), ist daher nicht mit einer Überschwemmung des Plangebietes zu rechnen.

9 Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite www.geoportal.de veröffentlicht. Die Karte gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für eine vertiefende Untersuchung und erste dringende Maßnahme dienen. Für die Stadt Ratingen liegt zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei seltenen ($T_N = 100$) Starkregenereignissen wird das Plangebiet nicht überschwemmt. Bei extremen (90 mm/h) Starkregenereignissen wird das Plangebiet minimalst im östlichen Bereich tangiert und es kann mit Wassertiefen in diesem Bereich von 0,1 – 0,5 m gerechnet werden (Siehe Abbildung

Abbildung 5: Extremes Starkregeneignis



Quelle: Geoportal NRW (<https://www.geoportal.nrw>) Kartendarstellung © Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

10 Vorbelastungen durch Lärm

Die Umgebungslärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)³ zeigt für das Plangebiet keine Lärmbelastung durch Straßen- oder Schienenwege, Flugverkehr oder Industrie an. Durch die Nutzungen in der direkten Umgebung (Wohnen, Grünfläche) sind keine Lärmbelastungen zu erwarten.

11 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Ratingen–Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.2003 sowie die wasserrechtliche Genehmigungspflicht sind zu beachten.

Andere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Natura-2000 Gebiete, etc.) sind von der Planung nicht betroffen.

12 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind, unabhängig von der Wahl des Aufstellungsverfahrens, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-

³ LANUV, abgerufen unter: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

schutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Um sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu Verstößen gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) führt, wurde eine Artenschutzprüfung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass es durch das geplante Vorhaben zum Auslösen von Verbotstatbeständen kommen kann. Zur Vermeidung dieser schlägt das Gutachten folgende Maßnahmen vor:

- Rodungsmaßnahmen sollten außerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit nach § 39 BNatSchG zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.
- Die Gehölze sollten vor der Rodung im Rahmen einer Horst- und Höhlenbaumkartierung untersucht werden. Sollten relevante Strukturen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde der Stadt Ratingen abzustimmen.
- Die Gehölze sollten vor Rodung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung im laubfreien Zustand durch eine fachkundige Person auf Baumhöhlen und abstehende Rinde untersucht werden.
- Eine im Fledermausschutz sachkundige Person sollte während der Rodungsarbeiten kurzfristig erreichbar oder vor Ort sein.
- Potenzielle und tatsächliche Fledermausquartiere sollten im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.
- Bei Errichtung sämtlicher Glaselemente sollte sogenanntes „vogelfreundliches Glas“ und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“ verwendet werden.
- Öffentliche Beleuchtung sollte „fledermausfreundlich“ erfolgen.

Bei Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG nicht verletzt werden.

13 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 (§ 2 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. Lärmbelastung sind bislang für das Plangebiet nicht vorhanden (vgl. Kapitel 10). Auch durch das geplante Vorhaben ist mit keiner Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen. Die größte Änderung der PKW-Bewegungen ergeben sich während den Bring- und Holzeiten. Die Zumutbarkeitsschwelle bzw. ein Bereich der Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Ratingern Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum sowie Kindertagesplätze zur Verfügung gestellt.

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung der Stufe I durchgeführt. Ergebnis der Prüfung sind Vorgaben für den Zeitraum von Rodungsarbeiten sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 11), um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

Die in der Artenschutzvorprüfung genannten Anforderungen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Einer Verschlechterung auf die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Festsetzung zur Dachbegrünung entgegengewirkt.

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

Boden und Fläche

Das Plangebiet weist eine teilweise Versiegelung auf. Generell sind die Wege insbesondere zum nördlich gelegenen Basketballplatzes bereits gänzlich versiegelt. Andererseits ist das Gebiet noch durch unversiegelte Rasenflächen geprägt. Durch das Vorhaben würde ein Anteil an bislang unversiegelter Fläche versiegelt werden. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten wurde sich für eine kompakte Bauform entschieden. Zudem wird durch die Festsetzung einer Baulinie im Westen des Plangebietes eine möglichst geringe Flächenversiegelung forciert, da im westlichen Teil des Plangebietes bislang der höchste Anteil an versiegelten Flächen vorhanden ist und damit ein geringerer Teil versiegelt würde. Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Altlastenflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser von Flächen mit Fahrzeugbewegungen erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Durch die begrenzten baulichen Möglichkeiten und der kompakten Bauweise, soll eine möglichst niedrige Versiegelung im Gebiet stattfinden. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung und den somit entstehenden Retentionsflächen sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation oder die Grundwasserneubildungsrate daher nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt am Rand eines Wohngebietes und liegt innerhalb des Grünzuges Ratingen West. Das LANUV ordnet den Grünzug in Ratingen West als Gebiet mit „höchster thermische Ausgleichsfunktion“ ein, welche wie folgt definiert sind: Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden bzw. sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung sollte eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

Die angrenzende Bebauung wird als Gebiet mit „weniger günstige thermische Situation“ eingeordnet wird. Gebiete mit „weniger günstige thermische Situation“ werden wie folgt definiert: Mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. 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.⁴

Durch die geplante Bebauung wird zwar ein Teil des Grünzuges überplant, allerdings orientiert sich die Nachverdichtung an den erhöhten KiTa- und Wohnflächenbedürfnissen. Durch die Festsetzung einer GRZ, sowie durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien, wird im Plangebiet der Erhalt der hohen Grünflächenanteile und der Erhalt der Grünverbindung in Ratingen West angestrebt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung. Auch die Höhe der baulichen Anlage wird begrenzt, sodass eine Verschlechterung der Durchlüftungsmöglichkeiten nicht erfolgen wird. Einer Verschlechterung des Mikroklimas wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Landschaft

Landschaft und Ortsbild des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches bereits vorbelastet. Das Plangebiet ist, aufgrund der umgebenden Bebauungen, bereits vorgeprägt, sodass keine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan entsteht. Zudem werden mit dem Bebauungsplan auch Festsetzungen getroffen, die die städtebauliche Prägung des Gebietes und des Ortsbildes in der vorhandenen Qualität schützen sollen. So wird das geplante Gebäude möglichst an die angrenzende Bebauung geplant, damit ein Hineinrücken des Gebäudes in die öffentliche Parkanlage so gering wie möglich ausfällt. Ebenfalls ist die, für das Gebiet prägende, Platane zu erhalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.

⁴ LANUV, abgerufen unter: <https://www.lanuv.nrw.de/klima/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/klimaanalyse/parameter/#c12957>

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und im angrenzenden Umfeld sind keine Baudenkmäler bekannt. Es bestehen keine Anzeichen für mögliche Auswirkungen der Planung auf Kultur- oder sonstige Sachgüter. Weitergehende Regelungen bzw. Festsetzungen zur Sicherung denkmalrechtlicher Belange im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich. Die Belange des Bodendenkmalerschutzes werden durch die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan berücksichtigt.

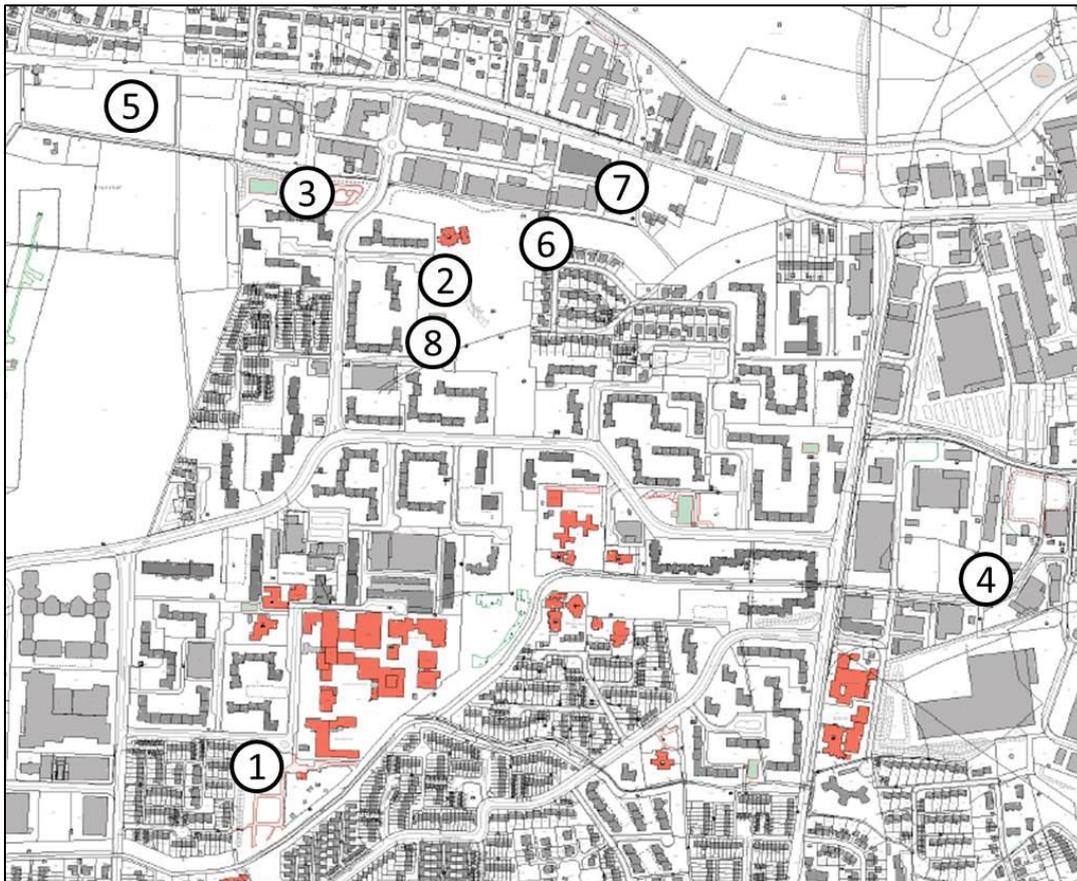
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Bei der vorliegenden Planung 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.

14 Planungsalternativen

Zur Ermittlung eines geeigneten Standortes für eine KiTa wurden vor Beginn des Planverfahrens acht Standorte geprüft, die durch Politik und Verwaltung vorgeschlagen wurden. Da der Stadtteil Ratingen West sehr dicht bebaut ist, gibt es nur wenige geeignete freie Flächen. Fast alle der vorgeschlagenen Flächen liegen daher im Grünzug West, da sich in diesem die einzigen relativ zentralen freien Flächen befinden.

Abbildung 6: Alternativstandorte KiTa



Geprüft und bewertet wurden die Flächen in folgenden Kategorien⁵:

- Flächengröße: Die Mindestgröße für eine viergruppige KiTa inkl. Freiflächen beträgt ca. 2.000 m².
- Eigentum: Städtische Flächen bieten einen Vorteil gegenüber privaten Flächen, da für diese kein Grunderwerb getätigt werden muss.
- Verfügbarkeit: Die Fläche sollte möglichst unbebaut sein und nicht für andere Nutzungen benötigt werden.
- Städtebauliche Einbindung: Die Fläche sollte möglichst mittig im Siedlungsbereich liegen und somit gut fußläufig erreichbar sein.
- Beeinflussung des Grünzuges: Die Inanspruchnahme von Flächen des Grünzuges sollte möglichst gering sein. Wenn Fläche in Anspruch genommen werden muss, sollte dies nicht zu einer Zerschneidung des Grünzuges führen.
- Erschließung: Die Erschließung sollte möglichst vorhanden sein.
- Planungsrecht: Wenn möglich sollte bereits Baurecht bestehen.
- Sonstiges: Zum Beispiel rechtliche Restriktionen oder Nachteile der Fläche, die die Nutzung für eine KiTa beeinträchtigen.

Die beiden Flächen mit der besten Bewertung waren die beiden Standorte „Daimlerstraße“ (Nr. 2) und „Liebigstraße“ (Nr. 8) im Grünzug West. Diese beiden städtischen

⁵ Standortsteckbriefe inkl. Bewertung der Standorte siehe Anlage 2 zur Vorlage 179/2017

Flächen liegen zentral im Siedlungsbereich und sind somit gut fußläufig erreichbar. Der Grünzug wird an diesen Standorten relativ gering beeinflusst, da er in diesem Bereich sehr breit ist. Über die Straßen Liebigstraße bzw. Daimlerstraße ist die Erschließung in beiden Fällen gesichert. Wie bei den anderen Flächen im Grünzug West, sind die Standorte im jeweiligen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt, sodass für die Errichtung einer KiTa der Bebauungsplan geändert werden muss. Nach Beratung in den Ausschüssen hat sich die Politik für den Standort „Liebigstraße“ entschieden.

15 Auswirkungen der Planung

15.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich: 4.010 m²

Davon Baufläche innerhalb der Baugrenzen: 952 m²

15.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, dadurch wird zwangsläufig jegliche Bebauung zu einer Erhöhung des Straßenverkehrs und einer stärkeren Belastung des Straßennetzes führen. Durch dieses Vorhaben wird die Verkehrsbelastung jedoch nur leicht zunehmen und sich hauptsächlich auf die Stoßzeiten der KiTa beschränken. Die, im Rahmen dieses Planverfahrens, beauftragte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das vorhandene Straßennetz fähig ist den, durch das geplante Vorhaben hervorgerufenen, Verkehr aufzunehmen bzw. zu verteilen. Für den Hol- und Bringverkehr der KiTa werden Stellplätze bereitgestellt, die während der Stoßzeiten, beispielsweise durch ein eingeschränktes Halteverbot, gesichert werden.

15.3 Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriff-Ausgleich

Da das Planverfahren auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen - Monitoring) findet keine Anwendung. Auch die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zur Bilanzierung von Eingriff/Ausgleich ist nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² überbaut wird.

Die erwarteten Auswirkungen auf die Umwelt wurden in Kapitel 13 detailliert eruiert.

15.4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

15.5 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist durch die Liebigstraße erschlossen. Kosten entstehen für die Errichtung des Kindergartens inkl. der Außenanlage und langfristig für deren Pflege. Zusätzlich entstehen für die Stadt Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Das Grundstück ist bereits im städtischen Besitz. Träger der KiTa ist die Stadt Ratingen.

16 Außer Kraft getretene Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans E 145b – 1.Änderung „Eckamp: Vohlhauser Weg - Hauptbereich“ und setzt diese mit Rechtskraft außer Kraft.