

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 208, 2. Änderung
„Krummenweger Straße / Rehhecke“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Versorgung
- 1.3.6 Wasserschutzzone
- 1.3.7 Altlasten, Altablagerungen
- 1.3.8 Vorbelastungen

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete
- 2.1.2 Gewerbegebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Allgemeine Wohngebiete
- 2.2.2 Gewerbegebiete

2.3 Flächen für Versorgungsanlagen**2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.4.1 Allgemeine Wohngebiete
- 2.4.2 Gewerbegebiete
- 2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4.4 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 139 / A 52

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW**2.6 Grünflächen / Pflanzbindungen**

- 2.6.1 Private Grünflächen
- 2.6.2 Pflanzgebote
- 2.6.3 Pflanzbindungen

2.7 Wald**2.8 Artenschutz****2.9 Erschließung**

- 2.9.1 Straßenverkehr
- 2.9.2 Private Stellplätze

2.10 Ver- und Entsorgung

- 2.10.1 Energie
- 2.10.2 Wasser
- 2.10.3 Löschwasser
- 2.10.4 Gas
- 2.10.5 Fernmeldeanlagen

2.11 Immissionsschutz

- 2.11.1 Verkehrswege

2.12 Altlasten / Altablagerungen**2.13 Nachrichtliche Übernahmen****2.14 Hinweise****3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung****3.1 Flächenbilanz****3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

- 3.2.1 Kindertageseinrichtungen
- 3.2.2 Schulen
- 3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 UVPG

3.3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Realisierungszeitraum

7. Aufzuhebende Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Fluren 18 und 19, ca. 1,4 km östlich von der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Straße „Rehecke“, im Süden durch die „Krummenweger Straße“ und im Westen durch die Bundesautobahn A 52 (Düsseldorf – Essen).

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Dem gültigen Flächennutzungsplan (vgl. Anlage) der Stadt Ratingen sind für den Änderungsbereich mehrere Darstellungen zu entnehmen:

- Nördlich des östlichen Teilabschnittes der „Krummenweger Straße“ und westlich der Straße „Rehecke“ ist ein Wohngebiet dargestellt.
- Nördlich der „Krummenweger Straße“ und im äußersten Nord-Westen sind eingeschränkte Gewerbegebiete abgebildet.
- Östlich der A 52 ist eine größere zusammenhängende Waldfläche und unmittelbar östlich angrenzend eine Grünfläche dargestellt.
- Entlang der A 52 sind die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone wiedergegeben.
- Im äußersten Süd-Westen verläuft der Schutzstreifen für einen vorhandenen Postrichtfunkstrahl.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne (vgl. Anlage):

- L 208 „Am Gierath“, rechtsverbindlich seit dem 18.03.1994;
- L 208. 1. Änderung „Am Gierath“, rechtsverbindlich seit dem 21.09.2007.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind großenteils von Flugsand bedeckte Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.

Geologisch ist das Plangebiet Teil der Lintorfer Sandterrassen. Hier finden sich als Bodentypen: Braunerde und Pseudogley-Braunerde sowie Gley. Bei diesen Flächentypen können kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern. Der Grundwasserspiegel liegt in der Regel tiefer als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände steigt von Süd-Westen (49,66 m ü. NN) nach Nord-Osten (55,42 m ü. NN) um ca. 6,00 m an. Morphologisch ergibt sich der Eindruck eines steig geneigten Hanges. Das Relief wurde im Zuge der Realisierung des Gewerbeplans verändert.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist mit Ausnahme des realisierten Grünzuges von Brachflächen geprägt, die durch Beseitigung ehemaliger Nutzungen (Betriebsgebäude, Kleingärten, Parkplatz) entstanden.

1.3.2 Bebauung

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme einer Fläche südlich der Gewerbeansiedlung „Rehhecke 27“ bebaut.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird umgeben von einer Hauptverkehrsstraße („Krummenweger Straße – L 139), die der Ableitung des inner- und überörtlichen Verkehrs dient und einer Haupteinfahrtsstraße („Rehhecke“), über die insbesondere der innerörtliche Verkehr fließt.

Im Nord-Osten liegt die Haltestelle „Schumannsdieken“, angegliedert durch die Linie 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf), im Süd-Westen der Haltepunkt „Am Gierath“, der von der Buslinie 751 (Ratingen-Hösel S – Düsseldorf-Angermund S) und DL 1 angefahren wird (vgl. Liniennetz der Rheinbahn). Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Lintorf ist im gültigen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die aus der Bebauungsplanänderung resultierende künftige Entwicklung induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor.

Die Ortsmitte von Ratingen-Lintorf mit ihrem Geschäftszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,4 km.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Strom) ist sichergestellt.

1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

1.3.7 Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen, jedoch die Altablagerung Nr. 5989_003 innerhalb des Baugrundstückes „Rehecke 27“ (vgl. Kartenausschnitt).

1.3.8 Vorbelastungen

• **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr) / nachts (22-6 Uhr) die nachfolgend aufgelisteten Schallimmissionen durch den Straßenverkehr mit Autobahnen verursacht werden unter Berücksichtigung einer auf der Ostseite der BAB 52 vorhandenen Lärmschutzwand in Höhe von 3,50 m:

Tags

- 70 – 75 dB(A) bis in einer Entfernung von ca. 40 – 50 m zur A 52,
- 65 – 70 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 40 – 50 m zur A 52,
- 60 – 65 dB(A) im Inneren des östlichen Plangebietes.

Nachts

- 65 – 70 dB(A) bis in einer Entfernung von ca. 30 m zur A 52,
- 60 – 65 dB(A) in einer Entfernung von ca. 30 – 100 m zur A 52 und zum Teil entlang der „Krummenweger Straße / Rehecke“,
- 55 – 60 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 100 m zur A 52.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärm-minderungsplanes, Dezember 2001) ist folgende Bewertung angegeben:

Objekt	24 h-Bewertung Gesundheitsrisiko	äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich
Krummenweger Straße 151-155	hoch	66,0 dB(A)
Rehhecke 7-19	hoch	65,8 dB(A)
Rehhecke 7c, 7d, 9-15	hoch	65,8 dB(A)
Rehhecke 1-3	hoch	65,8 dB(A)

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A) tags/nachts werden tagsüber um bis zu 15 dB(A) und bis zu 19 dB(A) im WA 6 nachts, für Gewerbegebiete in Höhe von 65/55 dB(A)tags/nachts bis zu 10 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.11 „Immissionsschutz“ dieser Begründung).

- **Fluglärm**

Der Änderungsbereich liegt teilweise unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafen Düsseldorf sowie gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C. Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A).

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes L 208 wurde ein neues Gewerbegebiet entwickelt, erschlossen über die von der „Krummenweger Straße“ abzweigende Stichstraße „Am Gierath“. Im Zuge der neuen Parzellierung war es jedoch erforderlich, die damalige Planstraße nach Osten hin, abweichend von der Festsetzung des verbindlichen Bauleitplanes, zu verlängern.

Entlang der „Krummenweger Straße“ werden Baugebietsflächen festgesetzt, die über eindeutig definierte Zufahrten zu erschließen sind. Eine bauliche Nutzung über die Bestandssicherung hinaus ist daher auf Dauer möglich.

Aus Gründen der Rechtssicherheit und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden die Gewerbegebiete entsprechend dem Abstandserlass NRW gegliedert. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung des Einzelhandels in den örtlich zentralen Versorgungsbereichen gab die Stadt Ratingen ein „Einzelhandelskonzept“ in Auftrag. Diese Ausarbeitung, erstellt durch das Büro Stadt + Handel im Februar 2008, wurde vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als verbindliche Entwicklungsplanung (Selbstbindung) beschlossen. Durch den hierauf basierenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Rater Liste“) sollen in ihrer Funktion das Nebenzentrum Lintorf sowie das Innenstadtzentrum Ratingen-Mitte gestärkt werden. Die Sortimentsliste gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Liegt die errechnete Grundfläche bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² und gelangt man nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird hiervon Gebrauch gemacht.

Eine Umweltprüfung ist ebenfalls nicht erforderlich. In der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind die UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt. Gemäß Ziffer 18.5.2 (Bauvorhaben in einer Größenordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) der Anlage 1 zum UVP ist gem. § 3 c Satz 1 UVP eine Vorprüfung des Einzelfalles nach den Kriterien der Anlage 2 UVP durchzuführen (vgl. Ziffer 3.3.1).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 208 bzw. L 208, 1. Änderung, ist seit dem 18.03.1994 bzw. seit dem 21.09.2007 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich umfasst:

- Gewerbegebietsflächen (GE) in einer Größe von ca. 28.058 m², d. h., bei der in den einzelnen GE-Gebiete festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,6 können maximal ca. 16.834,80 m² überbaut werden;
- Flächen für Allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Größe von ca. 30.075 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,3 können maximal ca. 9.022,50 m² überbaut werden.

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000m² und 70.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 25.857,30 m².

1.4.3 Verfahrensstand

In der Zeit zwischen dem 26.06.2009 und dem 31.07.2009 wurde das gesetzlich vorgeschriebene Scoping-Verfahren zum Zwecke der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, da die errechnete Grundfläche der Planänderung bei 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² liegt (hier: 25.857,30 m²). Das Ergebnis findet sich unter Ziffer 3.3.1 dieser Begründung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 11.01.2010 bis einschließlich 12.02.2010 statt.

2. Planinhalt

(vgl. Planausschnitt)

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8)

Im Hinblick auf die erheblichen Vorbelastungen im Plangebiet, resultierend aus den Verkehrsbelastungen (Bundesautobahn A 52, „Krummenweger Straße“ (L 139), Straße „Rehhecke“, Fluglärm) werden die Wohnflächen als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ eingestuft. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

In den Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden ausgeschlossen. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt

Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008, beschlossen vom Rat am 24.06.2008 als Selbstbindung) Rechnung getragen, nach der unweit des Plangebietes das Nebenzentrum Lintorf mit seiner wohnortnahen Grundversorgung gesichert und durch Ergänzungen innerhalb des Kernbereiches gestärkt werden soll. Ansiedlungen aus der Sparte „Einzelhandel“ würden den Einzelhandelsstandort des Nebenzentrums schwächen.

Des Weiteren werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Der Ausschluss erfolgt vor dem Hintergrund einer Verhinderung der Ansiedlung weitere Lärmquellen in einem bereits in hohem Maße durch Lärm belasteten Gebiet.

Zur Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, das vorhandene Wohnumfeld nicht mit weiterem Verkehrslärm zu belasten.

- **Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe**

Die Wohngebiete unterliegen bereits jetzt einer hohen Lärmvorbelastung. Diese Situation soll nicht durch die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe verstärkt werden.

- **Anlagen für Verwaltungen**

Die Wohngebiete zeichnen sich durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise aus. Die Errichtung von Verwaltungsbauten würde zu einer städtebaulich nicht gewollten Verdichtung führen und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen.

- **Gartenbaubetriebe**

Diese Art der Nutzung zieht weiteren Verkehr nach sich und widerspricht der gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Februar 2008) enthaltenen städtebaulichen Zielsetzung, zur Sicherung innerstädtischer Einzelhandelslagen den Verkauf nicht zentrenrelevanter Sortimente (hier: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut) außerhalb derselbigen künftig durch eine entsprechende Festsetzung auszuschließen.

- **Tankstellen**

Durch das Vorhandensein von Tankstellen in der Ortsmitte von Lintorf, an der „Speestraße“ (Entfernung ca. 2,0 km) und am Kreisverkehr L 139 / B227 im Osten (Entfernung ca. 1,3 km) ergibt sich kein weiterer Bedarf für eine solche bauliche Einrichtung.

2.1.2 Gewerbegebiete (GEe 1 – GEe 3)

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzung zu schaffen für eine planungsrechtliche Sicherung der dort ansässigen Gewerbebetriebe und eine Verträglichkeit mit den angrenzenden

Wohngebieten zu erzielen, werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen):

- **Gliederung nach Abstandserlass NRW**
(Anlage 1 zum Runderlass vom 06.06.2007)

Die zum überwiegenden Teil bereits bebauten Gewerbegebiete liegen in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten werden diese gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einem Abstand von < 100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I – VII entsprechend der Abstandsklasse 2007). Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsklasse 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

- **Ausnahme zum Abstandserlass bei bestehender Atypik**

In einem zweiten Schritt werden über eine Ausnahmeregelung Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen, wenn das Immissionsverhalten der Betriebe vergleichbar der festgesetzten Abstandsklasse ist. Hierdurch sind atypische Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Anlagen und Betriebsformen der Abstandsklasse VII aber wegen ihrem Emissionsverhalten der nächst höheren Klasse (nicht wesentlich störend) zuzuordnen wären.

Zudem werden einzelne ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Die ansonsten gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (**Tankstellen**) wird ausgeschlossen. Auf die Erläuterung unter Ziffer 2.1.1 dieser Begründung wird verwiesen.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind ebenfalls unzulässig. Auf die Erläuterung unter Ziffer 2.1.1 dieser Begründung wird verwiesen.
- **Einzelhandelsbetriebe** mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher sind unzulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nach Feststellung des bereits zuvor erwähnten Einzelhandelskonzeptes das Nebenzentrum Lintorf „gemessen am Einzelhandelsbesatz heute bereits überaus gut aufgestellt“ ist. „Im Wesentlichen sollte das Nebenzentrum seine heutige Funktion beibehalten und hierzu punktuell gestärkt werden.“ Aus diesem Grunde sind Nutzungen auszuschließen, die zu Funktionsverlusten im Ortsteil führen könnten. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel soll primär laut dem zuvor erwähnten Gutachten in dem Sonderstandort „Westtangente“ oder in zentrennahen Bereichen untergebracht werden.
- Die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) ist in den Gewerbegebieten unzu-

lässig. Diese Einschränkung in der Nutzung stärkt ebenfalls die Attraktivität des Nebenzentrums Lintorf.

- **Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe** sind ebenfalls nicht zulässig, da deren Ansiedlung zu einer Erhöhung des Verkehrslärms insbesondere in den Ruhezeiten (nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) führen und sich hierdurch die Wohnqualität der angrenzenden Wohngebieten verschlechtern würde. Zudem widerspräche dies der städtebaulichen Zielsetzung, jegliche Baumaßnahmen zu unterbinden, die zu einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in einem durch „Wohnen“ geprägten Gebiet führen.
- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten**) sind unzulässig. Für die Ansiedlung der erstgenannten Infrastruktureinrichtungen gibt es im Stadtteil Ratingen-Lintorf keinen weiteren Bedarf. Der Bau von Vergnügungsstätten widerspräche der städtebaulichen Zielsetzung, die Ansiedlung zusätzlicher lärmintensiver Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen zu unterbinden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, zulässige Grund- und Geschossfläche) orientieren sich am Bestand. Anbauten sind möglich.

Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ).....
WA 1,3, 5 – 7	I	0,3	
WA 2, 8	II	0,3	0,6
WA 4	I / II	0,3	0,6

Hinweis:

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf liegt, beträgt die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen 105 m ü. NHN.

2.2.2 Gewerbegebiete (GEe 1 – GEe 3)

Durch die Bebauungsplanänderung werden in den nachstehend aufgeführten Baugebieten die Voraussetzungen für eine Bestandssicherung geschaffen. Künftige Erweiterungen sind möglich.

- **GEe 1**

Zwischen der Straße „Rehhecke“ und der Bundesautobahn A 52 entspricht die Festsetzung im Bebauungsplan einem 2-geschossigen Baukörper (Geschosshöhe im Gewerbebau ca. 4,00 m).

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,6 festgesetzt. Sie ermöglicht über den Bestand hinaus, falls erforderlich, eine Erweiterung der an dieser Stelle vorhandenen gewerblichen Nutzung.

- **G Ee 2**

Beidseitig der Anliegerstraße „Am Gierath“ trägt die Festsetzung der vorhandenen Überbauung der Grundstücke Rechnung (entspricht einer 2-geschossigen Bebauung).

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,6 festgesetzt. Diese Beschränkung trägt dazu bei, dass die Bebauung der Grundstücke unter Berücksichtigung ihrer Lage in der Nähe zu einer aufgelockerten Wohnbebauung mit zusammenhängenden Freiflächen einhergeht.

- **G Ee 3**

Das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, Grundflächenzahl) orientiert sich am Bestand.

- **Gebäudehöhen G Ee 1 – G Ee 3**

Für die einzelnen Gewerbegebiete werden gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO Gebäudehöhen bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße (9,0 m ü. GOK Erschließungsstraße) festgesetzt. Berücksichtigung hierbei finden die im Plangebiet größtenteils realisierten Bauvorhaben sowie die städtebauliche Zielvorstellung, in direkter Nachbarschaft zu maximal 2-geschossigen Wohnhäusern die Baukörperhöhe auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Für die Bemessung ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

In den gegliederten Gewerbegebieten G Ee 1 – G Ee 3 dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 zu vorderen Dachkante eingehalten wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Aufbauten von der Straße her gestalterisch nicht wirksam werden.

Hinweis:

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf liegt, beträgt die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen 105 m ü. NHN.

2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich am Bestand.. Die Festsetzungen im Einzelnen:

<u>Teilgebiet</u>	<u>Bauweise.....</u>
WA 1, 6, 8	Doppelhäuser
WA 2, 3,	Einzel- und Doppelhäuser
WA 4, 5, 7	Einzelhäuser

2.4.2 Gewerbegebiete (GEe 1 – GEe 3)

- **GEe 1**

Innerhalb der im Norden des Plangebietes festgesetzten gewerblichen Fläche sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Zum einen handelt es sich hierbei um Grundstücke, die von der südlich angrenzenden Wohnbebauung durch größere zusammenhängende Gehölzanpflanzungen getrennt sind, zum Anderen wird einer bereits vorgegebenen Nutzungsdichte Rechnung getragen.

- **GEe 2 und GEe 3**

Innerhalb der beidseitig der Straße „Am Gierath“ liegenden Gewerbegebiete sind ebenfalls Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Mit dieser Bestimmung wird der vorhandenen Nutzung der einzelnen Grundstücke entsprochen.

2.4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich einerseits am Gebäudebestand, erlauben aber andererseits Anbauten.

2.4.4 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 139 / A 52

Da der an das Plangebiet angrenzende Teilabschnitt der „Krummenweger Straße“ (L 139) außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, „bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn **bauliche Anlagen jeglicher Art** in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“ (§ 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW).

Entlang der Bundesautobahn A 52 dürfen „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (sowie **bauliche Anlagen**“ nicht errichtet werden „ (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz – FStrG). Darüber hinaus bedürfen „Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“ (§ 9 Abs. 2 FStrG).

Werbeanlagen gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone / 40-m-Zone, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der L 139 / A 52** aus Gründen der Verkehrssicherheit (das Aufstellen von Werbetafeln entlang der Straße würde ansonsten zu Unaufmerksamkeiten des Fahrers führen) nicht zulässig.

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese wurden übernommen aus dem bislang rechtsverbindlichen Bauleitplan L 208. Hierdurch kann sich das bisherige architektonische Erscheinungsbild harmonisch, ohne Brüche, weiter entwickeln.

• **Dachform und Dachaufbauten**

Entsprechend den bisherigen Bestimmungen für die Dachform sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 8 nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge zulässig bei Einhaltung einer Entfernung von mindestens 2,0 m zum Ortgang. Die Dächer von Doppelhäusern sind aus gestalterischen und konstruktiven Gründen in derselben Dachneigung auszuführen.

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 3 sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen einzuhausen.

• **Einfriedungen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 3 sind als Einfriedungen nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlicher transparenter Bauart zulässig. Ihre Höhe darf nicht 2,0 m über vorhandener Geländeoberkante zugeordneter Erschließungsstraße überschreiten. Der Transparenz des Straßenraumes und die uneingeschränkte Sicht auf die Dienstleistungsbetriebe bei gleichzeitigem Sicherheitsbedürfnis wird so gewährleistet.

• **Werbeanlagen**

Um die architektonische Qualität der Gebäude in den Gewerbegebieten GEe 1 – GEe 3 nicht zu beeinträchtigen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen (Hinweisschilder, Firmenlogos) betreffen.

2.6 Grünflächen / Pflanzbindungen

2.6.1 Private Grünflächen

Nördlich und östlich des Gewerbegebietes GEe 2 sind größere zusammenhängende mit Gehölzen bestockte und als Gartenland genutzte Freiflächen als „private Grünflächen“ festgesetzt.

Die vorherige Aussage trifft ebenfalls auf eine Fläche zu, die unmittelbar an die A 52 grenzt und nördlich des an der Straße „Rehhecke“ festgesetzten Gewerbegebietes GEe 1 liegt.

Inmitten des geplanten Wohngebietes WA 8 an der Straße „Rehhecke“ ist nach Maßgabe der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ (Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, September 2009) eine Grünfläche zur Schaffung eines Korridors festgesetzt, damit die im Umfeld nachgewiesenen Fledermäuse zwischen dem Gehölzbestand entlang der A 52 und der Waldsee-Siedlung auch weiterhin hin- und herfliegen können.

2.6.2 Pflanzgebote

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes zu der Wohnbebauung entlang den Straßen „Krummenweger Straße/Hülsenhäuschen/Rehhecke“ wird ein Pflanzgürtel festgesetzt, der lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Ein weiterer Pflanzstreifen ist nördlich des Gebäudes „Rehhecke 21a“ geplant. Dieser soll zusammen mit einer größeren Freifläche in direkter Nachbarschaft eine Grünvernetzung zwischen der Bebauung „Waldsee“ mit dem umfangreichen Baumbestand und dem Gehölzbestand westlich des Gebäudes „Rehhecke 23“ bilden. Zugleich stellt der Pflanzgürtel eine Kompensation für durch die neue Bebauung möglicherweise entfallenden Laubgehölzen dar.

Zu Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind 60 % der Dachflächen von Gewerbegebieten extensiv zu begrünen. Dabei sind die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung eines mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Baugrundstück zulässig. Bei dem Bau von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Dach, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung im gleichen Verhältnis reduziert werden.

Zur Vermeidung eines monotonen äußeren Erscheinungsbildes bei größeren Gewerbeprojekten sind fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen zu beranken.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist zur optimalen Verschattung bei der Anlage von notwendigen Stellplatzflächen je 6 PKW-Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.6.3 Pflanzbindungen

Nördlich des eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 existiert eine zusammenhängende Gehölzgruppe. Diese ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue Anpflanzungen zu ergänzen.

2.7 Wald

Entlang der Bundesautobahn A 52 sind größere mit Gehölzen bestockte Flächen als „Wald“ festgesetzt.

2.8 Artenschutz

Für die Bebauung südlich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durch die Gemeinde in Auftrag gegeben (Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen“ (September 2009). Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Ergebnis im Hinblick auf mögliche Kompensationen entfallender Bäume und den Artenschutz (Schutz der Fledermaus) ist unter Ziffer 3.3.2 dieser Begründung wieder gegeben. Die Umsetzung der hierin genannten Anforderungen erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bei Vorliegen eines konkreten Bauantrages.

2.9 Erschließung

2.9.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes geschieht über die „Krummenweger Straße“ im Süden und die Straße „Rehhecke“ im Osten. Die innere Anbindung ist über Stichstraßen („Am Gierath/Hülsenhäuschen“) gesichert.

Beschränkungen:

Entlang der „Krummenweger Straße“ (L 139), einer überörtlichen Straßenverbindung, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Aufrechterhaltung eines ungehinderten Verkehrsflusses ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon bleiben die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten. Diese Nutzungsbeschränkung erstreckt sich auch auf den unmittelbaren Kreuzungsbereich „Krummenweger Straße / Rehhecke.“

2.9.2 Private Stellplätze

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke nachgewiesen werden. Als Maßstab dienen die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze (St) werden nachfolgende Werte bei den Bauvorhaben angesetzt, deren konkrete Umsetzung im Zuge des jeweiligen Bauantrages geregelt wird:

- **Wohngebiete**
 - Gebäude mit Wohnungen
1 St je Wohnung.
- **Gewerbegebiete**
 - Büro- und Verwaltungsräume:
1 St je 35 m² Nutzfläche;

- Lagerräume:
1 St je 90 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte;
- Handwerksbetriebe:
1 St je 60 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Energie

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

2.10.2 Wasser

- **Trinkwasser**

Im Zusammenhang mit der abgeschlossenen Erschließung wurde die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen neu geordnet.

- **Entwässerung**

Nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Bau eines Regenwasserkanals „Krummenweger Straße“, Errichtung des Regenrückhaltebeckens „Obere Mühle“) ist das Plangebiet ordnungsgemäß an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen (vgl. Anlage).

Die Abwasserreinigung des Stadtteils Lintorf vollzieht sich im Duisburger Klärwerk Huckingen. Zur Überleitung des Abwassers betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband den Sammler Lintorf-Angermnd, der in nächster Zeit saniert bzw. in größeren Teilabschnitten erneuert werden muss. Da das Plangebiet zum weitaus größten Teil bereits bebaut ist, kommt es nicht zu einer nachhaltigen Überschreitung der zulässigen Überleitungsmenge in das Duisburger Kanalnetz.

- **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

2.10.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Der jeweilige Objektschutz ist vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.10.4 Gas

Die Stadtwerke Ratingen wird zu gegebener Zeit erst nach Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eine Gasleitung verlegen.

2.10.5 Fernmeldeanlagen

Vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. Vodafone eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldanlagen einzuholen.

2.11 Immissionsschutz

2.11.1 Verkehrswege

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan L 208 wurde in einem Schallschutzgutachten (Institut für Lärmschutz, Dr.-Ing. E. Buchta, April 1991) für einzelne Baufelder Lärmpegelbereiche ermittelt, die zur Einhaltung unten aufgeführter Schalldämm-Maße führen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB(A)	
				Wohnräume	Büros
Allgemeines Wohngebiet	allgemein	IV	66 – 70	40	35
WA 2, 4	entlang Rehhecke	V	71 – 75	45	40
WA 4, 5	entlang „Krummenweger Straße“	V	71 – 75	45	40
WA 6 – 8		V	71 – 75	45	40
Gewerbegebiet	allgemein*	IV	66 – 70	40	35
GEe 1, 3	entlang „Rehhecke“	V	71 – 75	45	40
GEe 2	entlang „Krummenweger Straße“	V	71 – 75	45	40

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Hinweis:

Aus der schalltechnischen Untersuchung des Instituts für Lärmschutz Dr.-Ing. E. Buchta (April 1991) ergibt sich, dass für alle Gebäudefronten, die entlang den Verkehrswegen liegen (A 52, Krummenweger Straße (L 139), Rehhecke), durchgängig erhebliche Überschreitungen der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wiedergegebenen Orientierungswerte festzustellen sind.

Trotz der massiven Überschreitungen der Orientierungswerte wird an der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete festgehalten, da der Anteil „Wohnen“

einschließlich der in den Geschossen vorzufindenden Wohnungen im Bestand bei ca. 95 % liegt.

2.12 Altlasten / Altablagerungen

Östlich des Plangebietes liegen die Altlasten-Verdachtsflächen Nr. 5989/1 Ra – Waldseestraße und Nr. 6089/1 Ra –Pappelweg (vgl. Anlagen). Bei hohen Grundwasserständen können u. U. Belastungen im Grund- und Oberflächenwasser auftreten.

Nach den Ergebnissen der multitemporalen Luftbild- und Kartenauswertung des Kreises Mettmann befindet sich im äußersten Norden des Plangebietes (Baugrundstück „Rehhecke 27“) die Altablagerung Nr. 5989_003 (vgl. Kartenausschnitt). Es handelt sich bei dieser Fläche um die Verfüllung einer früheren Hohlform. Sollte dieser Bereich von einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren betroffen sein, ist die Untere Bodenschutzbehörde –Kreis Mettmann– zu beteiligen.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C** 62 – 67 dB(A) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.
- **Werbeanlagen** gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone / 40-m-Zone, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der L 139 / A 52** nicht zulässig.
- Innerhalb der 20-m-Zone / 40 m -Zone der **L 139 / A 52**, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, bedürfen **bauliche Anlagen** außerhalb und innerhalb der Baugrenzen der Einzelprüfung und Entscheidung der Straßenbauverwaltung.
- **Entlang der L 139** dürfen über die im Plan dargestellten Anbindungen hinaus keine weiteren **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des § 20 Straßenweggesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) hergestellt werden.

2.14 Hinweise

- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den § 15, 16 DSchG verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

- Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.
- Zum **Schutz vor Waldbränden** sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.
- Zu diesem **Bebauungsplan** gehören:
 - die Begründung,
 - ein Schallgutachten (Institut für Lärmschutz, Dr.-Ing. E. Buchta, April 1991),
 - der Abstandserlass (2007) NRW,
 - die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“), (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008).

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 81.532 m ²
Davon:	
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 30.075 m ²
- Gewerbegebiet	ca. 28.058 m ²
- Verkehrsfläche	ca. 7.240 m ²
- Private Grünfläche	ca. 6.369 m ²
- Wald	ca. 9.790 m ²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte handelt es sich um einen attraktiven Standort für kleinere Handwerksbetriebe und Büronutzer. Wegen der Nähe zum „Ratinger Stadtwald“, jenseits der „Krummenweger Straße“ (L 139) gelegen, kommt der Wohnnutzung eine gewisse Attraktivität zu.

Unter der Annahme, dass in den neuen Wohnhäusern auf dem Baugrundstück „Rehhecke 23“ jeweils ein Haushalt einzieht, ist mit dem Bau von **3 Wohnhäusern** zu rechnen. Die prognostizierte Anzahl der **Einwohner** im Stadtteil Lintorf nimmt um ca. **9** Personen (3 Häuser x 3 EW) zu.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor.

Über den Bestand hinaus können zusätzlich 3 neue Wohngebäude entstehen. Der aus der geplanten Wohnbebauung resultierende Bedarf wird voraussichtlich bei 3 Wohneinheiten mindestens 1 Kind in den Altersstufen unter einem Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen. Die angenommene Anzahl wird die rechnerische Quote jedoch nicht beeinflussen. Der Zeitpunkt zur Realisierung der Bauvorhaben kann nicht angegeben werden, da es sich hierbei um eine Angebotsplanung handelt.

3.2.2 Schulen

In dem Schulentwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 ist folgende Beurteilung enthalten:

Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen werden muss. Mittel- und langfristig ist aktuell aber dennoch zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen sich leicht rückläufig entwickeln werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Bauflächen über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 208 festgesetzten Umfang entwickelt werden (eine bislang festgesetzte Gewerbefläche wird in ein Wohngebiet umgewandelt), kommt es auch nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den umliegenden Straßen.

3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

3.3.1 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt (vgl. Ziffer 1.4.2), wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) findet daher ebenfalls keine Anwendung.

Da die ermittelte Größe der im B.- Plan festgesetzten überbaubaren Fläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (Hier: 25.857,30 m²) liegt, geschieht die Vorprüfung im Einzelfall gemäß der Anlage 2 UVPG. Es gilt einzuschätzen, ob

der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die gemäß § 2 Absatz 4 BauGB in der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung zu berücksichtigen wären. An der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Aufgabenfelder durch die Ziele des Bauleitplanung berührt sein könnten.

1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Größe des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan kommt es im Vergleich zur bislang gültigen Planung nicht zu einer Vermehrung (statt eines Gewerbegebietes ist ein Wohngebiet geplant) der überbaubaren Fläche.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan übernimmt größtenteils die Freiraumgestaltung aus den bisherigen Rechtsplänen (L 208 und L 208, 1. Änderung), orientiert sich dabei an mittlerweile vollzogene bauliche und sonstigen Nutzungen der Grundstücke, der Notwendigkeit zur Bereitstellung zusätzlicher privater Stellplatzflächen im Gewerbegebiet „Am Gierath“ und dem Ergebnis der „Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung“ (Büro für Ökologie, Kartierungen und flächenbewertungen, September 2009).

Abfallerzeugung

Es werden keine zusätzlichen Baugebiete festgesetzt. Weitere Standorte für Recycling-Flächen sind nicht erforderlich.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Erweiterung bislang zulässiger baulicher Nutzungen. Vielmehr kommt es im Hinblick auf den Einzelhandel zu weitergehenden Einschränkungen. Dadurch vermehren sich nicht die Belastungen für die Umwelt (z. B. Feinstaub durch KFZ-Verkehr, Verkehrslärm für die Anwohner).

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Aus Art und Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung resultiert kein Unfallrisiko, liegt doch die Produkthaftung bei den Herstellern, die korrekte Bauausführung bei den Architekten und Bauingenieuren und die Kontrolle der Fachleute bei den kommunalen Bauämtern.

2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Der Bebauungsplan übernimmt mit Ausnahme eines neuen Wohngebietes an der Straße „Rehhecke“ (anstelle einer ursprünglich geplanten Gewerbefläche) die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Eine Bewertung des Gebietes wurde bereits in Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren L 208 vorgenommen. Danach handelte es sich um ehemals intensiv genutztes Agrarland, das aufgrund der umliegenden Straßen hohe Schadstoffbelastungen aufwies. Die Grundwasserschutzfunktion im Oberboden wird als mäßig bis mittel eingestuft (Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbeseitigung, Mai 1997).

Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

Der Verfahrensbereich ist **nicht tangiert** von:

- im Bundesanzeiger bekannt gemachten Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebieten,
- Nationalparks,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebieten,
- gesetzlich geschützten Biotopen,
- Wasserschutzgebieten,
- Gebieten, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, oder Gebieten, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen, insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Der Bebauungsplan trifft vornehmlich bestandsorientierte Festsetzungen. Durch den Bebauungsplan vermehrt sich nicht der KFZ-Verkehr auf dem Straßennetz im Ortsteil Lintorf, vielmehr resultiert aus der Gebietsänderung (statt einem Gewerbegebiet ist nun ein Wohngebiet geplant) eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die eine generelle Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht ermöglichen, wodurch ein Abfluss von Kaufkraft im Nebenzentrum Ratingen-Lintorf unterbunden wird. Grundlage bilden die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen (Februar 2008), nach dem das Nebenzentrum seine heutige Funktion beibehalten und punktuell gestärkt werden soll.

der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen führen nicht zu einer nachteiligen Entwicklung Ratingens.

der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Aufgrund einer überwiegend abgeschlossenen Grundstücksverwertung kommt es zu keiner messbaren Zunahme des Verkehrsaufkommens.

der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Eine Umkehr der Auswirkungen kann außer Betracht bleiben, da die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielsetzung bestandsorientiert ausgerichtet ist. Der Ausschluss von Einzelhandel basiert auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen.

Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Tiere in den Baugebieten ist nicht bekannt. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme eines Areals südlich der gewerblichen Nutzung „Rehhecke 27“ bebaut.

Zusammenfassung:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der beabsichtigten Planung berührt sind, führt zu dem Ergebnis, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet werden kann. Aus der Bebauungsplanänderung resultieren voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären..

3.3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Mettmann wurde für das Baugrundstück „Rehhecke 23“ wegen vorhandener umfangreicher Großgehölze eine „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ in Auftrag gegeben. Hierin kommt der Gutachter, das „Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen“ (September 2009) zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund unserer Auswertung der vorhandenen Informationen und den stichprobenhaften Begehungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit planungsrelevanter Arten. Gezielt faunistische Untersuchungen erscheinen aus unserer Sicht nicht erforderlich.“

Die Ausrichtung der Gebäude auf der Parzelle 381 sollte, wenn eine Bebauung angestrebt wird, so erfolgen, dass ein offener Korridor den Feldermauswechsel zum gegenüberliegenden Wohngebiet ermöglicht (siehe Karte).

Der möglicherweise zu erwartende Wegfall von älteren Laubgehölzen sollte an geeigneter Stelle sollte an geeigneter Stelle kompensiert werden. Da auch einige ältere Bäume entfallen können, sollten künstliche Baumhöhlen, insbesondere Vogel- und Fledermauskästen, im Umfeld angeboten werden.

Die Beseitigung von Bäumen mit Baumhöhlen ist sicherheitshalber im Winter und unter biologisch-ökologischer Betreuung durchzuführen, um wider Erwarten in den Baumhöhlen befindliche überwinterte Fledermäuse fachgerecht

zu versorgen. Gegebenenfalls würde die Unterbringung in eine Auffangstation erforderlich werden.“

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich Maß und Art der baulichen und sonstigen Nutzung an den Festsetzungen älterer rechtskräftiger Bebauungspläne (L 208, L 208, 1. Änderung) orientieren.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die Erhebung eines Infrastrukturausgleiches zu Lasten der Verursacher (Bauherrn Wohnbebauung „Rehhecke 23“) für die Einrichtung eines Kindergartenplatzes ist nicht möglich, da der unter Ziffer 3.2.1 ermittelte Bedarf zu einem unbestimmten Zeitpunkt entstehen kann. Die Zulässigkeit einer Folgekostenvereinbarung ist an ein konkretes Vorhaben geknüpft, das zu einem bestimmten Zeitpunkt realisiert werden soll.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden folgende verbindliche Bauleitpläne aufgehoben:

- L 208, rechtsverbindlich seit dem 18.03.1994,
- L 208, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 21.09.2007.

Im Auftrag:

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD