

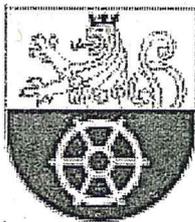
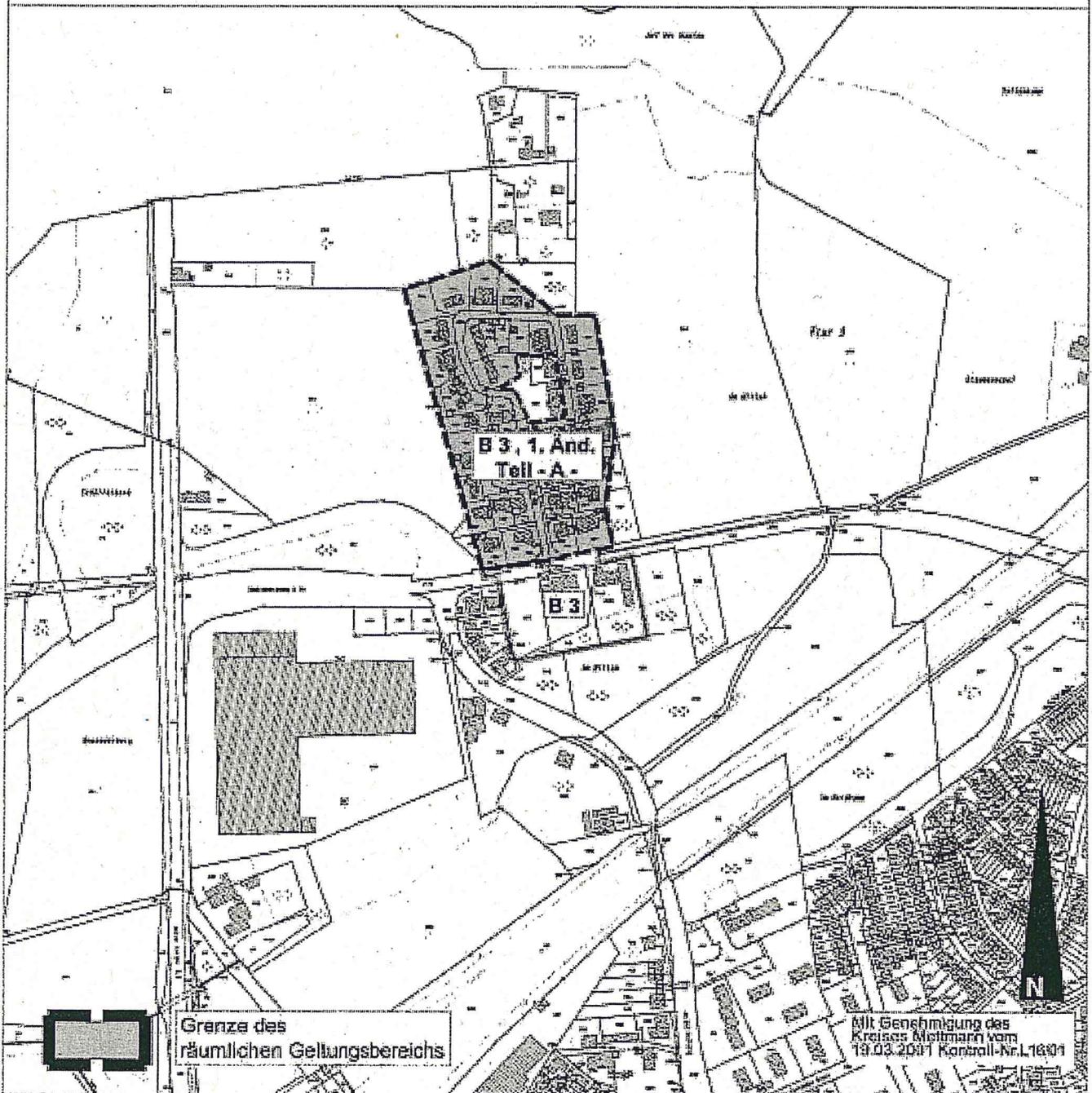
Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan B 3, 1. Änderung –Teil A– „Flurstraße“

gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 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 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 1.3.5 Altlasten
 - 1.3.6 Versorgung
 - 1.3.7 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)
 - 1.4 Planungsziel**
 - 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen / Verfahrensgrundlage
 - 1.4.2 Verfahrensstand
- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.2 Bauweise, Baugrenzen**
 - 2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

2.4 Grünflächen**2.4.1 Pflanzgebote****2.5 Erschließung****2.5.1 Straßenverkehr****2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze****2.6 Ver- und Entsorgung****2.6.1 Energie****2.6.2 Abwasser****2.6.3 Löschwasser****2.6.4 Fernmeldeanlagen****2.7 Immissionsschutz****3. Auswirkungen der Planung****3.1 Bilanz****3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur****3.2.1 Kindertageseinrichtungen****3.2.2 Schulen****3.3 Auswirkungen auf die Umwelt****4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung****5. Kosten und Finanzierung****6. Realisierungszeitraum****7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung 61.12

Bebauungsplan B 3, 1. Änderung - Teil A - " Flurstraße "

Gemarkung: Breitscheid

Flur: 3

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ratingen/Breitscheid, nördlich des „Kahlenbergsweg“ (K19), in der Nähe eines Einkaufszentrums.

Es umfasst Flurstücke, die alle in der Flur 3, Gemarkung Breitscheid liegen.

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

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Verfahrensgebiet als einen Freiraum mit der Funktion eines regionalen Grünzuges dar. Hierunter sind „Freiraumbereiche -insbesondere in Verdichtungsgebieten- zu verstehen, die als Grünverbindung oder Grüngürtel wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen zu erhalten, zu entwickeln oder zu sanieren und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen“ sind.

1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, erfasst (vgl. Anlage).

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratingen weist den Änderungsbereich als Wohnbaufläche aus (vgl. Anlage). Die Festsetzung im Bebauungsplan weicht somit nicht von der Darstellung im FNP ab.

1.2.4 Geltendes Planrecht

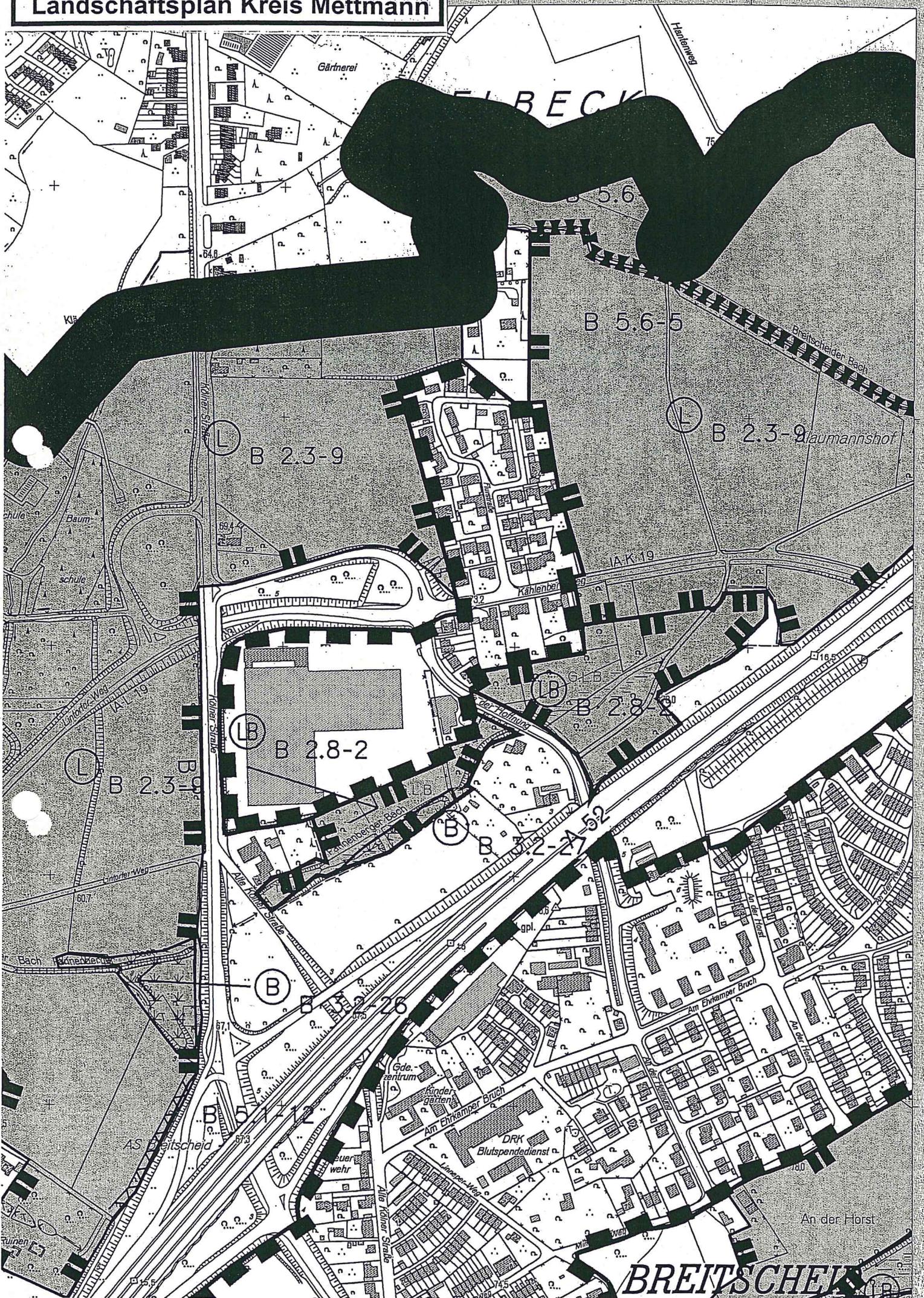
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.03.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 3 „Kahlenbergsweg - Flurstraße“. Hierin sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- zwingende eingeschossige Bebauung,
- offene Bauweise (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser),
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bo-



BREITSCHEID

Hahnenweg

Gärtherei

B 5.6-5

Brettscheider Bach

B 2.3-9

B 2.3-9 Baummannshof

IAK 19

B 2.8-2

B 2.8-1

B 2.3

B 2.8-1

B 2.8-1

AS Brettscheid

Gde. Zentrum

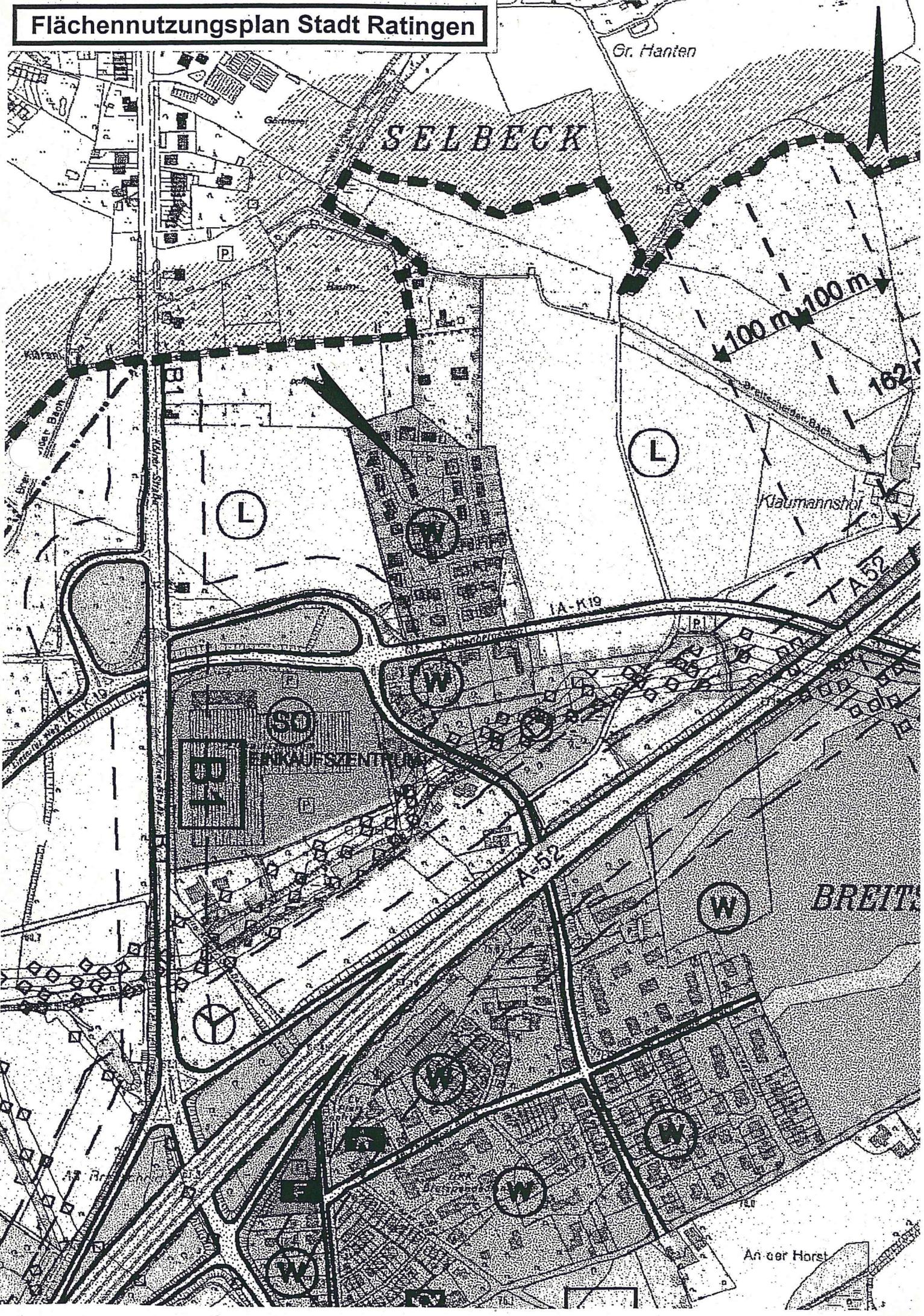
Kinder-gärten

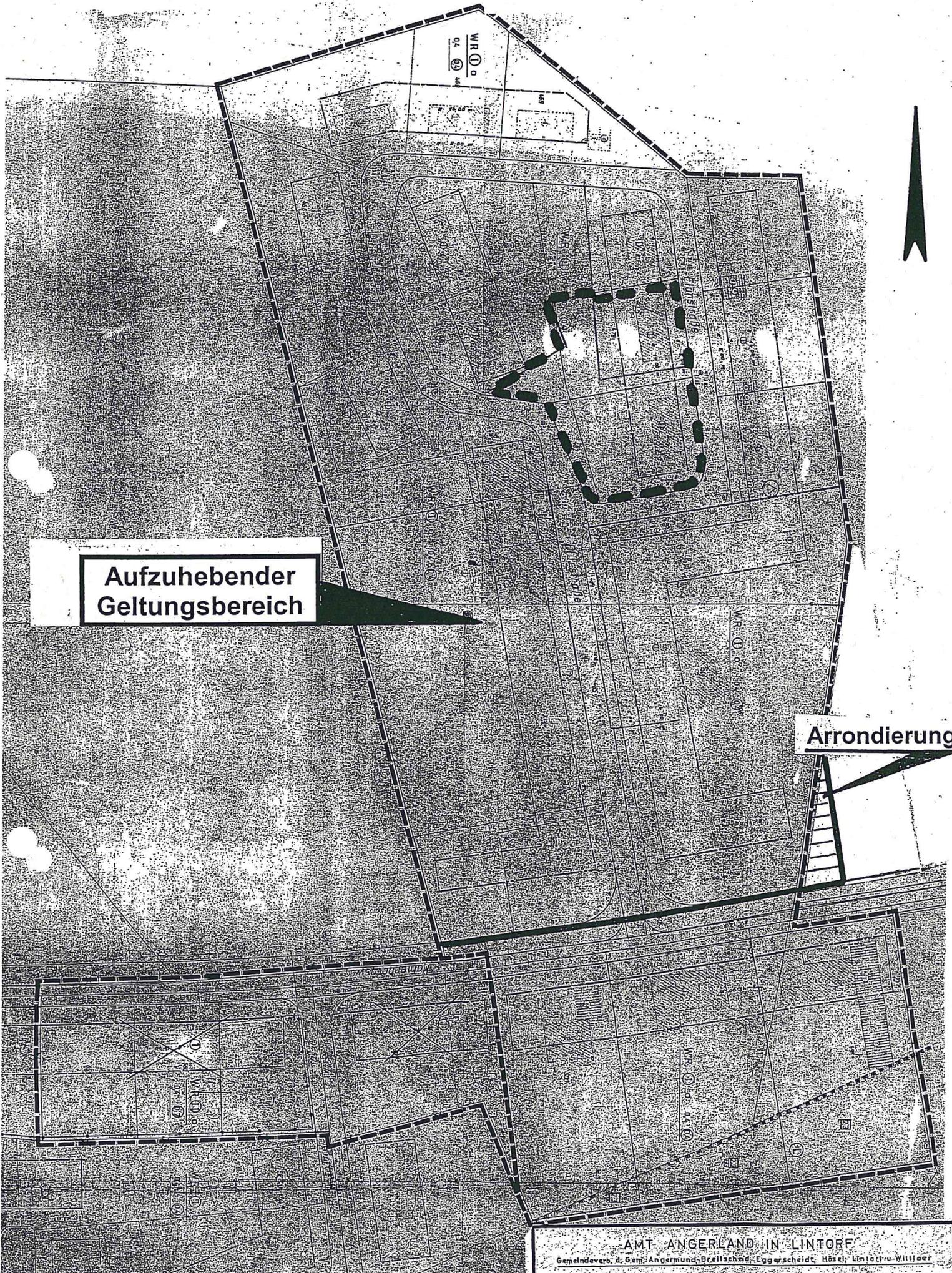
DRK Blutspendedienst

An der Horst

BREITSCHEID

Flächennutzungsplan Stadt Ratingen





**Aufzuhebender
Geltungsbereich**

Arrondierung

AMT ANGERLAND IN LINTORF
 Gemeindeverb. d. Gem. Angermund, Breiltschend, Eggarscheid, Häscl, Lintorfe-Wittlaer
 BEBAUUNGSPLAN
 Kahlenbergsweg - Rfainstr. B 3
 Gemeinde: Steilscheld
 Gemarkung:
 Flur:

dentypen sind anzutreffen: Braunerde, Pseudogley-Braunerde und Pseudogley. Das Versickerungsvermögen im Oberboden ist als mittel bis gering einzustufen. Zusätzliche Niederschlagsmengen können daher nicht aufgenommen werden.

Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf.

Die Freiflächen, durchsetzt mit unterschiedlichen Arten von Gehölzen, werden als Gartenland genutzt.

1.3.2 Bebauung

Die nördlich des „Kahlenbergsweg“ liegenden Baugrundstücke (vgl. Planausschnitt „Lage im Raum“) sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut, teilweise mit freistehenden Einzel-, teilweise mit Doppelhäusern.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über eine Ringerschließung, die „Flurstraße“, von der jeweils private Stichwege abzweigen, erschlossen.

1.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich liegt in der Nähe des Haltepunktes „Flurstraße“. Dieser wird angeeignet durch die Linien:

- 131, Ratingen-Breitscheid Nord – Mülheim-Heißen,
- 016, Ratingen-Breitscheid Am Kessel – Ratingen Ost S,
- DL 1 Ratingen Ost S – Ratingen Ost S.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350 m.

1.3.5 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen im Verfahrensgebiet vor.

1.3.6 Versorgung

Hinweis: Die Versorgungsleitungen liegen im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Ratingen.

• **Wasser**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal liegt betriebsfertig in der „Flurstraße“.

Die Leistungsfähigkeit des ebenfalls im Straßenraum befindlichen Regenwasserkanals ist ausreichend.

• **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

Mülheim Hbf
131 752

MH-Heißen,
Kirche 753

754 SB55
Ratingen,
Motor Hotel

Ratingen,
Kahlenbergsweg
016

Breitscheider
Hof

Flurstr.

Am
Ehrkamper
Bruch

An der Horst

Alte Kölner Straße

An der Pönt

Breitscheid
753

Mintarder
Weg

Perkerhof

Hasenbrucher Weg

Ratingen,
Am Kessel
014*
131 182

E-Kettwig S
182

S6 Essen

S6

1.3.7 Vorbelastungen

- **Fluglärm**

Der Satzungsbereich liegt im Bauschutzbereich des **Flughafens Düsseldorf**, und zwar unterhalb des An- und Abflugsektors 23 R, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Mit auftretendem Lärm muss dennoch gerechnet werden.

- **Verkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/-Breitscheid vom Oktober 1999 können

- tagsüber (6-22 Uhr) Schallimmissionspegel (Straßenverkehrslärm mit Autobahnen) bis zu 67 dB(A):
für die Wohngebäude „Flurstraße 1, 2, 3, 4“ ca. 65-67 dB(A), für die Häuser „Flurstraße 31, 33, 35, 37“ in Höhe von 55-60 dB(A) und für das übrige Plangebiet in Höhe von 60-65 dB(A)

sowie

- nachts (22-6 Uhr) bis zu 60 dB(A):
in einer geschätzten Entfernung zum „Kahlenbergsweg“ (K 19) von bis zu 120,0 m in Höhe von 55-60 dB(A) bzw. in größerer Entfernung zur K 19 von 50-55 dB(A)

entnommen werden.

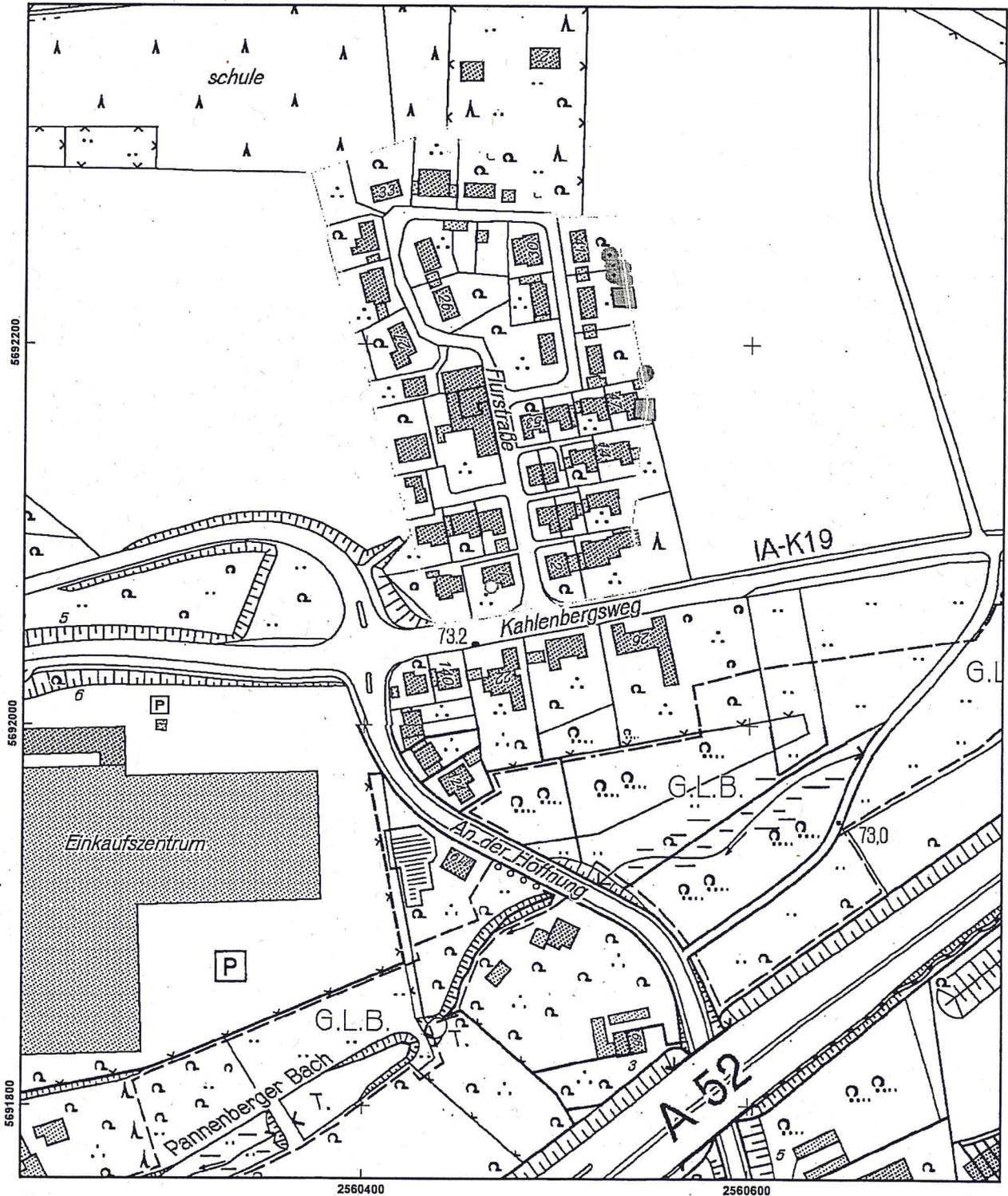
In Ergänzung zu dem Lärminderungsplan wurde ein Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko erstellt, welches für die Gebäude „Kahlenbergsweg 24-26“, unmittelbar südlich der Straßeneinmündung „Flurstraße“ gelegen, einen äquivalenten Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich in Höhe von 64,3 dB(A) angibt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete in Höhe von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts werden durchgehend überschritten. Es sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.7 „Immissionsschutz“).

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln östlich der „Flurstraße“ im Übergang zur offenen Landschaft hin (vgl. Anlage). Es ist erforderlich, die Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und Schützenloch) mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Der hiervon betroffene Bereich ist bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, sollten die Arbeiten zweckmäßigerweise mit Baubeginn erfolgen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise ist dem Merkblatt zu entnehmen, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Ergebnis der Luftbildauswertung



Kartenmaßstab : 1:3.000

aktuelle Antragsfläche	Laufgraben, Stellungsgraben	Sprengstelle
alte Antragsfläche	Linie ohne nähere Angaben	Sperre
geräumte Fläche	Bunker	Minensperre
nicht räumbare Fläche	Flakstellung	nicht auswertbare Fläche
Verdacht auf Bombenblindgänger	Geschützstellung	Bohrlochdetektion
geräumte Bombenblindgänger	Fläche mit Bombardierung	nicht räumbare Fläche
Schützenloch	Fläche mit starker Bombardierung	Oberflächendetektion
Trichter, Explosionskrater	Fläche mit Beschuss	Detektion mit Minensuchgerät
	Schießbahn	geräumte Fläche

Merkblatt für das Einbringen von „ Sondierbohrungen“

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Für Rückfragen und Terminabsprachen bzgl. der Durchführung der Arbeiten steht Ihnen der KBD Rheinland unter 0211 / 580986 - 0 gerne zur Verfügung.

Im Auftrag
gez. Schiefers

1.4 Planungsziele

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen / Verfahrensgrundlage

Mit dem Bebauungsplanentwurf soll zum Einen dem Baubestand wie der Erschließung vor Ort Rechnung getragen –aus der Übersicht wird deutlich, dass zahlreiche Gebäude außerhalb der Baugrenzen liegen und die Verkehrswege als solche im B.- Plan nicht festgesetzt sind– und zum Anderen derzeit noch nicht bebaubare Grundstücke einer baulichen Nutzung im Rahmen einer auf die Nachbarschaft ausgerichteten verträglichen Nachverdichtung zugeführt werden. Der Verwaltung liegen hierzu Anfragen vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an dem Bestand. Im Zuge knapper werdenden Baulandes ist es sinnvoller, mögliche Ressourcen Innerorts auszuschöpfen, anstatt neue Wohnbauflächen an den Siedlungsändern zu entwickeln.

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. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich auf Gebiete, deren bauliche Nutzung auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan B 3 ist seit dem 15.03.1967 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 24.779 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze der GRZ für Reine Wohngebiete von 0,4 können maximal 9.911,60 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. 7 Buchstabe b BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat-Gebieten und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m² (hier: ca. 9.911,60 m²).

1.4.2 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 18.09.2007 fasste der Rat der Stadt Ratingen den gem. § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 15.10.2007 im Pfarrsaal von St. Christophorus, Ratingen-Breitscheid, statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 19.10.2007 und dem 23.11.2007 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum zwischen dem 19.05.2008 und dem 20.06.2008.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 31.03.2009 (Berücksichtigung des Artenschutzes, veränderte Lage des geplanten Baukörpers auf dem Grundstück „Flurstraße 34“, Festsetzung der Firsthöhen in den Baugebieten WR 12 und WR 13) fand vom 25.05.2009 bis einschließlich 26.06.2009 eine erneute Offenlage statt.

2. Planinhalt

(vgl. Planauszug)

2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

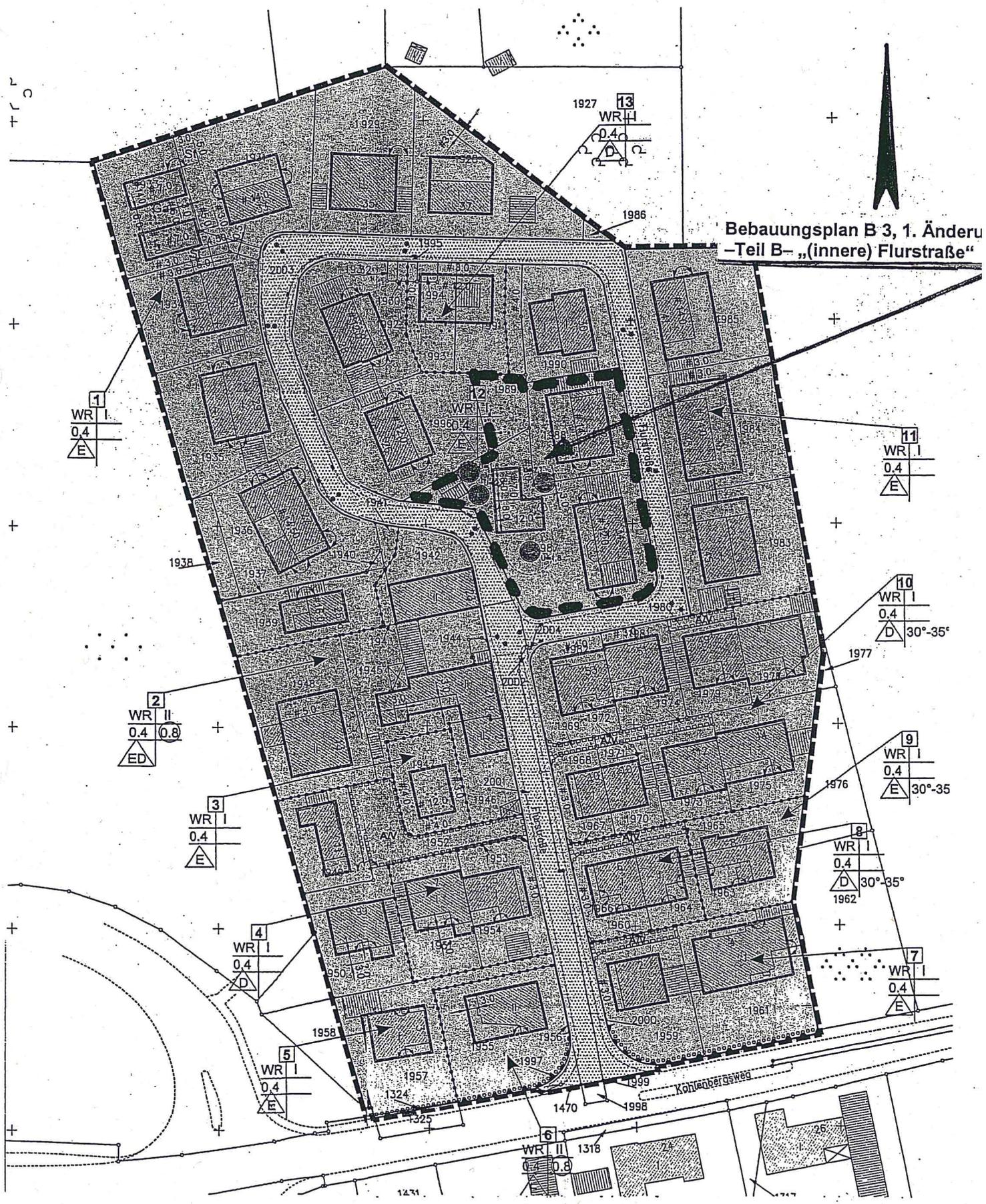
Da der Siedlungsbereich „Flurstraße“ (Teilgebiete WR 1 bis WR 13) von Wohnen geprägt ist, wird für den Verfahrensbereich ein **Reines Wohngebiet (WR)** festgelegt.

Ausgeschlossen sind die gemäß § 3 Absatz 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zuvor genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, da die seit Jahrzehnten gewachsene Siedlung ausschließlich durch Wohnen geprägt ist. Dies schließt auch die Ansiedlung selbständiger Berufszweige ein. Versorgungseinrichtungen finden sich im nahegelegenen Einkaufszentrum, soziale Einrichtungen sind in ausreichendem Maße im Großraum Lintorf/Breitscheid vorhanden.

Die im Bebauungsplan für die Teilgebiete WR 1 bis WR 13 festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ 0,4)** orientiert sich an der bislang im verbindlichen Bauleitplan B 3 festgesetzten.



**Bebauungsplan B 3, 1. Änderung
-Teil B- „(innere) Flurstraße“**

1
WR I
0.4
E

2
WR II
0.4 0.8
ED

3
WR I
0.4
E

4
WR I
0.4
D

5
WR I
0.4
E

6
WR II
0.4 0.8
E

11
WR I
0.4
E

10
WR I
0.4
D 30°-35°

9
WR I
0.4
E 30°-35°

8
WR I
0.4
D 30°-35°
1962

7
WR I
0.4
E

13
WR II
0.4
D

Kohlenbergsweg

Die in den Teilgebieten WR 2 („Flurstraße 13, 21, 21a, 23“) und WR 6 („Flurstraße 1“) festgesetzte **Geschossflächenzahl** (GFZ 0,8) ermöglicht trotz Unterschreitung des in § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes (GFZ 1,2) zukünftig Anbauten.

Die Zahl der **Vollgeschosse** (1- bzw. 2-geschossige Bebauung) in den jeweiligen Teilgebieten orientiert sich ebenfalls am Bestand.

2.2 Bauweise, Baugrenzen

Als **Bauweise** wird in den Teilgebieten WR 1 bis WR 13 eine Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgelegt. Berücksichtigung hierbei findet die bestehende Bebauung wie die vereinzelt geplante Nachverdichtung.

Die Festlegung der **überbaubaren Grundstücksfläche** durch Baugrenzen erfolgt unter der Berücksichtigung

- einer bereits vorhandenen Erschließung,
- der realen Gebäudestruktur,
- von Anbauten dort, wo sie nachbarschaftsverträglich sind.

2.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Östlich der „Flurstraße“ liegen mehrere Gebäude, die mit einem Flachdach versehen wurden. Hier liegen der Stadt Ratingen Anfragen vor, im Zuge notwendiger Sanierungen, Satteldächer errichten zu dürfen. Gleichzeitig würde auf diese Weise zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Deshalb setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete WR 8 – WR 10 („Flurstraße 6, 6a, 8, 10, 10a, 12, 14, 47, 49, 51, 53“) eine **Dachneigung** von 30° bis 35° fest.

Innerhalb der Baugebiete WR 12 und WR 13 sind Bauflächen für neue Wohnhäuser festgesetzt. Zur Wahrung einer einheitlichen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Bestandsbauten ist eine **Firsthöhe** von 9,30 m ü. NHN festgesetzt. Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

Bei der Planung der **Dächer** ist darauf zu achten, dass sie bei Doppelhaushälften in derselben Dachneigung und in demselben Material ausgeführt werden. Auch nach realisierter Veränderung verbleibt es auf diese Weise bei einem homogenen äußeren Erscheinungsbild.

2.4 Grünflächen

2.4.1 Pflanzgebote

Entlang dem „Kahlenbergsweg“ (K 19) sind die Grundstücke lückenlos mit einem Pflanzgürtel einzufrieden. Diese Zielsetzung wurde aus dem bislang gültigen Rechtsplan übernommen.

2.5 Erschließung

2.5.1 Straßenverkehr

Die äußere Erschließung des Baugrundstückes geschieht über die „**Flurstraße**“ und den hiervon jeweils abzweigenden Stichstraßen bzw. Privatwegen. Eine Festsetzung letzterer als „Öffentliche Verkehrsfläche“ erfolgt nicht, da die Erschließung der angrenzenden Grundstücke bereits über Dienstbarkeiten geregelt ist. Daher werden die entsprechenden Flächen nur mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belegt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind entlang dem „**Kahlenbergsweg**“ (**K 19**) keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Ein ungehinderter Verkehrsfluss auf einer überregionalen Straßenverbindung ist so gewährleistet.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Der **private Stellplatzbedarf** für die vorhandene/geplante Bebauung ist auf den einzelnen Baugrundstücken nachgewiesen bzw. nachweisbar. Als Stellplatzschlüssel dient der Quotient von 1 Stellplatz je Wohneinheit.

Innerhalb der Anliegerstraße kann kein zusätzlicher öffentlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden. Die öffentliche Erschließung ist endausgebaut.

2.6 Ver- und Entsorgung

Hinweis: Die für die evtl. Versorgung des Baugrundstückes notwendigen Nebenanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.6.1 Energie

- **Strom**

Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

- **Gas**

Die Stadtwerke Ratingen werden im Plangebiet erst nach Überprüfung der Wirtschaftlichkeit eine Gasleitung verlegen.

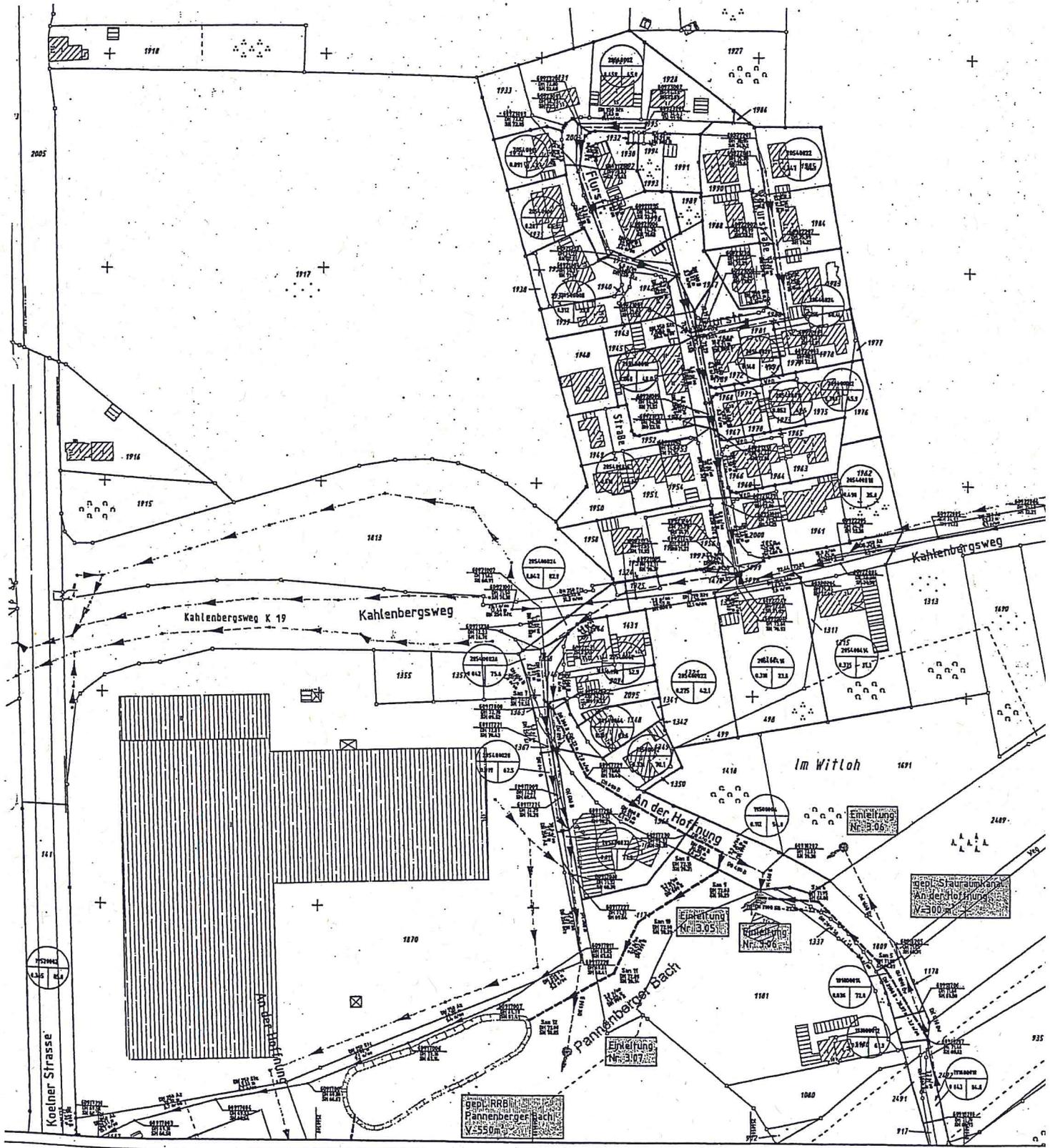
2.6.2 Abwasser

- **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über den in der „Flurstraße“ betriebsfertig liegenden Kanal gesichert.

- **Regenwasser**

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. Von dieser Verpflichtung ausgeschlossen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Falle zu, da die Entwässerung in Ratingen-Breitscheid im Trennsystem geregelt ist.

2.6.3 Löschwasser

Für die Bekämpfung von Schadenfeuer kann nur im Rahmen der technischen Möglichkeiten Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

2.6.4 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 Fernmeldeanlagen einzuholen.

2.7 Immissionsschutz

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden durchgehend überschritten (vgl. Ziffer 1.3.7).

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 errechnet sich aus dem Beurteilungspegel nach DIN 18005-Teil 1, addiert um 3 dB (A). Für das Siedlungsgebiet „Flurstraße“ sind unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen für Wärmedämmung folgende Kriterien einzuhalten:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegelbereich in dB(A)	Erf. R _w , res des Außenbauteils in dB(A)
WR 1 und WR 11 – WR 13	III	61 – 65	35
WR 2 – WR 10	IV	66 – 70	40

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

- Größe des Plangebietes: 27.257 m²
- davon:
- Wohnbaufläche: 24.779 m²
(einschl. privater Zuwege)
- Straßenverkehrsfläche: 2.478 m²
- Anzahl der geplanten Wohn-/Hauseinheiten: 5 WE.

Unter der Annahme, dass sich im Verfahrensgebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Einwohnerzahl im Ortsteil Breitscheid zusätzlich um ca. 15 Personen (3 Bewohner je Wohneinheit) steigen.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine gute verkehrliche Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen (K 19, B 1, A 44/A 3) ist der Siedlungsstandort „Flurstraße“ ein gefragter Wohnstandort. Die neue Wohnbebauung hat zurzeit nicht abzuschätzende Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur, da der Beginn der einzelnen Baumaßnahmen (Einzelhausbebauung auf mehreren Grundstücken mit verschiedener Eigentümern) nicht vorhersehbar ist. Es muss mit Bautätigkeiten über einen längeren Zeitraum gerechnet werden.

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. Auf der Basis der vereinbarten Versorgungsquote von 95 % für die drei Kernjahrgänge plus 50 % des hineinwachsenden 4. Jahrgangs in das laufende Kindergartenjahr wird die angestrebte Quote rechnerisch erreicht bzw. übertroffen unter der Voraussetzung, dass die Notgruppe in Lintorf vorläufig beibehalten wird. Mit Abzug der Notgruppe und der beabsichtigten Umsetzung des Tagesbetreuungsgesetzes (TAG) bleibt im Planungsraum mittelfristig ein Bedarf bestehen.

Der aus der neuen Wohnbebauung (5 Häuser) resultierende Mehrbedarf wird voraussichtlich mindestens 2 Kinder in den Alterstufen unter 1 Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen. Mit der Realisierung der Neubauvorhaben ist aber über einen längeren Zeitraum zu rechnen, da es sich ausschließlich um private Einzelbaumaßnahmen handelt.

3.2.2 Schulen

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 kann. Mittel- und langfristig ist jedoch aktuell zu erwarten, dass im Ortsteil Breitscheid die Schülerzahlen rückläufig sein werden.“

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zur Bilanzierung von Eingriff/Ausgleich sowie eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² überbaut wird. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt.

Lage im Raum



Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 (z. B. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) und 7 BauGB (z. B. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander) wurden in der Planfassung berücksichtigt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Festsetzung neuer Bauflächen die vorhandenen Grundstückszuschnitte berücksichtigt.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Erschließung keine Kosten.

Die Erhebung von Folgekosten zu Lasten der Verursacher (Bauherren) 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, Neubauten betreffend, können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Bauleitplanes B 3, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1967, aufgehoben. Es handelt sich um den bebauten Bereich nördlich der K 19 („Kahlenbergsweg“). Ausgenommen hiervon bleiben die Grundstücke „Flurstraße 32“ einschließlich einer hinteren Gartenparzelle sowie „Flurstraße 34“.

Im Auftrag:

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD

Textliche Festsetzungen

1. **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO**

1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 13)

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. **Höhe der baulichen Anlage gemäß § 9 Absatz 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO**

Für die Bemessung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist die jeweilige Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche in der Straßenmitte maßgeblich.

3. **Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

3.1 Dachlandschaft in dem Wohngebiet

In den Reinen Wohngebieten WR 8, 9 und WR 10 beträgt die zulässige **Dachneigung** 30 – 35 Grad.

3.2 Die **Dächer von Doppelhaushälften** sind in derselben Dachneigung und mit demselben Material auszuführen.

4. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

Baugebiete	Lärmpegel-Bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB(A)
WR 1 und WR 11 – WR 13	III	61 – 65	35
WR 2 – WR 10	IV	66 – 70	40

In zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige, Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen 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.
2. 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.
3. Das Plangebiet liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L des Flughafens Düsseldorf.
4. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
 - eine Begründung.