

Ratingen, 09.10.2013

Entwurfsbegründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 385 „Philippstraße“

Inhalt:

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	3
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2	Übergeordnete und sonstige Planungen	3
1.2.1	Raumordnung und Landesplanung	3
1.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	3
1.3	Geltendes Planungsrecht	
1.4	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.4.1	Verfahrensstand	4
1.4.2	Allgemeine Zielsetzungen der Planung	5
1.5	Bestandssituation	6
1.5.1	Umweltdaten	6
	Erdbebensicherheit	6
	Boden	6
	Grundwasser	7
	Vegetation und Fauna	7
1.5.2	Bebauung	9
1.5.3	Verkehr	10
1.5.4	Infrastruktur und Versorgung	10
1.5.5	Altlasten	11
1.5.6	Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)	11
2	Planinhalt	12
2.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1	Reines Wohngebiet (WR)	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.1	Grund- und Geschößflächenzahl	12
2.2.2	Geschossigkeit	13
2.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	13

2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
2.3.1	Bauweise	14
2.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4	Ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung	15
2.4.1	Fassaden, Einfriedungen	15
2.4.2	Nebenanlagen	15
2.5	Grünflächen	16
2.5.1	Pflanzgebot und Pflanzbindungen	16
2.6	Verkehrsflächen	17
2.6.1	Stellplätze, Tiefgarage	17
2.7	Ver- und Entsorgung	18
2.7.1	Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)	18
2.7.2	Wasser (Frisch- und Abwasser)	18
2.7.3	Post und Telekom	18
2.8	Sonstige Regelungen	18
2.8.1	Hinweise	19
2.8.2	Nachrichtliche Übernahmen	19
3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
3.1	Flächenbilanz	19
3.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	19
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt	19
4	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	20
5	Kosten und Finanzierung	20
6	Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	20
	Gutachten	21
	Übersichtslageplan mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs M 1:2500	22

Entwurfsbegründung

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Zur Stärkung der Wohnfunktion innenstadtnaher Flächen sollen barrierefreie und barrierearme Wohnungen im frei finanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungsbau errichtet werden. Hierbei sollen u.a. energetische Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes realisiert werden.

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das 0,3 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Ratingen-Mitte, nordwestlich der Stadtmitte innerhalb des innerstädtischen Verkehrsrings. Es wird begrenzt von der Philippstraße, den seitlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 604 und 605 und der rückwärtigen Begrenzung der zu den Häusern Philippstraße 1 bis 19 gehörenden Hausgärten, gleichzeitig rückwärtige Grenzen der Grundstücke Weidtmannweg.

Ein Übersichtslageplan i.M. 1:2500 ist Bestandteil der Anlagen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes fallen mit den Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusammen, weil das Plangebiet aus nur zwei Flurstücken besteht, die derselben Eigentümerin gehören.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Gebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

Beschränkungen aus Lärmschutzzonen bestehen nicht. Das Plangebiet liegt nördlich und außerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf (62dB(A)). Es wird auch nicht vom Anflugsektor 23K berührt.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Grundstück als Wohnbaufläche dar. Ein Bebauungsplan oder ein übergeleiteter Plan nach Landesaufbaugesetz besteht nicht.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Zurzeit sind Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.4.1 Verfahrensstand

Am 19.10.2012 hat die Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G. - (WOGERA) einen Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

Der Rat der Stadt hat am 19.02.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 385 „Philippstraße“ gefasst und weiter beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Im Zuge dieses Verfahrens kann unter den Voraussetzungen von § 13a BauGB von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB bedeutet damit lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes M 385 „Philippstraße“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des BNatSchG).

Das Gebiet ist überwiegend bebaut, geplant ist eine überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m². Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da das Einzelvorhaben in seinen Grundzügen bekannt ist und das Grundstück einer einzigen Eigentümerin, der Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G., gehört, kann der Bebauungsplan nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Sein Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes identisch und beschränkt sich auf die Flurstücke 604 und 605.

Über die Realisierung schließt die Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ratingen, der vor dem Satzungsbeschluss vorliegen wird.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Die Siedlungshäuser Philippstr. 1-19 sind Untersuchungen der WOGERA e.G. zufolge technisch und wirtschaftlich nicht mehr an zukünftige Wohnbedürfnisse anzupassen. Die Bausubstanz weist Schäden auf, wie konstruktive Risse in den Giebeln mit nachfolgender Durchfeuchtung des Mauerwerks. Konstruktive Ertüchtigung wäre ebenso nötig wie energetische Modernisierung und Veränderung der Grundrisse. Nichts davon kann aber wirtschaftlich durchgeführt werden.

Das Stellplatzangebot beschränkt sich auf einen einzigen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück, die übrigen Fahrzeuge der Bewohner müssen im Straßenraum abgestellt werden. Zur Sicherung der genossenschaftlichen Wohnungsversorgung hat sich die Genossenschaft daher entschlossen, diese 10 Häuser mit insgesamt 12 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rund 780 m² nach 62 Jahren Nutzungsdauer zurück zu bauen. An ihrer Stelle sollen frei finanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen.

Geplant sind 2 Wohnblocks in dreigeschossiger Bauweise, die 32 familiengerechte und barrierefreie bzw. barrierearme Mietwohnungen beinhalten. Sämtliche 3-Raum-Wohnungen sind außerdem rollstuhlgeeignet.

Folgendes Raumprogramm ist derzeit geplant (Abweichungen im weiteren Planungsverlauf möglich):

- 8 Zwei-Raum-Wohnungen mit je 63 bis 79 m² Wohnfläche,
- 12 Drei-Raum-Wohnungen mit je 80 bis 88 m² Wohnfläche,
- 12 Vier-Raum-Wohnungen mit je 94 bis 104 m².

Dies ist Wohnraum für ca. 80 bis 100 Personen.

Insgesamt können 2.600 bis 2.800 m² Wohnfläche realisiert werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 37 Stellplätze, davon 29 in einer Tiefgarage, geplant. Dies entspricht einem Schlüssel von 1,16 Stellplätzen pro Wohnung.

Zur Erhaltung und Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und zur Stärkung der Wohnfunktion innenstadtnaher Flächen sollen barrierefreie und barrierearme Wohnungen im frei finanzierten genossenschaftlichen Mietwohnungsbau errichtet werden. Hierbei sollen u.a. energetische Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes realisiert werden.

Das Vorhaben trägt damit auch dem demografischen Wandel Rechnung.

Genossenschaftlicher Wohnungsbau trägt langfristig zur Sicherung bezahlbaren Wohnraumes für breite Schichten der Bevölkerung bei.

Die zentrennahe Wohnbebauung auf wiederverwendeten Flächen hält den Flächenverbrauch gering und schont den Außenbereich. Diese Planung ist somit auch im Sinne der Bodenschutzziele der Bundesregierung.

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Umweltdaten

Erdbebensicherheit

Das Gebiet liegt im Bereich der „Warnzone 0“ nach DIN 4149, d.h. mit Erdbeben der Intensität von 6,0 bis zu 6,5 muss in einem Berechnungszeitraum von 475 Jahren wahrscheinlichkeitstheoretisch gerechnet werden.

Böden

Bei insgesamt 10 Sondierungsbohrungen im Mai 2012 wurden Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit, Auelehm, Auesand, Ton und verwitterter Fels angetroffen. Die angenommene Gründungssohle von 44,30 NN bzw. 44,00 NN muss deshalb nach Aussagen der Bodengutachter einheitlich mit Magerbeton auf tragfähigen verwitterten Fels herabgeführt werden.

Zur Beurteilung eventueller Verunreinigungen wurden weitere zahlreiche Mischproben genommen und untersucht.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wies der Boden auf dem Grundstück keine optisch und geruchlich erkennbaren Verunreinigungen auf.

Der Oberboden weist verglichen mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Belastungen auf, die eine Einschränkung für die geplante neue Wohnbebauung ergeben.

Die Anschüttung weist eine geringe Belastung durch Zink (im Feststoff) auf. Wenn diese baubedingt ausgehoben wird, kann dieses Material entsprechend seiner Einstufung (Z1.2 nach LAGA-Richtlinie 1997) einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zugeführt werden.

Der natürlich gelagerte Boden weist ebenfalls nur eine geringe Zinkbelastung auf; er ist in Zuordnungsklasse Z 1.1 der LAGA-Richtlinie einzustufen und kann entsprechend verwertet werden.

Wenn dieses Material vor Ort oder an anderer Stelle wieder eingebaut werden soll, ist dafür eine Genehmigung/Zustimmung der zuständigen Umweltbehörde erforderlich, da nur Material, das die Z0-Zulassungswerte der LAGA-Richtlinie einhält, uneingeschränkt verwendet/verwertet werden darf.

Weitere Maßnahmen bei der neuen Bebauung des Grundstückes, bis auf die beschriebene ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung der anfallenden Böden, werden durch den Gutachter nicht für erforderlich gehalten.

Zu Einzelheiten wird auf den Bericht des Büros Füllung Beratende Geologen GmbH verwiesen.

Grundwasser

Der höchste anzunehmende Grundwasserstand wird nach Auskunft des LANUV oberhalb von 38,50 NHN angenommen. Für genauere Daten wird auf eigene Sondierungen verwiesen.

Bohrungen durch das beauftragte Büro am 14. Mai 2012 wiesen in allen Sondierungen, bis auf Sondierung 7, einen Wasserstand auf. Mit einem bis zu 50 cm höheren Wasserstand muss nach Auskunft der Gutachter gerechnet werden. (FÜLLING 2012 und KÜHN 2012). Damit ergibt sich ein vorläufiger Bemessungswasserstand von + 45,89 NN.

Für diesen Wasserstand müssen der Keller und die Tiefgarage wasserdicht und auftriebsicher hergestellt werden. Dies geschieht nach Gutachterauffassung am besten im Schutz eines wasserdichten Verbaus (Spunddielen mit wasserdichten Schlössern).

Die angenommenen Gründungssohlen der Keller (+44,30 NN) und der Tiefgarage (+ 44,00 NN) liegen bereits unter diesen gemessenen Wasserständen, deshalb ist für die Dauer der Baumaßnahme bis zur Herstellung der Auftriebssicherheit eine Wasserhaltung erforderlich.

Ein separates wasserrechtliches Verfahren ist hierzu durchzuführen.

Bei Einleitung in das Kanalnetz wird die Erlaubnis des Netzbetreibers erforderlich.

In umliegenden Häusern ist eine Bestandsdokumentation und Beweissicherung wegen der Grundwasserabsenkung durchzuführen.

Einzelheiten können dem Gutachten des Büros KÜHN-Baugrund-Beratung aus Remscheid entnommen werden.

Vegetation und Fauna

Es handelt sich um umgebrochenes Gartenland und um Zierrasen. Schützenswerte Biotope nach Biotopkataster der LANUV sind nicht vorhanden. Insbesondere sind keine Horstbäume (Vögel) und keine Höhlenbäume (für Fledermäuse) vorhanden.

Entsprechend der bauzeitlichen Zweckbindung, Heimstätten für Flüchtlinge zu schaffen, sind großzügige Hausgärten vorhanden, die den Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf erlauben. Diese vormalige Hauptnutzung ist aber nur noch ansatzweise zu erkennen, es überwiegt die Nutzung als Wohn- und Ziergarten.

Neben großen Fichten und Nordmann-Tannen, darunter zwei Kanadische Fichten (*Picea glauca*), gibt es eine Weißbirke innerhalb des Bauwuchs und aus dem Handel eingebrachte typische Ziervegetation wie Kirschlorbeer, Schilf, Thujen, Buchsbaum und Flieder sowie einen Walnussbaum (Stand Juli 2012). Die meisten dieser Bäume wurden im Januar 2013 gerodet. Für diese Bäume werden im Verlauf der Planung Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Straßenbäume sind Spitzahorn, Alter mindestens 70 Jahre, in sehr unterschiedlichem Vitalitätszustand, von voll entwickelt bis kümmernd. Drei Nachpflanzungen aus jüngster Zeit, darunter eine Eberesche (ebenfalls kümmernd) ergänzen den Baumbestand im öffentlichen Straßenraum. Alle Bäume im Straßenraum sind erhaltenswert und wirken sich aufgrund ihrer Größe sowie des Alters positiv auf das Stadtklima aus.

Als großer Solitär fällt ein Grenzbaum (Rotbuche) auf dem Grundstück der angrenzenden städtischen Dienststellen auf. Dieser ragt mit der Krone auf das Grundstück der Genossenschaft. Er ist vital und weist keine Schadsymptome auf. Aufgrund des Kronenvolumens ist die Rotbuche Feinstaub bindend und äußerst wertvoll für das Stadtklima. Hierzu existiert eine Vegetationskartierung der WOGERA aus 2012.

Bild unten: Altbebauung in der Philippstraße mit Straßenbäumen



Vögel

Es handelt sich hier um einen typischen Lebensraum für Gartenvögel. Eine grundstücksbezogene ornithologische Untersuchung liegt nicht vor. Aufgrund relativer Strukturarmut (nur wenige Nadelbäume und Hecken vorhanden) kann aber angenommen werden, dass planungsrelevante Arten, insbesondere planungsrelevante Vogelarten, nicht vorhanden sind. Die Naturschutzfachinformationen der LANUV enthalten für das MTB 4607 (Heiligenhaus) und für die umgebenden Messtischblätter keinen Hinweis auf planungsrelevante Arten in diesem Lebensraumtyp.

Eine Auswertung der Kartierungen des Dachverbands Deutscher Avifaunisten (im Internet), sowie Literatur von M. Wink, Chr. Dietzen und B. Gießing: „Die Vögel des Rheinlandes (Nordrhein)“ ergab ebenfalls keine Hinweise auf Nachweise planungsrelevanter Vogelarten.

Fledermäuse

Im Fundortkataster des Kreises Mettmann ist ein Fledermausstandort innerhalb des 300 m-Radius verzeichnet. Es ist aber anzunehmen, dass in Altholzbeständen an Straßen, in großen Gärten und im Althausbestand weitere Rastplätze sowie Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden sind.

Auf dem Grundstück selber wurden keine potenziellen Lebensräume, wie von Fledermäusen bewohnbare Dachräume oder Höhlenbäume gefunden. Um sicher zu gehen, dass auch tatsächlich keine Fledermausquartiere vernichtet werden, wird in die Nebenbestimmungen zum Abbruchartrag aufgenommen, dass vor dem Abbruch ein Gutachter die Gebäude begeht. Ferner wurde am 05. Juli, nach Verlassen der Winterquartiere, durch eine Zoologin mittels bat-detector nach Fledermausvorkommen gesucht. Dabei konnten keine Quartiere oder Wochenstuben gefunden werden.

1.5.2 Bebauung

Das Grundstück ist mit 2 Wohnblocks in Form einer Straßenrandbebauung mit jeweils 5 Häusern á 2 Wohnungen bebaut.

Die Häuser besitzen 2 Vollgeschosse, Satteldach und eine Putzfassade.

Sie wurden zwischen 1950 und 1951 als Häuser für sog. „Ostvertriebene“ errichtet.

Bauherrin war die Grundstückseigentümerin WOGERA – Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G.

In Anpassung an eine veränderte Wohnungsmarktlage wurden Anfang der 1970er Jahre je zwei übereinanderliegende Wohnungen als ein Mieteinfamilienhaus vermietet.

Der städtebauliche Eindruck ist der von Reihenhäusern. Ähnlich der Tradition in Zechenhäusern des Ruhrgebietes ist die Gartengestaltung und Nutzung halböffentlich, d.h. ein rückwärtiger Wohnweg für die Bewohner verläuft an der Gartenseite der Häuser entlang, seitliche Nachbargrenzen sind markiert aber nicht hermetisch gegenüber Nachbarn abgegrenzt.

Das Maß der derzeitigen baulichen Nutzung beträgt

Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,1360 für Flurstück 605 und 0,1540 für Flurstück 604.

1.5.3 Verkehr

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Individualverkehr:

Das Grundstück liegt an der Philippstraße, die für den öffentlichen Straßenverkehr gewidmet ist. Die Fahrbahnbreite beträgt 7,50 m und ist ausreichend für die Erschließung des Wohngebietes.

Der ruhende Verkehr ist zurzeit in der Philippstraße untergebracht (beidseitiges Parken). Eine Möglichkeit, Fahrzeuge auf eigenem Grundstück abzustellen, besteht für die meisten Bewohner der Häuser Philippstraße 1 – 19 bisher nicht. Es existiert nur ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück.

Öffentlicher Verkehr:

In unmittelbarer Nähe liegt die Haltestelle „Philippstraße“ mit Anschluss an die Linien 749 D´Dorf-Kaiserswerth – Mettmann Stadtwald, 757 Ratingen Ost – Ratingen West, 775 Ratingen Ost – D´Dorf-Rath, sowie die Haltestelle „Am Krumbachskothen“ mit Anschluss an die Ortslinie 016 Ratingen Breitscheid – Ratingen Ost.

Das Plangebiet ist deswegen gut durch den Öffentlichen Verkehr bedient.

1.5.4 Infrastruktur und Versorgung

Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Aufgrund eines nicht ausreichenden Grundwasserflurabstandes kommt eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht in Betracht, es muss vielmehr mit zeitlicher Verzögerung in die Kanalisation eingeleitet werden.

Ein Kanal für die Ableitung des Schmutzwassers ist in der Philippstraße vorhanden. (DN 600 für Mischwasser).

Ein Retentionsbauwerk wird innerhalb der Tiefgarage erstellt. Es ist in der Lage, einen 15-minütigen Bemessungsregen mit fünfjähriger Überschreitung aufzunehmen und verzögert der Kanalisation zuzuführen. Dies führt zu einem Rückstauvolumen von 26,7 m³. (Gutachten FÜLLING 13.11.2012)

Der Bau und die Unterhaltung des Retentionsbauwerkes durch die Vorhabenträgerin werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Gas, Wasser, Telekommunikation

Bisher liegt keine Fernwärme in der Philippstraße. Eine Gasleitung ist vorhanden.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist gesichert.

Die Stadtwerke Ratingen unterhalten eine Wasserleitung. Sämtliche Hausanschlüsse sind im Laufe der Maßnahme abzubinden und neu herzustellen.

Löschwasserversorgung ist über Unterflurhydranten in der Philippstraße gesichert.

1.5.5 Altlasten

Einträge im Altlastenkataster des Kreises Mettmann liegen im Bereich des Bebauungsplanes M 385 „Philippstraße“ und in der näheren Umgebung nicht vor.

Die durchgeführten Sondierungen erbrachten auch im Bereich der Anschüttungen keine Hinweise. Dennoch ist bei inhomogenen Stoffgemischen immer mit dem Vorhandensein von belastetem Material zu rechnen. Es sollen deshalb entsprechende Vereinbarungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Auf die leichte Zinkbelastung wurde in 1.4.1 *Böden* hingewiesen.

1.5.6 Vorbelastungen

Das Gebiet liegt nicht im Bereich eines Luftreinhalteplanes.

Es liegt nicht im Bereich von Schwerpunkten der Lärmbelastung gem. landesweiter Lärmkartierung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Orientierenden Messungen zufolge ist es in den Lärmpegelbereich I bis II der DIN 4109 einzuordnen. Damit sind bauübliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm in Innenräumen ausreichend. Eine weitgehend ungestörte Nutzung des wohnungsbezogenen Außenraumes, wie Balkone, Gärten und Terrassen, ist gewährleistet.

Zu diesen allgemein bauüblichen Maßnahmen zählen der Einbau von Wärmeschutzverglasungen, wie sie mit der Energieeinsparverordnung ohnehin gefordert werden und der Bau von Wänden und Decken in massiver Bauart mit einer flächenbezogenen Masse von mehr als 300 kg/m².

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Es wird ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie den städtebaulichen Zielen widersprechen.

Platz für Läden und kleine Handwerksbetriebe sind in fußläufiger Entfernung in Randgebieten der Ratinger Altstadt vorhanden, so dass Versorgungsdefizite nicht gegeben sind. Im Gegenteil ist es wünschenswert, den Wohnanteil in der Innenstadt und den Innenstadtrandlagen weiter zu erhöhen.

Ferner sollen Geräusche durch anderenfalls unvermeidlichen Liefer- und Ladeverkehr vermieden werden, die mit dem Gebietscharakter unvereinbar sind. Die Zulassung der genannten Nutzungen als Ausnahme würde diesem Ziel widersprechen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird entsprechend der Art der Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO) mit der für die jeweilige Nutzungsart zulässigen Obergrenze (§17 BauNVO) von 0,4 für Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um einerseits eine erwünschte Dichte im städtischen Bereich zu ermöglichen, andererseits eine dieser Situation angemessene Freiraumausstattung zu gewährleisten.

Darauf aufbauend wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 ausgewiesen, um die zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) zu ermöglichen.

Die Berechnung der GRZ ergibt die folgenden Zahlen für das konkrete Vorhaben:

	m ²	GRZ zulässig	GRZ geplant	Beschreibung der Fläche
Anrechenbare Grundstücksfläche	3.115,00			
Überbaubare Fläche § 19 Abs. 2 BauNVO	1.024,88	0,40	0,33	Grundfläche Lichtschächte, Terrassen + Balkone
Nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO	151,60			Zufahrten außerhalb Tiefgarage
Nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO	18,01			Müllsammelplätze
Nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO	668,89			Tiefgarage
Summe § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO	1863,38	0,60	0,6	

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl bei Anrechnung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und der Grundstücksteile, die lediglich unterbaut sind, um bis zu 50% auf bis zu 0,6 erhöht werden.

Weil möglichst viele Stellplätze auf eigenem Grundstück unter der Erde gewollt sind, um nicht mit höherwertigen Freiraumnutzungen, wie der Erholungsnutzung, der Gartennutzung und der allgemeinen Wohlfahrtsfunktion von Siedlungsgrün zu konkurrieren, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Überschreitung wird

auch dadurch kompensiert, dass durch das Vorhaben nur eine Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,33, also deutlich unter der städtebaulichen Normzahl von 0,4, realisiert wird.

2.2.2 Geschossigkeit

Aus der gewünschten Dichte ergibt sich eine dreigeschossige Bebauung. Diese wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Da auch der Stellplatzbedarf dichteabhängig ist, würden höhere Ausnutzungen auch zu einem höheren Stellplatzbedarf führen, mit der weiter eingeschränkten Möglichkeit, den Freiraum als Erholungsraum zu nutzen. Dies ist nicht erwünscht.

Eine viergeschossige Bebauung würde den in der Umgebung vorgegebenen Rahmen, jedenfalls in diesem Umfang, auch verlassen. In einer nur zweigeschossigen Bebauung läge andererseits nicht das Potenzial, die erwünschte Dichte auch zu erreichen. Sie würde vielmehr dazu führen, dass die wohnungswirtschaftlichen Ziele einer Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum nicht zu erreichen wären.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugshöhe ist NHN = 0,00 m. Der nächstgelegene Höhenanschluss ist Messbolzen Nr. 38 mit einer Höhe von 50,019 m. ü.NHN, CAD-Nr. La-02-We-V1.

Um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft kontrolliert zu planen, wurde die maximale Gebäudehöhe mit 59,80 m.ü.NHN festgesetzt (gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16,18 BauNVO).

Das höchste Nachbargebäude am Weidtmannweg (Haus Nr. 3) hat eine Firsthöhe von 59,93 m.

Die Traufhöhen an der westlichen Straßenrandbebauung der Philippstraße liegen zwischen 56,20 m und 57,00 m ü.NHN, daraus resultieren bei Satteldächern und Gebäudetiefen bis zu 12,00 m Firsthöhen bis 63,00 m.ü.NHN.

Damit hält sich die neue Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch im Rahmen der Vorprägung.

Ausnahmen gelten in definiertem Umfang für untergeordnete Bauteile, wie Antennen und Rohrstrangentlüfter, sowie für Aufzugsschächte, weil diese von untergeordnetem Gewicht sind. Solaranlagen sind von der Festsetzung ausgenommen, weil ihre Verwendung auf Dächern der Zielsetzung des Erneuerbare Energien-Wärmegesetzes entgegenkommt.

Fahnen oberhalb der maximal festgesetzten Gebäudehöhe sind unzulässig.

Ausgenommen sind Aufzugsschächte: diese dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m Höhe und einer Grundfläche bis zu jeweils 8,00 m² überragen.

Mit dieser Kombination von Festsetzungen soll sichergestellt werden:

- dass das Ortsbild nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und vor allem keine Dominanten in der Höhe entstehen,
- dass eine städtebaulich wünschenswerte verdichtete Wohnbebauung realisiert wird und
- dass der Schutz der Nachbarschaft vor erdrückender Bausubstanz garantiert werden kann.

Als ein Ergebnis der Verschattungsstudie (BECKMANN, 2012) kann auch festgehalten werden, dass zumutbarer Schattenwurf für ein einzelnes Nachbargrundstück sich auf die

Dauer von weniger als eine Stunde am Nachmittag, ausschließlich in der Zeit zwischen dem 20. August und dem 20. April beschränkt. In der übrigen Jahreszeit fällt kein Schatten auf Grundstücke am Weidtmannweg.

Die Gründungssohle ist mit + 44,00 m ü.NHN für die Tiefgarage und mit + 44,30 m ü.NHN für die Wohngebäude geplant.

Eine Festsetzung ist aber untunlich, weil im Bereich der Tiefgarage auch Quer- oder Längsgefälle zur Erfüllung des Kriteriums „Pfützenfreiheit“ erforderlich ist. Weiter ist vor Aushub der Baugrube noch unklar, bis auf welche Tiefe die Gründung – nach Gutachteraussage mit Magerbeton – auf unverwitterten Fels herabgeführt werden muss. (KÜHN 2012)

Unter Berücksichtigung der Gründungstiefe, der Konstruktionshöhen und einer Erdüberdeckung der Tiefgarage ergibt sich eine planmäßige neue Geländehöhe zwischen 47,55 m.ü.NHN und 47,65 m.ü.NHN.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als „offene Bauweise“ festgesetzt, weil die Gebäude, bedingt durch die Grundstücksgeometrie, weniger als 50 m lang sein werden. Die Festsetzung einer „geschlossenen“ Bauweise ist deshalb nicht möglich.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so gewählt, dass noch Veränderungen, wie die Ausbildung eines Sockels oder eine größere Dämmstärke möglich sind. Die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW werden eingehalten.

Ab rückwärtiger Bebaugrenze der überbaubaren Flächen sind Mietergärten anzulegen, die gärtnerisch zu gestalten sind. Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu treffen.

Über die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden, weil erst dann feststeht, wie die neue Mieterstruktur aussehen wird.

Die Hauptbaukörper sollen zur bestmöglichen passiven Energienutzung ost-west ausgerichtet werden, d.h. sie stehen senkrecht zur Straße. Damit kann gleichzeitig die Zeit, in der die Sonne in den Straßenraum der Philippstraße scheint, verlängert werden.

Es wird in Kauf genommen, dass hierfür für weniger als eine Stunde in den Übergangsjahreszeiten ein Schattenwurf auf östliche Nachbargrundstücke erfolgt. Diese Verschattung ist zumutbar. Die Verschattung erlaubt z.B. weiterhin auch den Anbau wärme- und lichtliebender Pflanzen, selbst an der Grundstücksgrenze.

Im Übrigen ist Schattenwurf im überwiegend bebauten Bereich situationsadäquat.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung

2.4.1 Fassaden, Einfriedungen

Die Festsetzung von Merkmalen der Fassadengestaltung wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht für erforderlich gehalten. Im Städtebaulichen Vertrag wird festgelegt werden, dass es sich um putzsichtige Fassaden handeln soll.

Um umherfliegenden Müll zu vermeiden, Kleinsäuger fernzuhalten und um unschöne Abfallbehälter zu kaschieren, wird entsprechend § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauO NRW festgesetzt:

„Standplätze für Abfallbehälter sind mit einem 2 m hohen Metallgitterzaun einzuzäunen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.“

Einfriedungen sind zur Wahrung des nachbarlichen Friedens erforderlich, um eine unerwünschte Nähe zu verhindern sowie zur Abwehr von Füchsen und streunenden Haustieren. Außerdem sind Mauern aus statischen Gründen für die Tiefgarage auch problematisch. Daher wird entsprechend § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 86 BauO NRW festgesetzt:

„Einfriedungen sind nur als Zäune oder als Hecken mit Maschendrahtzaun bis 1,50 m Höhe zulässig, Mauern sind unzulässig. Die wohnungszugehörigen Mietergärten sind einzufrieden.“

2.4.2 Nebenanlagen

Bezüglich der Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 14 BauNVO werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Es soll verhindert werden, dass ein Neubaugebiet durch individuell gestaltete Nebenanlagen unterhalb der bauordnungsrechtlichen Grenze von 30 m³ Bruttorauminhalt optisch auseinanderfällt. Daher wird textlich festgesetzt:

„Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe unter 3 m² Grundfläche, Kleingewächshäuser und Geräteabstellschuppen sind innerhalb der Mietergärten zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 % der wohnungszugehörigen Freifläche in Anspruch nehmen. Schuppen mit mehr als 3 m² Brutto-Grundfläche sind unzulässig.“

Müllsammelbehälter müssen gemäß den Vorgaben des Entsorgers in räumlicher Nähe zum Übergabepunkt am Straßenrand bereit gestellt werden, weswegen sie nicht im Gebäude selber untergebracht werden sollen. In der zusätzlichen Schaffung von Müllsammelräumen wird auch eine nicht vertretbare Kostenerhöhung gesehen. Es wird deshalb textlich festgesetzt:

„Stellplätze für Müllsammelbehälter gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.“

Für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sollen weitergehende Beschränkungen gelten, weil technische Anlagen, wie ein Blockheizkraftwerk, nicht prägend werden sollen. Sie sollen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Es wird daher festgesetzt:

„Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme nur innerhalb der überbau-

baren Flächen zulässig. Kollektoren für thermische oder photovoltaische Sonnenenergie sind als Nebenanlage nur auf Dächern und auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig.“

Die Ausnahme für Solarkollektoren entspricht der Notwendigkeit, ggfs. Ziele des Erneuerbare Energien-Wärmegesetzes umsetzen zu müssen.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Grünflächen außerhalb des Baugebietes werden nicht festgesetzt.

Stattdessen werden innerhalb des Reinen Wohngebietes einzelne Flächen auf nicht überbaubaren Flächen mit Pflanzbindungen belegt (§ 9 Abs. 1 Ziffern 20, 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW), um u.a. ein gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten, um eine klare Zuweisung von Nutzungen an einen definierten Nutzerkreis sicherzustellen, um das Grundstück gestalterisch abzugrenzen und zur Förderung der Biodiversität.

So wird textlich festgesetzt:

„Im Bereich der nicht unterbauten Flächen sind Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Es sind ausschließlich heimische Sorten zu verwenden, Mindeststammumfang 18-20 cm, 3xv. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten / gleichwertig zu ersetzen. Ein Schlüssel von 1 Baum pro angefangene 50 m² Gartenfläche ist einzuhalten, ausgenommen innerhalb der dominierenden Baumkrone (Flurstück 607). *Siehe Gehölzliste 1.*“

Kernobstbäume und schwächere Bäume der Pflanzliste erfordern nämlich gemäß Nachbargesetz NRW einen geringeren Abstand von Nachbargrenzen von nur 1,00- 2,00 m. Die Bäume der Pflanzliste erfordern einen Pflanzabstand von 2 m, die Sträucher 0,50 -1 m. Die eingetragenen Standorte sind Pflanzvorschläge unter Berücksichtigung der möglichen Durchwurzelungstiefe, des Abstandes zu Nachbargrenzen und möglicher Wuchskonkurrenz durch bereits dominierende Bäume.

Der südliche Bereich liegt z.B. zu einem beträchtlichen Teil im Wirkungsbereich einer mächtigen Rotbuche auf dem Nachbargrundstück, deren Krone sich bis nahe an die Fassade erstreckt. Um dieses Landschaftsbild zu erhalten, werden keine konkurrierenden Bäume angepflanzt.

Die bestehenden Bäume auf Nachbargrundstücken, insbesondere die Rotbuche (Flurstück 607), sowie die Straßenbäume müssen vor und während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18 920 im Kronen,- Stamm,- und Wurzelbereich geschützt und dürfen nicht beschädigt werden. Die ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Durchführungsvertrag.

Weiterhin werden, um ein gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten, die verschiedenen Nutzungsbereiche abzugrenzen und zur Förderung der Biodiversität folgende Festsetzungen getroffen:

„Entlang der Grundstücksgrenzen ist innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gekennzeichneten Streifen eine zweireihige Strauchpflanzung mit einheimischen Sträuchern vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten / gleichwertig zu ersetzen. *Siehe Gehölzliste 2.*“

„Für alle übrigen flächenhaften Anpflanzungen von Pflanzen ist die *Gehölzliste 3* zu verwenden.“

„Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist als Vorgarten gärtnerisch zu gestalten, der nicht als Stellplatz, als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden darf. *Siehe Gehölzlisten 2 und 3.*“

„Die Bepflanzung der Mietergärten hat analog der *Gehölzlisten 2 und 3* zu erfolgen.“

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Stellplätze, Tiefgaragen

Um den Stellplatzbedarf zu decken, sollen bis zu 29 PKW in Tiefgaragen und weitere acht Stellplätze auf eigenem Grundstück untergebracht werden. Es sollen keine zusätzlichen Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden. Damit wird die Nutzbarkeit des Freiraumes als Wohnumfeld für Spiel und Erholung gewährleistet. Planungsrechtlich werden für die Tiefgarage und die Stellplätze Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO getroffen. Weitere Stellplätze im Freien würden eine angemessene Nutzung des wohnungsnahen Freiraumes in unerwünschtem Maße einschränken.

Textlich wird deshalb festgesetzt:

„Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche, gewachsener Boden, zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierzu zeichnerisch ausgewiesenen Flächen zulässig.“

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

Die neuen Häuser sollen dem Stand der Technik entsprechend mit Wärme und elektrischer Energie versorgt werden. Zurzeit werden zwei Alternativen priorisiert:

A) Eigenes BHKW

In diesem Fall würde das BHKW innerhalb der überbaubaren Fläche in den Kellern untergebracht werden.

B) Anschluss an eine projektierte Fernwärmeleitung vom Heizkraftwerk der Stadtwerke in West in die Minoritenstraße. Hierzu kann eine Verlängerung gebaut werden.

Die endgültige Entscheidung fällt auf der Basis konkreter Angebote. Weitere Details werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.7.2 Wasser und Abwasser

Aufgrund eines nicht ausreichenden Grundwasserflurabstandes kommt eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht in Betracht, es muss vielmehr mit zeitlicher Verzögerung in die Kanalisation eingeleitet werden (Füllung 2012, KÜHN 2012). Eine Wasserleitung, die auch für Löschwasserzwecke ausreichend ist (mit Unterterflurhydrant) liegt in der Philippstraße. Ein Kanal für die Ableitung des Schmutzwassers ist in der Philippstraße vorhanden (DN 600 für Mischwasser). Ein Retentionsbauwerk wird innerhalb der Tiefgarage erstellt. Es ist in der Lage einen 15-minütigen Bemessungsregen mit fünfjähriger Überschreitung aufzunehmen und verzögert der Kanalisation zuzuführen. Dies führt zu einem Rückstauvolumen von 26,7 m³. Der Bau und die Unterhaltung des Retentionsbauwerkes durch die Vorhabenträgerin werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.7.3 Post und Telekommunikation

Fernmeldeleitungen liegen in der Philippstraße, Festsetzungen sind nicht erforderlich.

2.8 Sonstige Regelungen

2.8.1 Hinweise

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich.

Die Bohrungen sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Regenwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes waren vor dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut bzw. befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Vorschriften zur Beseitigung von Regenwasser des § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf diese nicht anzuwenden sind.

Aufgrund nicht ausreichender Vorflut ist sicher zu stellen, dass auf dem Baugrundstück anfallendes Niederschlagswasser zeitlich verzögert dem Vorfluter zugeleitet wird.

Hierfür ist ausreichendes Rückhaltevolumen bereit zu stellen.

Grundwasserhaltung und Auftriebssicherheit

Wegen hoch anstehenden Grundwasserspiegels kann eine Grundwasserhaltung in geschlossenem Verbau erforderlich werden. Hierfür ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Gebäude sind deshalb auftriebssicher herzustellen. Keller und Tiefgarage sind als „weiße Wanne“ für den Lastfall drückendes Wasser zu bemessen und auszuführen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Bei der Sumpfung der Baugrube ist die Qualität des abzuleitenden Wassers zu kontrollieren. Die Einhaltung der zulässigen/genehmigten Werte bei Einleitung in den Abwasserkanal ist sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren/im wasserrechtlichen Verfahren zu führen.

Bodendenkmale

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge, sowie bei sonstigen Bauarbeiten, sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, archäologische Bodenfunde oder Befunde und Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum, Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen, Broichhofstraße. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Einer ehemals versiegelten Fläche von 654 m² steht eine geplante versiegelte Fläche von 1863 m² gegenüber (Terrassen, Balkone, Zuwegungen, Tiefgaragen eingeschlossen). Der Überschuss an versiegelter Fläche beträgt damit 1.209 m².

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Folgekosten im schulischen Bereich werden aufgrund der vorliegenden Planung nicht entstehen.

Für den Bereich von Kindertagesstätten sind Infrastrukturkosten in Höhe von ca. 64.000 € errechnet worden.

Für die Einrichtungen der offenen Jugendarbeit werden keine Folgekosten entstehen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes M 385 "Philippstraße" wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des BNatSchG).

Im Hinblick auf Immissionen werden Auswirkungen wie Nachbarschaftsgeräusche, sog. „Kinderlärm“ vermehrt in angrenzenden Wohngebieten zu hören sein. Dieser ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hinzunehmen. Die Art der Zuordnung von Baugebieten, hier einem Reinen Wohngebiet zur Nachbarschaft, die nach § 34 als Allgemeines Wohngebiet oder Reines Wohngebiet zu beurteilen wäre, sichert die Einhaltung von Orientierungswerten für die Bauleitplanung.

Im Hinblick auf sog. „negative Immissionen“, hier Entzug von Sonnenlicht durch Schattenwurf, werden sowohl die Altbebauung an der Philippstraße als auch die Bebauung am Weidtmannweg zeitweise betroffen sein. Während sich für die Bebauung Philippstraße eine Verlängerung der morgendlichen Sonnenzeit wegen Wegfalls der Häuser Nr. 1-19 konstatieren lässt, verkürzt sich die Sonnenscheindauer auf den Grundstücken Weidtmannweg um weniger als eine Stunde nachmittäglich in den Übergangsjahreszeiten.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung der Planung wird mit der Vorhabenträgerin, der Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G. - WOGERA - ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem unter anderem die Fristen für den Beginn der Maßnahme festgelegt werden. Ebenso werden alle über die Festsetzungen hinaus erforderlichen Regelungen Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die notwendigen Gutachten und Planungen sind seitens der Vorhabenträgerin bereits beauftragt worden und liegen vor.

5 Kosten und Finanzierung

Alle Kosten der Planung und Durchführung werden von der Vorhabenträgerin getragen.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Es sind keine Festsetzungen aufzuheben.

Ratingen, den 9.10.2013

(Rautenberg)
Städt. Baudirektor

Gutachten / Unterlagen, die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegen:

BIERMANN, B. (7/2013): Untersuchung auf Fledermausvorkommen

KÜHN BAUGRUNDBERATUNG GMBH (6/2012): Baugrundgutachten

FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (6/2012): Untersuchungsbericht zu Bodenuntersuchungen Philippstr. 1-19

FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012): Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser

FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (11/2012): Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens, einschließlich eines ergänzenden Schreibens auf der Basis 326 l/s

FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (7/2012): Anschreiben Versickerung

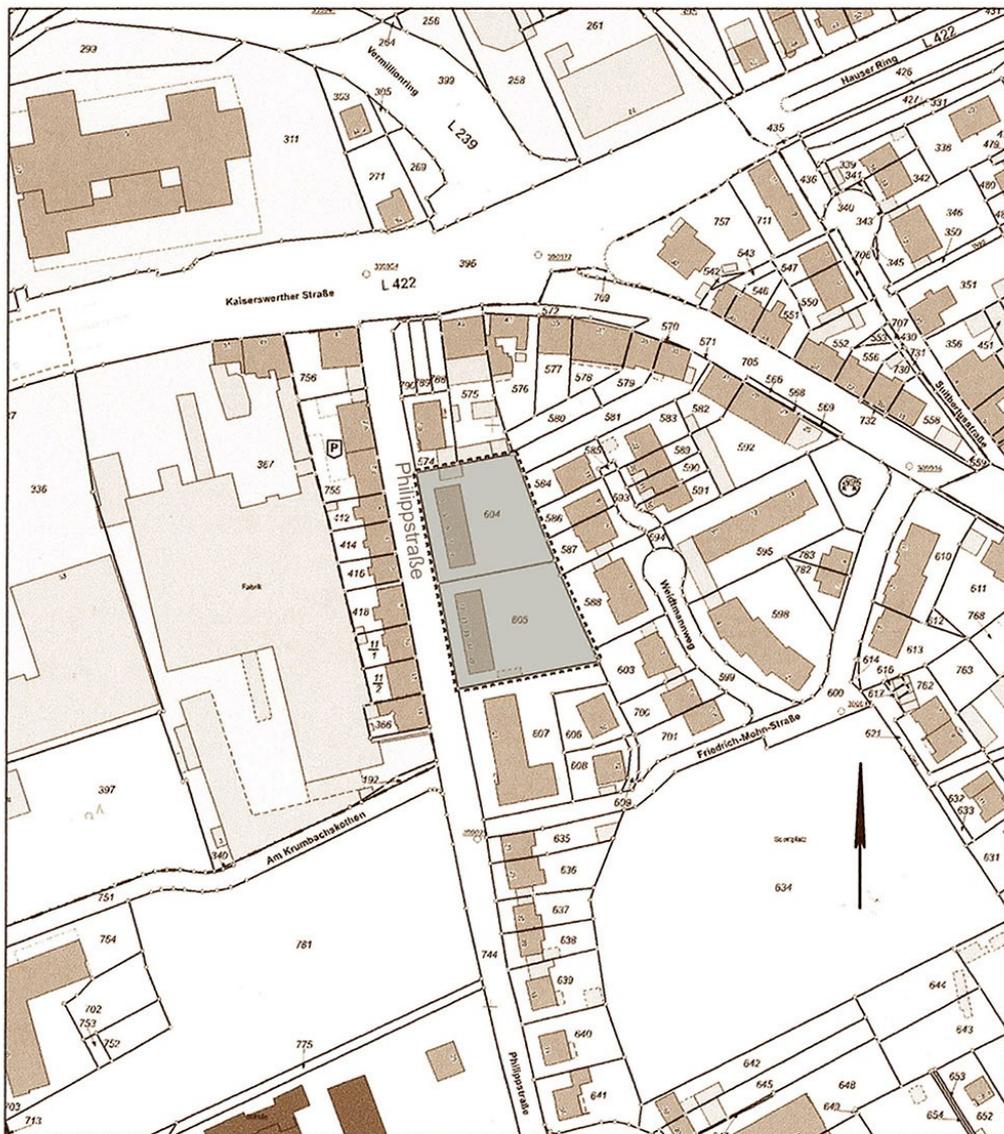
FÜLLING, BERATENDE GEOLOGEN GMBH (5/2012): Versickerungsversuch

WOGERA (10/2012): Vegetationskartierung

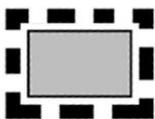
Dietmar Beckmann | Büro für Städtebau und Architektur (10/2012): Verschattungsstudie

Architekturbüro Plözl (7/2013): Berechnung der Grundflächenzahl

Übersichtskarte M 1:2.500



OrdnungsNr. 1221918A19



Grenze des
räumlichen
Geltungsbereichs



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

M 385 "Philippstraße"

Gemarkung: Ratingen

Flur: 35

Flurstücke: 604, 605