

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung
- 61.12 -

Ratingen, den 08.12.2011

Teil A
Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan SW 160, 2. Änderung
„Schwarzbachklinik / Niederbeckweg“

gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Geltendes Planrecht
 - 1.2.1 Regionalplan
 - 1.2.2 Flächennutzungsplan
 - 1.2.3 Landschaftsplan
 - 1.2.4 Bebauungsplan SW 160
 - 1.2.5 Bebauungsplan SW 160, 2. Änderung
- 1.3 Verfahrensstand
- 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.5 Bestandssituation
 - 1.5.1 Heutige Flächennutzung
 - 1.5.2 Denkmalschutz
 - 1.5.3 Verkehr
 - 1.5.4 Landschaft, Flora, Fauna
 - 1.5.5 Vorbelastung, Verkehrslärm und andere Immissionen
 - 1.5.6 Altlasten
 - 1.5.7 Überschwemmungsgebiet

2. Planinhalt

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Sondergebiet „Klinik mit Parkanlage“
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.3 Stellplätze und Nebenanlagen
- 2.4 Private Grünfläche (Parkanlage)
- 2.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen
- 2.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
- 2.7 Erschließung
 - 2.7.1 Straßenverkehr

- 2.7.2 Ruhender Verkehr
- 2.7.3 Ver- und Entsorgung
- 2.8 Immissionsschutz
- 2.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
 - 2.9.1 Denkmalschutz
 - 2.9.2 Überschwemmungsgebiet
 - 2.9.3 Bodendenkmalpflege
 - 2.9.4 Kampfmittelräumdienst
 - 2.9.5 Ziviler und militärischer Bauschutzbereich
 - 2.9.6 Niederschlagswasser
 - 2.9.7 Erdbebenzone

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Kosten und Finanzierung

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des geplanten Vorhabens liegt an der südlichen Grenze der Stadt Ratingen im Übergangsbereich zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Im Norden befindet sich das Wohngebiet im Bereich der Straße Felderhof. Im Osten bildet die Bahntrasse die städtebauliche Zäsur. Daran schließt sich die den Süden und Westen des Standortes bestimmende Schwarzbachau an.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Bebauungsplangebietes SW 160, südlich des Niederbeckweges zwischen der Straße Niederbeckweg und der Schwarzbachau.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teile des Flurstücks 109, Flur 56, Gemarkung Ratingen. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die nördliche Abgrenzung des Niederbeckweges.

Im Westen

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 109 in Verlängerung bis zum Niederbeckweg.

Im Süden

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 109 in Verlängerung bis zum Weg Gut Niederbeck.

Im Osten

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 109.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2 Geltendes Planrecht

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Darüber hinaus gehört das Plangebiet zum Regionalen Grünzug zwischen Düsseldorf – Rath und Ratingen mit dem Ziel des Schutzes der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Die betroffene Fläche liegt auch im Überschwemmungsbereich des Schwarzbaches.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Plangebiet als Wald dar. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet B 2.3 – 21 an.

Von Nordost in Richtung Südwest verläuft eine geplante oberirdische Elektrizitätshochspannungsleitung der RWE, die mit entsprechenden Schutzstreifen versehen ist.

1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Landschaftsschutzgebiet Nr. B 2.3 –21 an, das gleichzeitig ein geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz (LG NW) ist.

1.2.4 Bebauungsplan SW 160

Der Bebauungsplan SW 160 "Erholungsgebiet Ratingen – West / Unteres Schwarzbachtal", 1. Planabschnitt ist seit dem 31.12.1974 rechtskräftig und setzt das Plangebiet als Wald fest.

Auch hier ist die nachrichtliche Übernahme einer Hochspannungsleitung der RWE mit ihren Schutzstreifen eingetragen, jedoch mit einem Trassenverlauf westlich der Villa.

Die auf dem Grundstück befindliche ehemalige Fabrikantenvilla hat momentan nur Bestandsschutz und ist planungsrechtlich nicht gesichert. Sie steht aber ebenso wie der umgebende Park unter Denkmalschutz. Sanierungen unterliegen den Anforderungen des Denkmalschutzes.

1.2.5 Bebauungsplan SW 160 2. Änderung

Der Bebauungsplan SW 160, 2. Änderung hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis zum 17.07.2009 öffentlich ausgelegen. Auf Grund der Tatsache, dass keine planrelevanten Stellungnahmen eingereicht wurden und dem geplanten Satzungsbeschluss nichts widersprechen würde, wurde die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB attestiert. Daraufhin ist die Baugenehmigung erteilt worden.

Wegen der nachträglich erfolgten, dezidierten Landesplanerischen Abstimmung auf Grund der förmlichen Einleitung des Verfahrens zur 91. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan mit der Festsetzung Grünfläche / Parkanlage für das südliche Plangebiet erneut öffentlich ausgelegt, um die Entwicklung aus der zukünftigen Flächennutzungsplandarstellung zu ermöglichen und die nachhaltige Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erlangen.

1.3 Verfahrensstand

Am 16.12.2008 hat der Rat der Stadt Ratingen die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan SW 160, 2. Änderung „Schwarzbachklinik / Niederbeckweg“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Vor Einleitung des Planverfahrens wurde die Wahl des Verfahrens eingehend geprüft. Bei der Beurteilung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB gibt es neben dem bekannten Innen- und Außenbereich auch einen Begriff des baulich vorgeprägten Siedlungsbereichs, der bei der vorliegenden Planung gegeben ist. Die Anwendungsvoraussetzungen sind demnach erfüllt, da es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung eines bereits durch bestehende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück, durch die Unterkünfte für Spätaussiedler westlich des Plangebietes und durch das nördlich angrenzende Wohngebiet baulich vorgeprägten Siedlungsbereiches handelt.

Die Bebauungsdichte des bisher sehr gering verdichteten Baugrundstückes wird maßvoll erhöht und stärkt somit auch die Innenentwicklung.

Mit einer Neuversiegelung von ca. 400 m² für den Neubau bleibt die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorbereitete bauliche Entwicklung sehr deutlich hinter der gesetzlichen Obergrenze von 2.0 ha zurück, die der § 13a BauGB vorgibt. Auch bei einer Gegenüberstellung der Sondergebietsfläche von ca. 0,49 ha und einer maßgebenden GRZ von 0,4 ist erkennbar, dass dieser Wert mit ca.0,2 ha ganz deutlich unterschritten wird. Des Weiteren werden durch die Planänderung weder Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Mit der Planung werden die Grundlagen für Investitionen zum Erhalt, zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben gelegt.

Da der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr.2 BauGB nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes berichtigt wird, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan mit den Vorgaben der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelt werden.

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses der Stadt Ratingen vom 26.05.2009 fand die öffentliche Auslegung der zweiten Bebauungsplanänderung des SW 160 in der Zeit vom 15.06.2009 bis zum 17.07.2009 statt mit der Festsetzung Sondergebiet Klinik mit Parkanlage für das gesamte Plangebiet.

Die Auslegung konnte ohne planrelevante Stellungnahmen durchgeführt werden, sodass die Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB attestiert werden und die Baugenehmigung erteilt werden konnte.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat in der landesplanerischen Abstimmung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz am 20.07.2009 vorgegeben, dass der südliche Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt wird, um dem Regionalplan zu entsprechen. Das Entwicklungsgebot wird durch diese

Vorgabe dahingehend beeinträchtigt, als dass die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Klinik mit Parkanlage nicht aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Aus diesem Grund wurde es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Das nördliche Bebauungsplangebiet bleibt weiterhin als Sondergebiet Klinik mit Parkanlage festgesetzt, während im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird ohne überbaubare Flächen. Somit bleibt der Regionale Grünzug auf allen Planungsebenen durchgängig erhalten.

Nach dem Verfahrensschritt der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 mit der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB steht jetzt der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB an.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das betroffene Flurstück 109 liegt im Eigentum der Stadt Ratingen. Dem Deutschen Orden wird von der Stadt Ratingen für das nördliche Grundstück der Schwarzbachklinik entsprechend dem Vertragsabschluss ein Erbbaurecht eingeräumt. Die Nutzung des südlichen Teilbereichs des Plangebietes wird durch einen Pachtvertrag geregelt.

Die Baulichkeiten und das Freigelände sollen weiterhin als Klinik für Menschen in Notsituationen (Suchthilfe) genutzt werden. Damit stellt sich der Deutsche Orden seiner gesellschaftlichen Verantwortung und möchte sein soziales Engagement auf diesem Gebiet verstetigen und ausbauen.

Das bestehende Villengebäude wurde teilsaniert und um zwei weitere Gebäude ergänzt, um die Klinik an moderne Behandlungs- und Therapiemethoden anzupassen.

Zum anderen resultiert der Bedarf für den Neubau aus der Überbelegung der bestehenden Einrichtung, die für eine sinnvolle Behandlung nicht mehr zeitgemäß ist, sowie einem Bedarf an zusätzlichen Therapie- und Behandlungsplätzen. Eine bestehende Einrichtung des Deutschen Ordens in Essen wurde geschlossen und an den Standort Ratingen verlagert, um in einer größeren Therapieeinrichtung wirtschaftlich arbeiten zu können.

Der gemäß § 33 BauGB genehmigte Bauantrag beinhaltet folgende Maßnahmen:

Das konkrete Vorhaben beinhaltet die Villensanierung sowie den Neubau des Werkstattgebäudes, das um ein Obergeschoss aufgestockt und in südliche Richtung versetzt wurde. Des Weiteren wurde ein Neubau mit Wohnapartments im östlichen Bereich des Grundstückes ergänzt.

Im Neubau sind ca. 50 Behandlungsplätze untergebracht. Dadurch kann auch die Überbelegung in der Altbauvilla von ca. 30 auf ca. 15 Plätze reduziert werden.

Des Weiteren wird der ruhende Verkehr auf der Ostseite des Grundstückes neu geordnet. Und zwar durch 14 Stellplätze inklusive eines Behindertenstellplatzes, die gleichzeitig durch den Unterbau als Retentions- und Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet dienen.

Die Schwarzbachklinik ist bereits seit 1976 am Standort ansässig. Eine komplette Verlagerung der Schwarzbachklinik ist wirtschaftlich nicht

darstellbar. An dem Standort wird festgehalten, da die Klinik auch eine sinnvolle Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Villa und des umgebenden Parks ist. Des Weiteren bietet sie für den therapeutischen Ansatz, der mit der Behandlung der Patienten verfolgt wird, optimale Voraussetzungen in einem durch die Natur geprägten Umfeld.

Da für den Bau am Erweiterungsstandort zurzeit das Planungsrecht nur gemäß § 33 BauGB gegeben ist, was nach ca. einem Jahr verfällt, ist es erforderlich, das Bauleitplanverfahren bis zum Inkrafttreten durch den Satzungsbeschluss fortzuführen.

Zur möglichen Entwicklung des Bebauungsplanes SW 160, 2. Änderung aus den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit der geänderten Festsetzung für das südliche Plangebiet „Private Grünfläche / Parkanlage“ erneut öffentlich ausgelegt. Es gab dazu keine planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange, sondern nur ergänzende Erläuterungen, die als redaktionelle Ergänzungen in *Blau* in den Plan eingefügt werden.

Die ursprünglich geplante Elektrizitätshochspannungsleitung der RWE, die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist, wird auf beiden Planungsebenen gelöscht, da es keinen Bedarf mehr für eine weitere Überlandhochspannungsleitung gibt. Nach der erfolgten erneuten öffentlichen Auslegung, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Heutige Flächennutzung

Das Grundstück wird als sogenannte „Schwarzbachklinik“ durch den Deutschen Orden betrieben. Das Plangebiet südlich der Straße Niederbeckweg ist mit einer unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Fabrikantenvilla bebaut. Am Einfahrtsbereich zum Niederbeckweg befindet sich zusätzlich ein Werkstattgebäude, das im Rahmen der Überplanung versetzt und um ein Geschoss ergänzt wurde. Ein Hühnerstall mit Auslaufgehege unterstützt die Therapie im Bereich des Erlernens der Ausübung von Verantwortung.

Der die Villa umgebende Park unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz. Er wird von den Patienten der Klinik als Erholungsbereich und für Freiraumtherapieformen genutzt. Der Park besitzt zu einem beträchtlichen Teil einen historischen Baumbestand und ist mit Parkelementen, wie z.B. Brunnen, Bleichwiese u.a. versehen, die auf ein großzügig angelegtes Anwesen hindeuten.

Nördlich des Villengrundstückes, befindet sich eine Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Spiegelglasfabrik. Östlich verläuft die Güterbahnstrecke Duisburg – Düsseldorf sowie die Trasse der S- Bahnlinie 6. Westlich des Plangebietes stehen die Aussiedlerwohnheime, während im Süden die gemäß § 62 LG NW als Biotop geschützte Schwarzbachau im Landschaftsschutzgebiet B 2.3-21 „Westlicher Schwarzbach / Silbersee“ liegt.

1.5.2 Denkmalschutz

Die ehemalige Fabrikantenvilla steht seit dem 13.04.1996 unter Denkmalschutz. Zum selben Datum wurde der umgebende Park unter Denkmalschutz gestellt.

1.5.3 Verkehr

Die Schwarzbachklinik ist über den „Niederbeckweg“ und den „Weg Gut Niederbeck“ erschlossen.

Eine Anbindung an den ÖPNV bietet die Straßenbahnlinie 712 Ratingen – Düsseldorf mit der Haltestelle Felderhof, die in etwa 400 Metern fußläufig erreichbar ist.

1.5.4 Landschaft, Flora, Fauna

Der Park besitzt einen teilweise historischen Baumbestand. Neben standorttypischen Arten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) befinden sich parktypische Veredlungsformen wie Hängebuche (*Fagus sylvatica* f. *pendula*) und

Schlitzblättrige Rotbuche (*Fagus sylvatica* forma *laciniata*) im Baumbestand. Die alten, mächtigen Laubbäume erreichen zum Teil einen Stammdurchmesser von 1,60 m.

Die Freiflächen sind als Zierrasen angelegt, die randlich durch Abpflanzungen mit standorttypischen und -fremden Gebüsch (Schwarzer Holunder, Kirschlorbeer, Lebensbaum) gestaltet sind. Zudem befinden sich Anlagen zur Freizeitgestaltung für die Klinikpatienten, wie ein Beach - Volleyballfeld und eine Werkstatt sowie ein Hühnergehege im vorderen Parkgelände. Das südliche Parkgelände ist durch verschiedene Elemente wie die Brunnenanlage mit Sitzmöglichkeiten und die umlaufende Wegeführung gestaltet. Im Westen befinden sich die ehemalige Bleichwiese, der durch eine Heckenbepflanzung eingefriedete Gemüsegarten und eine Rasenfläche.

Im Osten grenzt ein schmaler asphaltierter Weg das Gelände ab. Die Randbereiche des Plangebietes werden im Nordosten als Stellplatzflächen für PKW's genutzt. Die teilweise mit Schotter angelegten Flächen werden von den Laubbäumen der Parkanlage sowie kleineren Laubgehölzen (Berg- Ahorn) überstellt. Im Unterwuchs befindet sich in Teilbereichen Gebüsch mit standorttypischen und -fremden Arten wie Gartenjasmin, Cotoneaster, Flieder, Brombeeren und Liguster.

Im Süden erstreckt sich das Schwarzbachtal, dessen Auen durch standorttypischen Laubwald geprägt werden. Der Schwarzbach, ist als Tieflandbach mit seinen bachbegleitenden Auengehölzen (Erlen und Eschen) als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW ausgewiesen. Im Westen grenzt ein Graben, der von Berg- Ahorn bestanden ist an das Plangebiet heran, der in Laubwald übergeht und zum westlich gelegenen Erholungspark Volkarday hinüberleitet.

Die Parkanlage mit ihrem alten Baumbestand ist potentiell als Lebensraum insb. für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung. Aufgrund dieser Tatsache erfolgte die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung. Im Rahmen der Vorprüfung wurde eine Begehung des Geländes im November 2008 durchgeführt. Die Begehung ergab, dass planungsrelevante Arten auf dem Gelände vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um Fledermäuse und Spechte. Über die planungsrelevanten Arten hinaus sind im Plangebiet typische Arten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Hierzu zählen Vogelarten wie Amsel, Meise, Buntspecht, Elster sowie Säugetiere wie Igel, Mäuse, Eichhörnchen und Marder. Die vorhandenen Strukturen der Parkanlage bieten auch Insekten Nahrung sowie Rückzugs- und Lebensraum. Der vorhandene betonierte Tümpel im Plangebiet in Kombination mit dem westlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken und dem Schwarzbach bietet gute Bedingungen für Amphibien. Es ist davon auszugehen, dass der Grasfrosch im Gebiet vorkommt. Das Vorkommen weiterer Amphibienarten ist möglich. Insbesondere der rückwärtige Bereich zum Schwarzbach dient wahrscheinlich auch als Winterhabitat für Amphibien. Die Rasenflächen sind strukturarm und dienen daher nur einem eingeschränkten Artenspektrum an Insekten als Nahrungshabitat. Zum Erhalt dieser Arten (Ubiquisten) sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Die umliegenden Strukturen zum Änderungsbereich, wie der Schwarzbach und die im Westen befindlichen Seen, beherbergen wertvolle Biotope, die ein

potentielles Vorkommen von schutzwürdigen Arten, wie Wasserfrosch, Teichmolch, Erdkröte sowie Eisvogel und Wasserramsel bedingen. Die nahe dem Änderungsbereich liegende Bahnstrecke kann als potentieller Lebensraum für die Zauneidechse von Bedeutung sein.

1.5.5 Vorbelastung, Verkehrslärm und andere Immissionen

Die Güterbahnstrecke Duisburg – Düsseldorf sowie die Trasse der S-Bahnlinie 6 verlaufen östlich des Plangebietes. Die Immissionen dieser Bahnstrecke wurden in einer schalltechnischen Untersuchung erhoben.

Demnach ist der nordöstlichste Bereich des Plangebietes am stärksten von Lärm vorbelastet. Hier werden Verkehrsgeräusche von bis zu 61 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht erreicht, wobei die Lärmwerte auf Höhe des 2. Obergeschosses ermittelt wurden. Im EG- bzw. Außenwohnbereich sind günstigere Werte festzustellen. Die insb. in der Nachtzeit resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, rühren vor allem vom Güterverkehr auf der DB- Strecke her.

Erschütterungen aus Richtung der Bahntrasse wurden im Rahmen der statischen Berechnung für die Neubauten im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

1.5.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind für den Änderungsbereich keine Eintragungen vorhanden.

Die nächstgelegene eingetragene Altlast mit der Bezeichnung 5883/1 Ra liegt nördlich im Bereich der ehemaligen Spiegelglasfabrik Eckamp / Felderhof und mit der Bezeichnung 5783/4 Ra liegt westlich am Schleifsandhügel Felderhof. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Altablagerungen keine Beeinträchtigungen auf das Plangebiet ausgehen.

1.5.7 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zu 90 % innerhalb der seit dem 17. Juli 2008 gültigen Verordnung zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches. Im bebauten bzw. zur Bebauung vorgesehenen Bereich ist laut den Fachkarten der Bezirksregierung Düsseldorf von einer Wassertiefe von ca. 10 bis 30 cm bei einem hundertjährigen Ereignis (HQ 100) auszugehen.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Klinik mit Parkanlage“

Durch die bestehende und weiterhin vorgesehene Nutzung der Schwarzbachklinik ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für das nördliche bebaute Plangebiet ein Sondergebiet „Klinik mit Parkanlage“ gemäß

§ 11 (2) BauNVO die geeignete Art der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Dazu gehört auch die bereits ausgeübte Nutzung Werkstatt. Durch die speziell auf dieses Vorhaben abgestimmte Zweckbestimmung der Hauptnutzung wird für das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass keine sonstigen Vorhaben und unerwünschten Nutzungen zulässig sind.

Der Zusatz Parkanlage wird für das nördliche Plangebiet gewählt, um zu verdeutlichen, dass der das Grundstück bestimmende Park eine wesentliche Bindung für die weitere Nutzung ist, zumal das südliche Plangebiet als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage nur als Grünfläche ohne jegliche Bebauung für Therapiezwecke festgesetzt wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Um den von der Natur geprägten Charakter des denkmalgeschützten Klinikgeländes zu wahren, wurde für die gesamte Bebauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,4 festgesetzt. Zusammen mit den Regelungen des § 19 (4) BauNVO zu baulichen Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Zufahrten, Terrassen und Wegen ergibt sich für das festgesetzte Sondergebiet „Klinik mit Parkanlage“ eine Gesamtversiegelung von maximal 60 %.

Aus den gleichen Gründen wie bei den Regelungen zur GRZ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

Die genannten Maße bleiben deutlich hinter dem zurück, was nach § 17 BauNVO für ein Sondergebiet als Obergrenze mit einem Maß von GRZ 0,8 bzw. GFZ 2,4 maximal möglich wäre.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Geländehöhen in Metern ü.NHN.

Um den aufgestockten Ersatzbau für die Werkstatt und den Ergänzungsneubau im Verhältnis zur Villa denkmalgerecht einzufügen und die dominierende Wirkung der Villa zu sichern, wurden die Gebäudehöhen detailliert vorgegeben. Demnach darf das Werkstattgebäude eine maximale Firsthöhe von 50,60 Metern über NHN nicht überschreiten. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 7,55 Metern über Gelände.

Der Ergänzungsneubau auf der östlichen Seite der Villa wird nach den Vorgaben der Denkmalpflege horizontal gegliedert. Die Traufhöhe der beiden unteren Geschossebenen dürfen demnach eine maximale Höhe von 50,5 Metern über NHN besitzen (ca. 7,5 Meter über Gelände). Das um ca. 1 Meter zurückspringende dritte Geschoss, das durch eine eigene Baugrenze fixiert wird, darf eine maximale Gebäudehöhe von 53,5 Metern über NHN (ca. 10,5 Meter über Gelände) aufweisen.

Die Festsetzungen sichern, dass die unter Denkmalschutz stehende Villa mit einer bestandsbezogenen, maximalen Firsthöhe von 62 Metern über NHN (ca. 19,00 Meter über Gelände) von den Neubauten deutlich unerragt wird.

Um die notwendigen technischen Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, zu realisieren, sind geringfügige Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe bis 1,5 Meter und mindestens 1,5 Meter von der Außenkante zurückversetzt zulässig.

Die Mindest- Erdgeschossfußbodenhöhen im Bereich der Ersatz- bzw. Neubauten werden mit 43,4 Metern über NHN festgesetzt, um das Gebäudeniveau sicher oberhalb des Horizontes des 100- jährigen Hochwassers festzulegen (Geländenniveau: ca. 43 Meter über NHN, Wassertiefe HQ 100: ca. 30 cm).

2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zum einen durch Baulinien im Bereich der denkmalgeschützten Villa mit dem Ziel der Sicherung des Denkmals sowie zum anderen durch eng umgrenzte Baufelder in Form von Baugrenzen im Bereich des Ersatzbaues der Werkstatt und des eigentlichen Neubaus. Demnach wird das Ziel einer denkmalgerechten, aufgelockerten Baustruktur auf dem Klinikgelände gewahrt und weitere Hochbauten auf dem Gelände ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des nordwestlichen Baufensters ausschließlich zur Errichtung einer außenliegenden Erschließungstreppe mit einer Breite von maximal 1,5 m ausnahmsweise zulässig ist.

Um das Obergeschoss des neu gebauten Werkstattgebäudes zu erreichen, ist eine außenliegende Treppe notwendig. Diese Treppe kann als filigranes Bauwerk entsprechend den getroffenen Festsetzungen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden. Aus Gründen des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet wird die Baugrenze hier nicht erweitert.

Im Zuge der Hochbauplanung wurden die erforderlichen Abstandsflächen ermittelt. Demnach können alle Abstandsflächen auf dem Baugrundstück bzw. anteilig auf den angrenzenden Verkehrsflächen untergebracht werden. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan sind demnach nicht notwendig.

2.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine kompakte Anordnung und eine straßenniveaugleiche Ausführung der Stellplätze auf dem Baugrundstück zu gewährleisten, wird die Fläche für die geplante Stellplatzanlage zeichnerisch im Bebauungsplan vorgegeben. Die Stellplatzanlage wird in zwei Teilbereiche gegliedert, um den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Die Tiefe der Stellplätze wird mit 7,50 m so tief gewählt, dass der Weg Gut Niederbeck nicht ausgebaut werden muss, um ein gefahrloses Ausparken der Fahrzeuge zu gewährleisten.

Aus Gesichtspunkten des Denkmalschutzes soll das Hühnergehege mit Hühnerstall auf die südwestliche Seite der Villa verlagert werden. Mit der

Unteren Denkmalschutzbehörde wurde ein Standort abgestimmt, der als Fläche für die Kleintierhaltung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Detailabstimmungen hierzu wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Um den landschaftsgebundenen Charakter zu wahren und den Vorgaben des Kreises Mettmann Folge zu leisten, wird geregelt, dass Stellplätze und Wege in wasserdurchlässiger Form herzustellen sind, da das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzzonen liegt und die Maßnahme sowohl der Niederschlagswasserentwässerung als auch der Grundwasseranreicherung dient.

Um einerseits Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen und andererseits ein Einfügen in die vorhandene Bebauung unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass gemäß § 14 (1) BauNVO Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig sind.

2.4 Private Grünfläche / Parkanlage

Entsprechend der Vorgabe der Landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Flächennutzungsplanänderung wird das südliche, unbebaute Plangebiet, das auch für therapeutische Zwecke als Freiraum genutzt wird, als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Somit wird dem Regionalplan, der hier einen regionalen Grünzug darstellt, der die Schwarzbachau nördlich begleitet, genüge geleistet. Der Bebauungsplan wird aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

2.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Alle Bäume, die nicht durch das Vorhaben berührt werden, werden bestandsbezogen zum Erhalt gesichert. Darüber hinaus gilt das Denkmalschutzrecht.

Die Bäume, die für den Neubau gefällt werden mussten und der Baumschutzsatzung unterliegen, sind unter denkmalpflegerischen Vorgaben auszugleichen. Hierzu wurde eine textliche Festsetzung eingeführt. Die weiteren Vorgaben waren Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

2.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aus Vorsorgegründen werden im Bereich der südlichen Parkfläche drei Nistkästen als Fledermausflachkästen installiert.

2.7 Erschließung

2.7.1 Straßenverkehr

Die das Plangebiet tangierenden Verkehrsflächen des Niederbeckweges und des Weges Gut Niederbeck werden bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Im östlichen Bereich des Plangebietes am Weg Gut Niederbeck wird auf der Fläche, die dem Erbbaurecht unterliegt, eine Stellplatzanlage mit 14 Stellplätzen per Baulast gesichert, davon 1 Stellplatz behindertengerecht neu realisiert nach den Vorgaben der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der (VV Bau O NRW) Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung. Die Besucherstellplätze, die bisher im Bereich des Niederbeckweges im Norden des Plangebietes vorhanden waren, werden dort integriert. Das Klinikgelände innerhalb des eingezäunten Parks soll weiterhin autofrei bleiben.

Da die Patienten der Klinik ohne PKW anreisen, steht die gesamte Stellplatzanlage für die Angestellten und Besucher der Klinik zur Verfügung.

2.7.3 Ver- und Entsorgung

Die im Bereich des Niederbeckweges verlaufende Kabeltrasse des RWE ist für die zusätzliche Stromversorgung ausreichend bemessen. Beim Ausbau der Straße Niederbeckweg werden die Versorgungsleitungen entsprechend dem Trassenverlauf geschützt

Das anfallende Schmutzwasser für die bestehenden drei Gebäude kann der vorhandenen öffentlichen Mischwasser- Kanalisation zugeführt werden. Hierbei wird vom Deutschen Orden ein Hausanschluss auf dem Gelände der Schwarzbachklinik realisiert und ein Dichtheitsnachweis erbracht.

Da der vorhandene Mischwasserkanal bereits ausgelastet ist, wird das zusätzlich durch den Neubau anfallende Niederschlagswasser wie folgt behandelt: Es ist geplant, die Neubauten mit einer Dachbegrünung zu versehen, um dadurch bereits einen Teil des Niederschlagswassers der Verdunstung zuzuführen bzw. im Abfluss zu puffern. Das übrige Dachwasser wird einer Zisterne neben dem Volleyballfeld zugeleitet, aus der Wasser z.B. zur Bewässerung der Parkanlagen entnommen werden kann.

Als Notüberlauf wird der vorhandene Graben westlich des Plangebietes genutzt, in dem das überschüssige Niederschlagswasser auch über einen längeren Zeitraum versickern kann. Das Niederschlagswasser vom Dach der Werkstatt wird ebenfalls über ein begrüntes Dach gepuffert. Hier dient als Überlauf der angrenzende Graben mit Anschluss an den Schwarzbach unmittelbar.

Der bestehende Hausanschluss für die übrigen Medien der technischen Infrastruktur (Gas, Wasser, Telekom) wird bedarfsabhängig ergänzt.

An der Art der Müllabfuhr wird sich nichts ändern. Zur Erleichterung der Anfahrt aus Richtung des Niederbeckweges werden die dortigen Besucherparkplätze aufgegeben und in die neue Stellplatzanlage integriert. Der erweiterte Standort für die Müllbehälter und dessen Gestaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalpflege und dem Amt für Abfallwirtschaft abgestimmt.

Da es sich bei dem Ersatzbau für das Werkstattgebäude und den eigentlichen Ergänzungsneubau um Gebäude geringer Höhe mit bis zu 7,5 m bzw. 10,5 m handelt, sind Umfahrungen oder größere Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht notwendig. Die Standorte, im Bereich derer an die Gebäude angeleitet werden soll, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt.

2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen und höhenmäßigen Lage der Emissionsquellen (DB – Güterbahnlinie Düsseldorf – Duisburg und S-Bahnlinie Köln – Essen) sind aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen nicht möglich. Auch die Belange der Denkmalpflege stehen solchen Maßnahmen entgegen, da sie zu einer optischen Abschirmung und Beeinträchtigung des unter Denkmalschutz stehenden Parkgeländes beitragen würden.

Die Empfehlungen des Lärmgutachtens zu passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und insoweit ergänzt, als dass generell der Lärmpegelbereich **III** für die Außenbauteile maßgebend ist: Darüber hinaus sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitten die Außenbauteile für Schlafräume so auszulegen, dass der Lärmpegelbereich **IV** eingehalten wird. Demzufolge werden bei Räumen, die keine Wohn- bzw. Schlafräume sind, aufgrund des geringeren Schutzanspruches bautechnisch weniger weitreichende Vorgaben gemacht. Zusätzlich ist an allen Fassaden, außer der der Bahntrasse abgewandten Seite der Villa festgesetzt, dass im Bereich von Schlafräumen fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen sind, um die Nachtruhe zu wahren.

Die Anordnung aller Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude ist nicht möglich, da alle Wohnräume der Bewohner zugleich auch Schlafräume sind, so dass nur die festgesetzten Lüftungsanlagen zum Schutz der Innenräume möglich sind.

Die Festsetzungen im Bereich der bestandskräftig genehmigten Villa greifen erst, wenn die entsprechenden Außenbauteile grundhaft saniert werden sollten. Dies ist derzeit nicht geplant. Sollte dies längerfristig vorgesehen sein, sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege technische und gestalterische Lösungen zu entwickeln, die sowohl den Belangen der Denkmalpflege als auch dem Schutz der Wohn- und Schlafbereiche vor Verkehrslärm aus Richtung der DB- Trassen gerecht werden.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

2.9.1 Denkmalschutz

Wie bereits erläutert, steht sowohl die Villa als auch der sie umgebende Park unter Denkmalschutz. Dieser Umstand wird sowohl zeichnerisch als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.9.2 Überschwemmungsgebiet

Auf den Umstand, dass das Plangebiet innerhalb des durch entsprechende Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf geschützten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches liegt, wird nachrichtlich hingewiesen. Die Umgrenzung wurde in den Bebauungsplan eingetragen, einzelne Bereiche, wie höher liegende Inseln sind davon nicht betroffen.

Bei der Gründung und Höhenlage des Gebäudes ist zu berücksichtigen, dass Neubauten ohne Keller auszuführen sind. Die erforderliche Mindesthöhe für die OKF im Erdgeschoss ist mit mindestens 43,40 m für die Neubauten festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wurde ein Antrag auf Ausnahme von der Verordnung zu dem bestehenden Überschwemmungsgebiet gemäß § 31b (4) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der UWB (Untere Wasserbehörde) beim Kreis Mettmann gestellt.

Die UWB hat mit Datum vom 09.07.2009 eine Genehmigung nach § 113 LWG (Landeswassergesetz) erteilt. Darüber hinaus ist jede weitere bauliche Maßnahme, die in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet geplant oder errichtet werden soll, unzulässig. Gleiches gilt für die Erhöhung oder Vertiefung der Erdoberfläche sowie für die Veränderung oder Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen.

2.9.3 Bodendenkmalpflege

Bodendenkmale sind derzeit nicht belegt. Vorsorglich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan eingeführt, wie zu verfahren ist, wenn unerwartet archäologische Bodenfunde auftreten sollten.

2.9.4 Kampfmittelräumdienst

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei unerwartet auftretenden Kampfmitteln regelt.

2.9.5 Ziviler und militärischer Bauschutzbereich

Im Bebauungsplan ist die genehmigungsfreie Höhe von 111,0 Metern üNN bzgl. des Verkehrsflughafens Düsseldorf geregelt.

Der militärische Bauschutzbereich ist nicht betroffen, da keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, die eine Höhe von 20 Metern über dem natürlichen Gelände überschreiten.

2.9.6 Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, darf das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. (Hinweis 2.4)

Wenngleich keine Unterkellerung vorgesehen ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine künstliche Wasserhaltung bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Mettmann beantragt werden müsste. (Hinweis 2.5)

2.9.6 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich aus ingenieurgeologischer Sicht innerhalb der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T. Es wird entsprechend der DIN 4149 empfohlen, die Bemessungswerte der Erdbebenzone 1 anzuwenden. (Nachrichtliche Übernahme 1.4)

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der zweiten Änderung des SW 160 beträgt ca. 1,03 ha. Er teilt sich auf in:

- Sondergebiet: ca. 0,491 ha,
- Private Grünfläche ca. 0,394 ha.
- Verkehrsflächen: ca. 0,141 ha.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Erweiterung der Schwarzbachklinik wird die soziale Infrastruktur für Menschen in Notsituationen (Suchthilfe) erweitert.

Da der bestehende Mischwasserkanal ausgelastet ist, ist es erforderlich für die Erweiterung der Klinik eine Niederschlagswasserkonzept vorzusehen, das unter Punkt 2.7.3 Ver- und Entsorgung, bereits beschrieben wurde. (s. Lageplan)

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, wird von einer Umweltprüfung, einem gesonderten Umweltbericht, einem Monitoring, einer Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Die umweltrelevanten Belange wurden aber im Verfahren der 91. Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsverfahren sowohl im Umweltbericht als auch in der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wie folgt behandelt:

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist zur Umsetzung der Planung gemäß § 31 b WHG ein Antrag auf Befreiung von der ordnungsbehördlichen Verordnung bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann gestellt worden. Mit Datum vom 09.07.2009 hat die Untere Wasserbehörde eine Genehmigung nach § 113 (LWG) Landeswassergesetz erteilt.

Die Flächen, die bisher im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan als Wald dargestellt bzw. festgesetzt sind, werden wegen der zukünftigen Festsetzung Sondergebiet „Klinik mit Parkanlage“ bzw. Private Grünfläche/Parkanlage durch die Abbuchung vom städtischen Ökokonto im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW ist durch diese Vorgehensweise ein Waldumwandlungsverfahren entbehrlich.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und sonstige Vegetation, die durch die Bebauung bzw. durch die Herstellung von Stellplätzen verloren gehen, werden nach den Vorgaben der Denkmalpflege und der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Hierzu sind Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt.

Auf Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Tierarten zu erwarten. Als Vermeidungsmaßnahme wurde bereits der Dachboden der Villa auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden keine Anzeichen für das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt.

Aus Vorsorgegründen werden im Bereich der südlichen Parkflächen Nistkästen für Fledermäuse in Form von Fledermausflachkästen installiert.

Weitergehende Maßnahmen brauchen nicht im Bebauungsplan festgelegt zu werden, da sie bereits in der Bundes- und Landesgesetzgebung geregelt und unmittelbar anzuwenden sind.

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu einer geringfügigen Mehrbelastung der Umweltparameter Flora / Fauna, Boden / Wasser, Klima / Luft, Orts- und Siedlungsbild sowie Denkmal- / Bodenschutz. Abschließend ist daher festzustellen, dass aufgrund der relativ geringen Größe des geplanten Neubaus auf drei Geschosebenen auf ca. 400 m² versiegelter Bodenfläche die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter voraussichtlich zu keinen erheblichen und langfristig nachteiligen Auswirkungen führen werden.

4. Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Ratingen entstehen keine Kosten bezüglich der Planung (Erstellung von Gutachten, Erarbeitung der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplan- Änderung). Diese Kosten wurden vom Deutschen Orden übernommen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der 91. Änderung „Schwarzbachlinik / Niederbeckweg“ wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Eigenregie durchgeführt.

Da die Stadt Ratingen Eigentümer des Grundstückes bleibt und der Deutsche Orden lediglich ein Erbbaurecht erhält, wird der Ausgleich für den bisher festgesetzten Wald über das städtische Ökokonto in Höhe von ca. 62.125,- € (7,45 € / m²) von der Stadt übernommen. Dabei beträgt das Verhältnis Wald und Ausgleichsfläche 1:1. Durch diese Maßnahme werden jetzt keine Kosten verursacht.

Eine Ersatzfläche als Kompensation für den Verlust von Retentionsflächen im Überschwemmungsgebiet am Weg „Gut Niederbeck“ wird von der Stadt zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahme war die Voraussetzung zur Baugenehmigung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbachs.

5. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft der zweiten Änderung des SW 160 „Schwarzbachlinik / Niederbeckweg“ wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes SW 160 „Erholungsgebiet Ratingen West / Unteres Schwarzbachtal“ aufgehoben.

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hölzle)
Städt. Baudirektor