

Bebauungsplan H 251, 2. Änderung „Bahnhofstraße / Ludwig-Rosenberg-Straße“

**Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit Berichtigung des Flächen-
nutzungsplanes**

Entwurfsbegründung

Vorentwurf, Stand §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

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	6
2.1 Geltendes Planungsrecht	6
2.2 Wahl der Verfahrensart	6
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 Regionalplan Düsseldorf (RPD)	8
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3 Landschaftsplan	9
5 Inhalt des Bebauungsplanes	9
6 Verkehrliche Erschließung	11
6.1 Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr	11
6.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes	11
7 Immissionsschutz	12
8 Ver- und Entsorgung	12
9 Umweltbelange	12
10 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
11 Planungsalternativen	12
12 Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
13 Quellenverzeichnis	13

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023. I Nr. 221)

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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

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. Juli 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 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1086)

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Stadtteil Ratingen-Hösel besteht, trotz der Erweiterung der Einrichtung „Zum Schluchtor“, weiterhin ein Planungsdefizit bzw. eine deutliche Unterversorgung mit Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten, sowohl im Bereich der Unter-3-Jährigen (U3) als auch der Über-3-Jährigen (Ü3) Kinder in der Größenordnung einer sechspruppigen Einrichtung. Zugleich besteht ein Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres.

Zur nachhaltigen Deckung der dargelegten Unterversorgung an Betreuungsplätzen bedarf es deshalb der Errichtung einer sechspruppigen Kindertagesstätte, die möglichst in zentraler Lage im Ortsteil Hösel integriert werden soll. Hierzu eignet sich eine zentral gelegene und planungsrechtlich bereits im Bebauungsplan H 251 „Bahnhofstraße / Kieselei“ als Gemeinbedarfsfläche gesicherte private Grundstücksfläche im straßenabgewandten Bereich der Grundstücke Bahnhofstraße 101 und 103.

Der hier geltende bisherige Bebauungsplan H 251 „Bahnhofstraße/ Kieselei“ sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor. Diese wäre allerdings aufgrund ihrer festgesetzten überbaubaren Fläche nur für die Errichtung einer zweigruppigen Kindertagesstätte geeignet. Für die planungsrechtliche Sicherung einer sechspruppigen Kindertagesstätte muss die Gemeinbedarfsfläche in südwestliche Richtung vergrößert werden, sodass der im Bebauungsplan H 251 bisher als Reines Wohngebiet (bisher WR 12) festgesetzte Bereich zukünftig als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden soll.

Das bisherige Erschließungskonzept des Bebauungsplanes H 251 sieht eine Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Kieselei vor. Diese Verbindung sollte durch die die Ludwig-Rosenberg-Straße hergestellt werden. Bislang endet diese als Sackgasse und wurde nie als Verbindungsstraße ausgebaut.

Da eine sechspruppige Kindertagesstätte ein höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird als die bislang festgesetzte zweigruppige Kindertagesstätte, ist auch eine Überprüfung der Dimensionierung der bislang festgesetzten Erschließungsstraße notwendig.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Bau einer sechspruppigen Kindertagesstätte, deren Erschließung und eine entsprechende Modifizierung der verbleibenden Wohnbaugrundstücke. Die Wohnbauflächen sollen als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden, um den modernen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Wohnen, Familien- und Berufsleben Rechnung zu tragen.

Die Erschließung soll über eine Anliegerstraße erfolgen, die als Sackgasse endet, aber als Wegeverbindung für zu Fußgehende und Radfahrende weitergeführt wird.

In das Gebiet selbst sollen neben notwendigem Versorgungsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen lediglich Anwohner und Mitarbeiter der Kita einfahren können. Um den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte verträglich gestalten zu können, ohne dass dieser ins Gebiet einfahren muss, sind angrenzend zur Bahnhofstraße Stellplätze geplant (s. Kap. 5).

2 Planungsrecht und Verfahrensstand

2.1 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird bisher durch den Bebauungsplan H 251 „Bahnhofstraße / Kieselei“, rechtskräftig seit dem 22.06.2006, überplant und daher gem. § 30 BauGB beurteilt. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung setzt der Ursprungsbebauungsplan H 251 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, ein Reines Wohngebiet, eine private Grünfläche sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) fest.

Die zukünftige 2. Änderung des Bebauungsplanes wird den Ursprungsbebauungsplan nur teilweise überdecken (s. Abb. 1).

2.2 Wahl der Verfahrensart

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes H 251 erfolgt im sog. beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB. Die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung dieses Verfahrens liegen vor:

- Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung, da sich das Grundstück in integrierter Lage im Stadtgebiet befindet und an vorhandene Bebauung anschließt.
- 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. § 4c BauGB zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

2.3 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.10.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung gefasst.

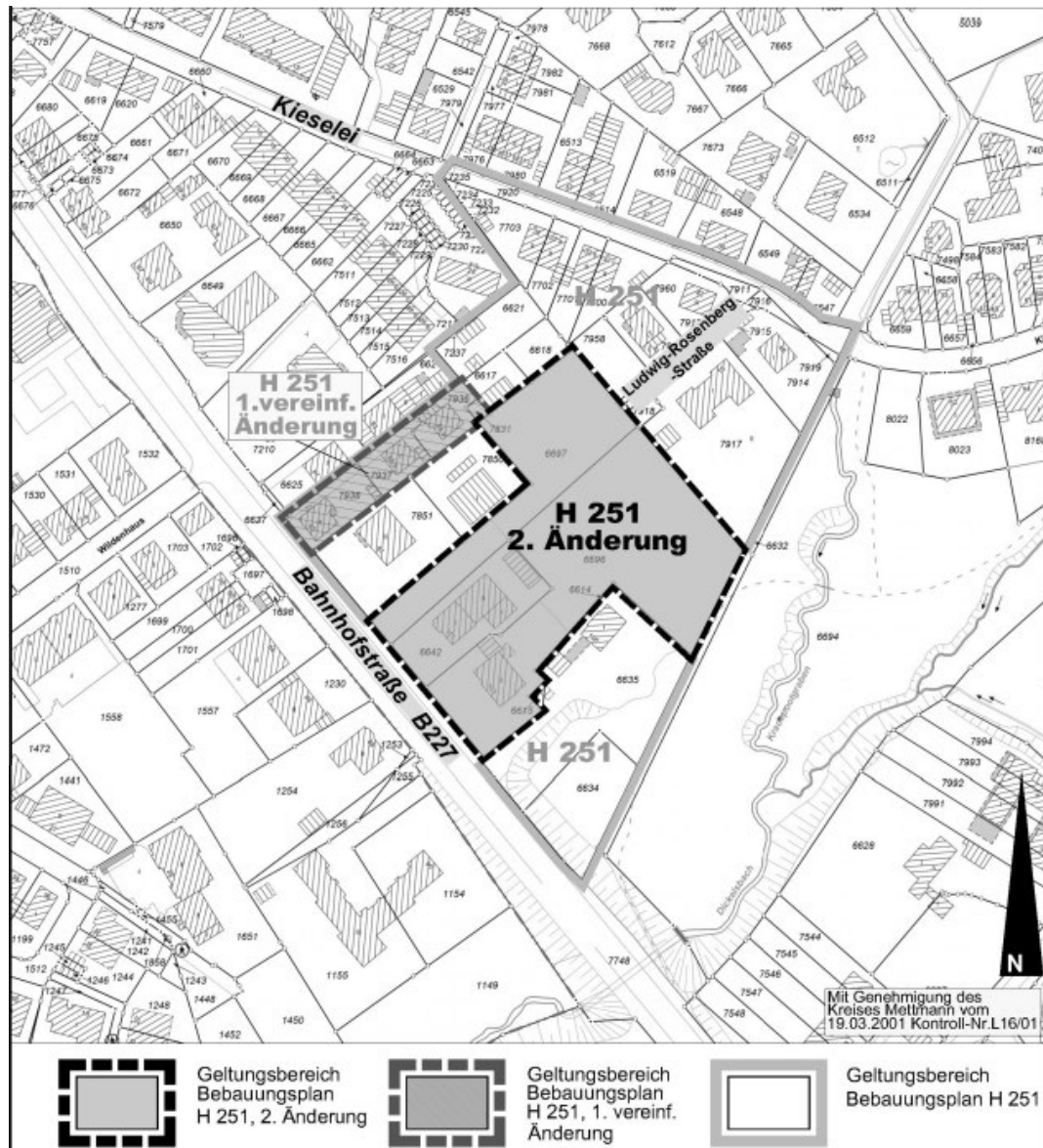
Vom 03.01.2024 bis 02.02.2024 findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, vom xx.01.2024 bis xx.02.2024 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebiets im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 8.300 m² große Plangebiet befindet sich in integrierter Lage im Ratinger Stadtteil Hösel. Es liegt in der Gemarkung Hösel in der Flur 2 und umfasst die Flurstücke 6642, 6696 und 6697 (s. Abb. 1).

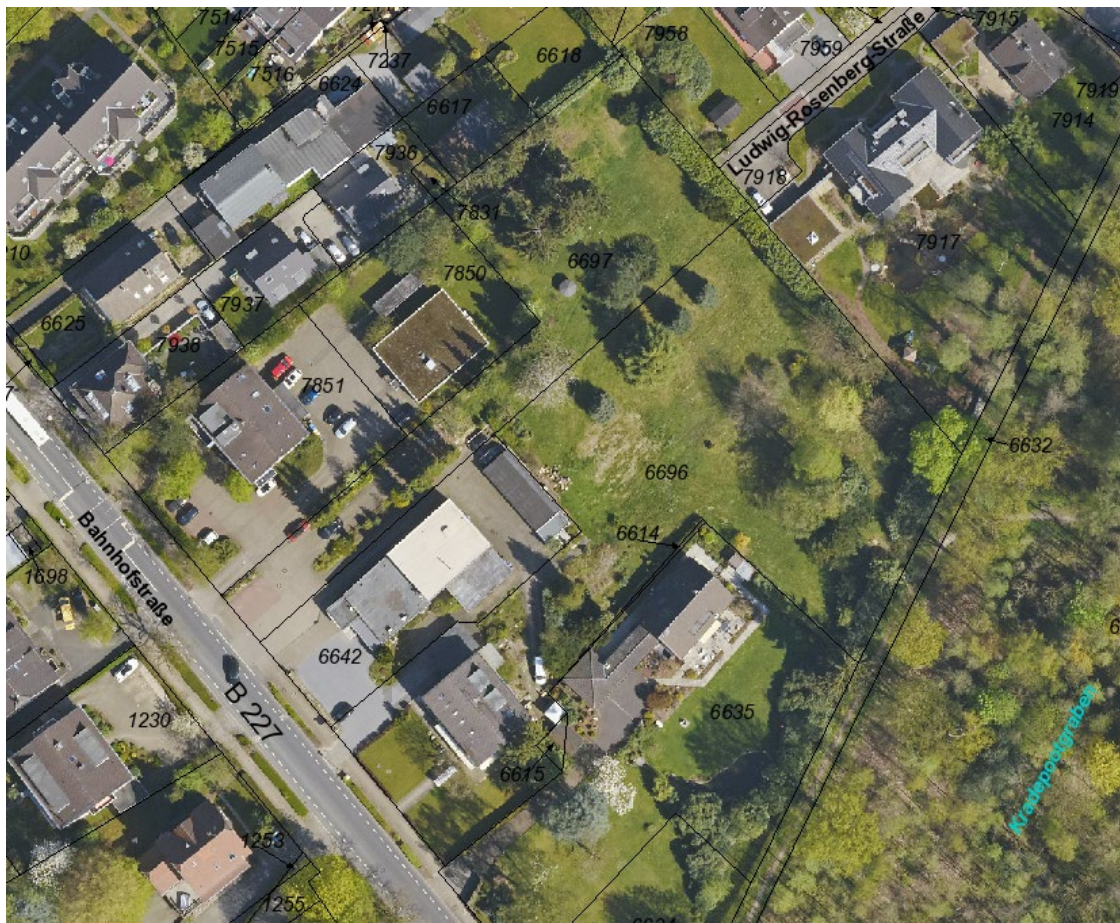
Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 251, 2. Änderung



Quelle: Stadt Ratingen 2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab

3.2 Gegenwärtiger Nutzung und Bestandssituation

Im südwestlichen Plangebiet, im Bereich der Bahnhofstraße, sind ein Einfamilienhaus mit eingeschossiger Gewerbeeinheit und ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus in der offenen Bauweise vorhanden (Bahnhofstraße 101 und 103). Der weitere Geltungsbereich ist überwiegend unversiegelt und wird durch Grünstrukturen sowie einige Gehölze bzw. Bäume geprägt. Eine Ausnahme davon stellt ein Teilbereich des Flurstücks 6697 dar, welches in einem Bereich nördlich des Flurstücks 6642 stark versiegelt ist. Das Flurstück 6642 (Bahnhofstraße 101) ist komplett versiegelt.

Abb. 2: Luftbild Bestandssituation

Quelle: Stadt Ratingen 2022, eigene Darstellung, ohne Maßstab

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

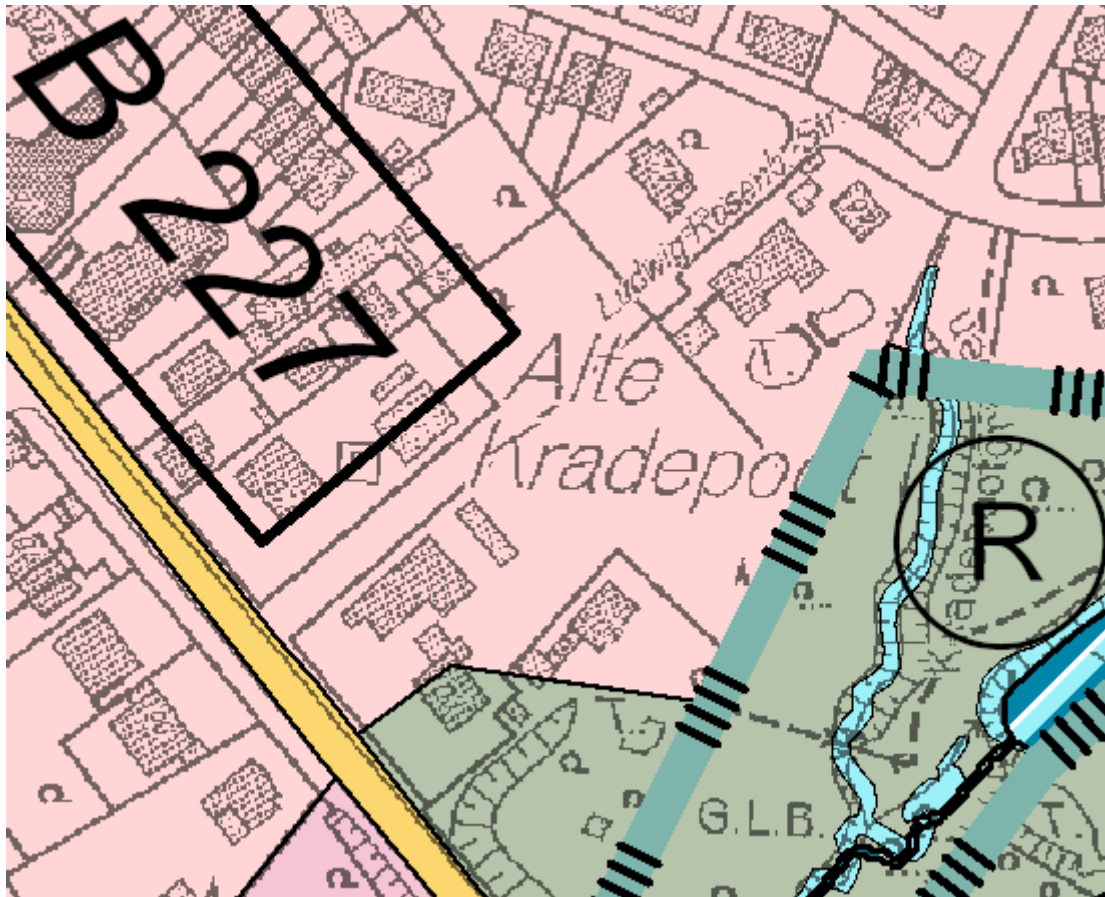
4.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Im geltenden Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die vorliegende Planung ist also mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 251, 2. Änderung Wohnbauflächen gem. § 1 Nr. 1 BauNVO dar (s. Abb. 3). Ein sehr kleiner Teilbereich des Flurstücks 6696 ist als Flächen für den Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Da die geplante Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan H 251, 2. Änderung nicht den Darstellungen des FNPs entspricht, ist bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) eine entsprechende Anpassung des FNPs gem. § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung notwendig. Somit werden zukünftig für Teilbereiche des Plangebiets Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im FNP dargestellt, der restliche Geltungsbereich als Wohnbauflächen.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP der Stadt Ratingen, Bereich B-Plan H 251, 2. Änderung



Quelle: Stadt Ratingen 2022, ohne Maßstab

4.3 Landschaftsplan

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

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Die im Ursprungsbebauungsplan H 251 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte soll in südwestliche Richtung vergrößert werden. Im Bereich der Bestandsbebauung an der Bahnhofstraße soll weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die verbleibenden Flächen im nördlichen Plangebiet sollen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier können etwa zwei Einzelhäuser oder Doppelhaushälften entstehen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll den modernen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Wohnen, Familien- und Berufsleben Rechnung getragen werden. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen Stellplätze für die Kindertagesstätte festgesetzt werden, auch im Ursprungsbebauungsplan sind an dieser Stelle schon Stellplätze festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Ursprungsbebauungsplan eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in einer Breite von 20 Metern sowie eine Erhaltungsbindung für bestehende Bäume und Gehölze festgesetzt. Grund für die Festsetzung war der Schutz der östlich angrenzenden Waldflächen. Inwieweit die Fest-

setzung einer Privaten Grünfläche im Bebauungsplan H 251, 2. Änderung aufgegriffen wird und zweckmäßig ist, wird im weiteren Verfahren untersucht. In diesem Bereich sollen die benötigten Außenanlagen bzw. Spielflächen der Kindertagesstätte entstehen, sodass eine Bebauung des Bereiches ohnehin nicht vorgesehen ist und nicht ermöglicht werden soll. Dies würde auch durch die Festsetzung eines WA ohne überbaubare Flächen in dem Bereich erreicht werden.

Abb. 4: Gestaltungsplan der städtebaulichen Entwicklung



Quelle: Stadt Ratingen 2023, ohne Maßstab

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung und der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche sind ebenfalls Änderungen der Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse notwendig. Bisher sind im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit einem Vollgeschoss (plus mögliches Dach- bzw. Staffelgeschoss) festgesetzt. Angestrebt wird hier, zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche, eine zweigeschossige Bebauung, sodass sich die Kindertagesstätte über zwei Ebenen erstrecken kann. Änderungen der Grundflächenzahl, der Dachform und weiterer Festsetzungen müssen im weiteren Verlauf geprüft werden und stehen in Abhängigkeit vom Kindertagesstätten-Konzept und der angestrebten Architektur. Eine Festsetzung von Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen für Mitarbeiterarbeitende der Kindertagesstätte ist ebenfalls zu untersuchen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und der Gestaltung für das Allgemeine Wohngebiet werden ebenfalls im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die Erschließung der Kindertagesstätte und des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern (s. Kap. 6.2).

6 Verkehrliche Erschließung

6.1 Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten über die Bahnhofstraße (B227) erschlossen. Die Autobahnen A 3 und A 52 sind in etwa zehn Fahrminuten zu erreichen. Der S-Bahn-Haltepunkt Ratingen-Hösel befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m. Von diesem wird eine Anbindung mit dem ÖPNV in Richtung Essen und in Richtung Ratingen-Mitte bzw. Düsseldorf sichergestellt. In direkter Nähe (Entfernung unter 100 m) befindet sich die Bushaltestelle „Oberschlesisches Landesmuseum“.

6.2 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes für den Pkw-Verkehr erfolgt im Südwesten des Plangebietes von der Bahnhofstraße (B227) aus. Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine Breite von 8,50 m für die Erschließungsstraße als Mischverkehrsfläche fest. Inwieweit diese Straßenbreite für die Abwicklung des durch das Plangebiet induzierten Verkehrs weiterhin geeignet ist oder ob eine Modifizierung stattfinden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Zukünftig ist die Straße im Separationsprinzip (getrennter Gehweg) als Sackgasse mit eingeschränkter Wendemöglichkeit, die im Detail noch auszubilden ist, geplant. Für den Fuß- und Radverkehr soll aber darüber hinaus eine Durchwegung zur Ludwig-Rosenberg-Straße in Richtung Norden gesichert werden, sodass von der Bahnhofstraße zur Straße Kieselei eine durchgängige Verbindungsachse für zu Fußgehende und Radfahrende entsteht. Zudem soll geprüft werden, ob die Fuß- und Radwegeverbindung auch für Müllfahrzeuge freigegeben werden kann.

In das Gebiet selbst sollen neben notwendigen Versorgungsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen lediglich Anwohner und Mitarbeitende der Kindertagesstätte einfahren können.

Um den Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte verträglich gestalten zu können, sind angrenzend zur Bahnhofstraße Stellplätze geplant (s. Kap. 5).

Da der Bau einer sechsprüppigen Kindertagesstätte aufgrund der Hol- und Bringverkehre, insbesondere in den Morgen- und Nachmittagsstunden, ein erhebliches Verkehrsaufkommen nach sich zieht, wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt.

Das Gutachten soll zum einen die Abwickelbarkeit des Verkehrs in einer ausreichenden Qualität nachweisen sowie das geplante Erschließungskonzept hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit untersuchen.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren einfließen.

7 Immissionsschutz

Da im Plangebiet schutzbedürftige Nutzungen (KiTa und Wohnbebauung) geplant sind, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren ggf. eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Des Weiteren ergibt sich die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung, die die aus der Neuplanung resultierenden Straßenverkehrsimmissionen untersucht (Hol- und Bringverkehr KiTa).

8 Ver- und Entsorgung

Aussagen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung mit Wasser und Energie, Löschwasser und zur Abfallentsorgung des Plangebietes werden im weiteren Verfahren ergänzt. Dazu gehört auch die Untersuchung der Dimensionierung der Erschließungsfläche in Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen der Feuerwehr und der Müllabfuhr.

9 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.

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

10 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Altlastenflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 Planungsalternativen

Bei einer nicht Umsetzung des Planvorhabens bleibt es bei dem Planungsdefizit bzw. der deutlichen Unterversorgung mit Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten, sowohl im Bereich der Unter-3-Jährigen (U3) als auch der Über-3-Jährigen (Ü3) Kinder. Die Stadt Ratingen könnte den Rechtsanspruch für die Kinderbetreuung für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres nicht erfüllen.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die Umwelt

Derzeit ist davon auszugehen, dass rein planungsrechtlich die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt als untergeordnet einzuschätzen sind, da das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist und keine erheblichen darüberhinausgehenden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

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

Für die Planung der Kita notwendige Flächen hat die Stadt Ratingen bereits ankauft.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen Kosten durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, für eventuell notwendige Gutachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße und für die Errichtung der Kindertagesstätte inkl. Außenanlagen.

13 Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf 2018: Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf. Abgerufen von <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalplan/erarbeitung-des-rpd-verfahrensuebersicht/RPD-1.-Auflage-Juli-2018> (Zugriff am 11.12.2023)
- 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 11.12.2023)