

**Stadt Ratingen**  
Der Bürgermeister



## **Vorläufige Entwurfsbegründung zum**

### **Bebauungsplan Ost 386**

– Anton-Klein-Straße, Eisenhüttenstraße, Wachendorffstraße, Casper-Strack-Weg, Ernst-Baier-Weg –

aufgestellt von:

**Stadt Ratingen**

**- Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1-**

in Zusammenarbeit mit



Zur Pumpstation 1  
42781 Haan

Ratingen, den 12.08.2013

# Inhaltsverzeichnis

## Begründung

Vorbemerkung .....	3
Grundlagen.....	3
1. Örtliche Verhältnisse.....	3
1.1 Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich.....	3
1.2 Geländebeschaffenheit.....	3
1.3 Bebauung .....	3
1.4 Verkehr .....	4
1.5 Ver- und Entsorgung.....	4
1.6 Altlasten.....	4
1.7 Vorbelastung.....	6
2. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht.....	6
2.1 Raumordnung und Landesplanung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
2.3 Landschaftsplan.....	7
2.4 Einzelhandelskonzept.....	7
2.5 Geltendes Planrecht .....	7
Ziele und Zwecke der Planung .....	7
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	7
4. Planungskonzept .....	9
Planungsinhalte .....	10
5. Art der baulichen Nutzung .....	10
5.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	10
5.2 Allgemeine Wohngebiete – WA.....	11
5.3 Lärm .....	12
6. Maß der baulichen Nutzung.....	13
7. Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
8. Verkehr .....	15
8.1 Verkehrsgutachten.....	15
8.2 Straßenverkehr.....	16
8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze .....	16
9. Nebenanlagen .....	17
10. Ver- und Entsorgung.....	17
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
12. Kennzeichnungen .....	17
13. Hinweise .....	18
14. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	18
14.1 Verkehrs- und Gewerbelärm.....	18
14.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	18
14.3 Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
15. Flächenkenndaten .....	19
16. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung .....	19
17. Kosten und Finanzierung.....	19
18. Realisierungszeitraum .....	19
19. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen .....	20

## **Begründung**

### **Vorbemerkung**

Für das Plangebiet konnte die bislang angestrebte Entwicklung der Gewerbeflächen nicht erfolgreich vollzogen werden. In den vergangenen Jahren wurde für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, dieses konnte jedoch nicht zu Ende geführt werden. Inhalt des vorausgegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ost 360 „Eisenhüttenstraße“ war es, Planungsrecht für eine drei- bis viergeschossige Seniorenwohnanlage mit Pflegeheim und im Erdgeschoss integrierten Einzelhandelsflächen und einem hauseigenen Bistro sowie Räumen für freie Berufe (z.B. Ärzte) zu schaffen. Der Vorhabenträger hat das Planvorhaben jedoch nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten nicht fortgeführt.

### **Grundlagen**

#### **1. Örtliche Verhältnisse**

##### **1.1 Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ratingen – Ost und ist im Süden durch die Eisenhüttenstraße, im Westen durch die Wachendorffstraße, im Norden durch die öffentliche Grünfläche mit dem Sandbach und im Osten durch den Ernst- Baier-Weg begrenzt.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 707, 892, 893, 894, 895, 896, 897 und teilweise das Flurstück 706. Die Größe des Plangebietes umfasst eine Fläche von rd. 10.290 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersicht im Maßstab 1:5.000 durch eine schwarz gestrichelte Plangebietsgrenze dargestellt.

##### **1.2 Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend ebene Brachfläche mit Ruderalvegetation dar. Das Plangebiet ist gegenüber den umliegenden Verkehrs- und Grünflächen umzäunt und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Im Osten des Plangebietes befindet sich an dem Ernst- Baier- Weg eine Trafostation.

##### **1.3 Bebauung**

Nach Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung mit überwiegend 2 Vollgeschossen umgeben. Westlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Arztpraxis. Südlich des Plangebietes liegt das Nahversorgungszentrum Ratingen- Ost, das durch eine 1- bis 3- geschossige Bebauung geprägt ist. Entlang der Homberger Straße ist eine 1- bis 4- geschossige Bebauung vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine mischgenutzte Zone, die insbesondere aus Wohn- und Dienstleistungsnutzungen besteht.

## 1.4 Verkehr

Das Plangebiet ist von der Homberger Straße (L 422) aus über die Fester Straße bzw. die Straße Rodeskothen und die Eisenhüttenstraße sowie die Wachendorffstraße erschlossen.

Die Ratinger Innenstadt mit ihren zentralen Funktionen ist ca. 1200 m Luftlinie entfernt. Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Es wird von den Buslinien O15, 749, 761 und 771 an der Haltestelle „Fester Straße“ an der Homberger Straße angegliedert. Das Plangebiet ist ferner ca. 400 m Luftlinie vom S- Bahn- und Bushaltepunkt Ostbahnhof entfernt und somit an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den umliegenden Straßen. Im Osten des Plangebietes befindet sich an dem Ernst- Baier- Weg eine Trafostation (Elektrizität) der Stadtwerke Ratingen. Das Abwasser kann über die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umliegenden Straßen abgeleitet werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich Anton-Klein-Straße sowie im Nordosten bereits jeweils ein Mischwasserkanal DN 300 der zurückgebaut wird. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ratingen.

## 1.6 Altlasten

Der gesamte Planbereich war als Teilbereich des ehemaligen Werksgeländes der Ratinger Eisenhütte kontaminiert. Flächendeckende Bodenuntersuchungen hatten ergeben, dass der Boden durch Mineral- und Teeröle und die gesamte grundwasserführende Schicht mit Kohlenwasserstoffen verunreinigt war.

Die Sanierung der Altlast erfolgte im Jahr 2001. Die Sanierungsmaßnahmen waren auf die damalige projektierte Nutzung „schonendes Gewerbe“ ausgelegt. Der Sanierungsvertrag beinhaltete eine vollständige Oberflächenabdichtung und eine vollständige seitliche Umschließung der Altlast mittels einer Dichtwand.

Ziel der Sanierung war, den Schadstoffaustrag über das Grundwasser zu unterbinden und den Kontakt zwischen Mensch und belastetem Bodenmaterial zu vermeiden.

Nach Änderung des Sanierungskonzeptes im März 2000 wurden entsprechend den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (wegen der vorhandenen Grundwasserverunreinigung im Abstrombereich mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Phenolen und aromatischen Kohlenwasserstoffen) die folgenden Maßnahmen zur vollständigen Einkapselung der Bodenkontaminationen in der Zeit von September 2000 bis Ende 2001 ausgeführt und in einem Abschlussbericht des begleitenden Gutachters, Dr. Tillmanns u. Partner v. 31.01.02 dokumentiert:

1. Errichtung einer die gesamte Fläche (mit Ausnahme der Trafostation am südöstlichen Rand!) umfassenden vertikalen Dichtwand – Mixed in Place (MIP), System Bauer bis auf das anstehende Festgestein und
2. vollständige Oberflächenabdichtung mit Aufbringen einer 2,5 mm starken Kunststoffdichtungsbahn (KDB) mit verschweißten Nähten, BAM zugelassen.

Der Aufbau oberhalb der KDB- Folie ist nach damaligem GE- Konzept / Lage der geplanten Gebäude und Verkehrs-/ bzw. Grünflächen mit Verlegung von Dränmatten (in dem Bereich der geplanten Grünanlagen) ausgeführt. Unterhalb der geplanten Gebäude- und Verkehrsflächen wurde eine Sandschutzschicht (ca. 0,1-0,2 m) aufgetragen. Zur Baugrundverbesserung wurde unterhalb der geplanten Gebäude eine 0,4 m und unterhalb der geplanten Verkehrsfläche eine 0,6 m mächtige, kalkvermörtelte Bodenschicht (Z2 Material) aus dem auf dem Gelände abgeseibten Aushubmaterial auf die Sandschutzschicht eingebracht und verdichtet. In den übrigen Bereichen wurde nicht vermörteltes Material eingebaut und verdichtet. Zur Vermeidung des zusitzenden Grundwassers im Anstrombereich wurde vor der MIP- Wand ein 1,5 m-2,0 m tiefer und 0,5 m breiter Graben ausgehoben und ein Drainrohr installiert (Ableitung über äußere Revisionsschächte) und dort dem Grundwasserstrom zugeführt.

Die Altlast wird weiterhin unter der Nr. 6085/3 Ra im Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt. Die Altlast ist gemäß dem Abschlussbericht vom 31.02.2002 des begleitenden Gutachters Dr. Tillmanns und Partner saniert. Es besteht ein öffentlich- rechtlicher Vertrag zwischen dem Voreigentümer und dem Kreis Mettmann, der weiterhin gilt. Dessen Auflagen sind vom Rechtsnachfolger einzuhalten.

Die jetzigen Planungen sehen vor, die innerhalb der Dichtwand vorhandenen Bodenbelastungen vollständig aufzunehmen und einer sach- und fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Nachfolgend soll das Grundstück nach Aushub des belasteten Bodens mit einer Tiefgarage und einer Wohnbebauung überbaut werden. Es wurde diesbezüglich das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Umweltmedien Boden und Grundwasser beauftragt. Das Sanierungskonzept liegt vor und wurde bereits von der zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises Mettmann – Untere Bodenschutzbehörde – genehmigt. Das Sanierungskonzept umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Aufnahme und Entsorgung der Bodenabdeckung, der Böden und der Drainage (Prüfung Wiedereinbau unauffälliger Böden),
- parallel zur Sanierung Grundwasser über die in der Fläche vorhandenen Grundwassermessstellen abpumpen, mittels Aktivkohle reinigen und dem städtischen Kanalnetz zuleiten,
- Wiederverfüllung des Sanierungsbereiches bis OK Planum der Tiefgarage mit unbelastetem Kies sowie nicht verunreinigten Böden,
- Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Straßen und Wege, sofern erforderlich,

- Nach Fertigstellung der Tiefgarage umlaufende Dichtwand im Osten und Westen rückbauen, so dass das Grundwasser wieder durch die sanierte Fläche strömen kann,
- Bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen ist ein entsprechender Koordinator in Bezug auf Arbeits- und Gesundheitsschutz einzusetzen,
- Staubemissionen sind zu verhindern, so dass bei Bedarf eine Berieselungsanlage zu betreiben ist,
- aufgrund des in der Vergangenheit beobachteten Teerölgeruchs sind lokal kurzzeitige Geruchsemissionen zu besorgen. Sofern die auffälligen Bereiche in den einzelnen Abschnitten arbeitstäglich nicht vollständig aufgenommen werden können, sind diese abzudecken, um Geruchsemissionen über Nacht zu vermeiden. Zudem sind die eingesetzten Maschinen mit entsprechenden Filteranlagen auszustatten, um die Maschinisten vor den Geruchsemissionen zu schützen,
- während der Aushubarbeiten sind Luftmessungen innerhalb und außerhalb der Grube durchzuführen, um gesundheitsschädliche Luftbelastungen feststellen zu können. Wird die Auslöseschwelle überschritten, sind unverzüglich Maßnahmen wie Bewetterung, Berieselung o.ä. durchzuführen,
- abschließend gilt, dass alle Arbeiten unter Beachtung der geltenden Gesetze, Richtlinien und Vorschriften wie Arbeitsschutzgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz etc. durchzuführen sind.

## **1.7 Vorbelastung**

Eine Vorbelastung des Gebietes liegt durch den Ziel- und Quellverkehr der westlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung, der Schienentrasse im weiteren westlichen Anschluss und des südlich angrenzenden Nahversorgungsbereiches mit den damit verbundenen Be- und Entladungsvorgängen vor. Detaillierte Aussagen zur Vorbelastung sowie zur Auswirkung bei Umsetzung des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sowie einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in das Bauleitplanverfahren eingeflossen und entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahre 1999 (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### **2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke, Wohnen und Einzelhandel dar. Für das Gelände ist eine Altlastensituation gekennzeichnet.

Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, die geordnete städ-

tebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird insofern nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr gefördert.

### **2.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### **2.4 Einzelhandelskonzept**

Im vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (2008) ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich - Nebenzentrum Ost / Nahversorgungszentrum - gekennzeichnet. Das Konzept, welches von der Firma Stadt + Handel erarbeitet wurde, gibt Empfehlungen zu der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. In dem Teilbereich 1 Nord (u.a. Fläche des Plangebietes) soll die Nutzungsfunktion Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen einen Schwerpunkt finden. Die Nutzungsfunktion Wohnen wird gemäß des Einzelhandelskonzeptes für das Plangebiet als nachrangig angesehen.

### **2.5 Geltendes Planrecht**

Seit dem 23.07.1998 stellt der Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung „Teil A“ für den Planbereich die rechtliche Grundlage dar. Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Sanierung der mit Teeröl und Mineralöl kontaminierten Altlastenfläche. In diesem Bebauungsplan ist der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bei geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Höhe der Baukörper ist differenziert mit überwiegend 2 und in einem Teilbereich mit 3 Vollgeschossen vorgegeben.

Die noch nicht realisierte Anton- Klein- Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die projektierte Gewerbenutzung sind ca. 59 Stellplätze oberirdisch festgesetzt. Darüber hinaus sind ca. 155 Stellplätze in den ausgewiesenen Tiefgaragen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauungen und um die Entstehung einer Gemengelageproblematik zu vermeiden, wurden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO gegliedert. Unzulässig sind demnach Betriebe und Anlagen, die einen Abstand von 100 m und mehr benötigen gemäß der Abstandsliste 1990 (Nr. 1 bis 196) und Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Absatz 2 Nr.1 BauNVO die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das bestehende Planungsrecht ermöglicht im Wesentlichen eine verdichtete Büronutzung innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Es hat sich jedoch

in den letzten 15 Jahren kein weiterer Entwicklungsbedarf für ein „Gewerbegebiet mit besonderen Einschränkungen“ gezeigt.

Erst nach Rechtskraft des B- Plans Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung „Teil A“ und nach der Änderung des Sanierungskonzeptes und -vertrages wurde die Altlast im Jahr 2001 gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes saniert. Die vorhandenen Bodenkontaminationen wurden vollständig eingekapselt.

Erst seit diesem Zeitpunkt bestehen die Voraussetzungen für die Neustrukturierung des Eisenhüttengeländes bzw. die Ansiedlung sensiblerer Nutzungsarten.

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vorwiegend wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes. Es ist eine Wohnbebauung mit barrierefreien Wohnungen und Servicewohnen mit Betreuungskonzept geplant. Insgesamt sollen 90 Wohneinheiten (46 altengerechte Wohnungen und 44 barrierefreie Wohnungen) innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Die altengerechten Wohnungen werden von einem Wohlfahrtsverband betreut. Es handelt sich hier um Personen im dritten Lebensabschnitt, das heißt, das Mindestalter beträgt 55 Jahre. Die 44 barrierefreien Wohnungen sind in erster Linie für einen Personenkreis über 50 Jahre gedacht.

Das im Rahmen des rechtsverbindlichen B- Plans Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung, Teil A festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die zulässige GRZ und die überbaubare Grundstücksfläche reduziert. An der im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Teil festgesetzten Geschossigkeit mit III soll festgehalten werden. Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll das Einfügen des Bauvorhabens in die angrenzenden Wohnbebauungen gewährleistet werden. Durch die Integration des Bauvorhabens in das gewachsene Wohnumfeld wird auch die städtebauliche Lücke geschlossen, die das umliegende Wohngebiet vollendet.

Mit der zunehmenden Bedeutung Ratingens als dynamischer Wirtschaftsstandort ist zugleich die Attraktivität als Wohnstandort und die Nachfrage nach Wohnraum gestiegen. Die Wohnbauflächenneuausweisung bis 2020 soll auf einen Orientierungswert für 90.000 Einwohner ausgerichtet werden. Entsprechend der Wohnbauflächenbedarfsberechnung der Stadt Ratingen 2009 besteht nach Abzug des vorhandenen Wohnbauflächenpotenziales ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von ca. 50 ha. Die Deckung dieses Bedarfs soll vorrangig über gezielte Innenentwicklung erfolgen. Mit der Realisierung eines Wohngebietes an diesem Standort sind wegen der vorhandenen Infrastruktur keine Neuinvestitionen für zusätzliche öffentliche Infrastrukturmaßnahmen verbunden und die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld können besser ausgelastet werden.

Auch müssen bezüglich des Wohnraumbedarfs die altengerechten Belange zunehmend berücksichtigt werden. In den nächsten Jahren und Dekaden wird der Anteil an älteren Menschen statistisch merklich zunehmen. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen wird somit stetig steigen. Die Schaffung eines entsprechenden Angebotes für barrierefreies Wohnen (ggf. Seniorenwohnungen) und Service-Wohnen ist sinnvoll im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Bereich des Service-Wohnens sollen Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können. Im Erdgeschoss sind ein Be-

treuungsstützpunkt sowie Gemeinschaftsräume geplant. Weitere flankierende Einrichtungen der Betreuung und Pflege, des Gesundheitswesens, der Verwaltung und der nicht störenden gewerblichen Nutzung sind hier zum Teil geplant bzw. naheliegend. Innerhalb des Plangebietes können somit unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen angesprochen werden, und es kann ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden.

Es soll ein Vorhaben realisiert werden, dass sich den Anforderungen des demographischen Wandels stellt. Den Bedürfnissen einer auch in der Stadt Ratingen zunehmenden Bevölkerungsgruppe wird damit ein attraktives Wohnangebot in einem in das Stadtgefüge gut integrierten Standort unterbreitet.

Die Standortgunst des Plangebietes für die genannten Nutzergruppen besteht einerseits durch die Lage innerhalb eines wohngebietsintegrierten Standortes, dem vorhandenen Nahversorgungsangebot, der guten verkehrlichen Anbindung (einschließlich ÖPNV) und der Nähe zur Innenstadt. Kurze Wege garantieren eine optimale Versorgung der Bewohner.

Für eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung, Teil A zurzeit nicht gegeben. Es ist daher beabsichtigt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet auf Grundlage des Baugesetzbuches zuzuführen. Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die Ratinger Bevölkerung insbesondere im Wohnbausektor in Ergänzung zu der vorhandenen wohnbaulichen Struktur des Umfeldes.

Mit der Planung soll dem Wandel städtischer Strukturen Rechnung getragen werden und die bestehende Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen für unterschiedliche Nutzeransprüche bedient werden. Ferner soll hiermit dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen und der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden als gegeben angesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten als erfolgt bzw. zulässig.

#### **4. Planungskonzept**

Das Plankonzept sieht vor, dass innerhalb des Plangebietes vier Gebäudezeilen in Nord-Süd-Richtung positioniert werden und so die vorhandene städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung aufgreift und innerhalb des Plangebietes erweitert. Die umgebende Bebauung ist insbesondere durch eine zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung geprägt. Die Stellplätze werden im Umfeld vorwiegend in zentralen Tiefgaragen untergebracht. Durch die Gebäudepositionierung

können die Eingänge der Wohngebäude auf der Ostseite positioniert werden. Die Freibereiche, Gärten sowie Balkone und Wohnräume können somit auf der Westseite platziert werden. Die jeweilige Gebäudezeile besteht aus zwei Einzelgebäuden, welche durch einen eingeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden werden. Somit werden die Zeilen gegliedert und aufgelockert.

Die beiden östlichen Gebäudezeilen sollen als Service-Wohnmodell realisiert werden. Innerhalb des Service-Wohnmodells soll ein weitgehend selbstbestimmtes, individuelles Leben in einer solidarischen Gemeinschaft ermöglicht werden. Das ist die Lebensform, die sich die meisten Menschen gerade im fortgeschrittenen Alter wünschen. Genau diese besondere Lebensqualität, ergänzt durch ein bedarfsgerechtes Dienstleistungsangebot, wird im zukunftsweisenden Wohnkonzept „Servicewohnen“ geboten. Servicewohnen beinhaltet normales Wohnen mit einem großen Plus an Schutz und Sicherheit. So ist es selbstverständlich, Hilfe durch den betreuenden Wohlfahrtsverband zu bekommen, wenn sie benötigt wird. Die Service-Wohnanlage umfasst gemäß der Planung ca. 46 altengerechte und barrierefreie Wohnungen. Hier ist eine Betreuungsmöglichkeit, sofern gewünscht und erforderlich, gegeben. Im Erdgeschoss befinden sich ein Betreuungspunkt und Gemeinschaftsräume. Die Wohnungen sind mit ca. 70 qm als 2-Zimmer-Wohnung, mit 85 qm als 3-Zimmer-Wohnung und mit 100 qm als Penthouse-Wohnung geplant.

Die beiden westlichen Gebäudezeilen sollen als barrierefreie Wohnungen realisiert werden. Hier sind ca. 44 Wohneinheiten geplant. Die Wohnungen sind mit 70 qm als 2-Zimmer-Wohnung, mit 90 qm als 3-Zimmer-Wohnung und mit 100 bis 150 qm als Penthouse-Wohnung konzipiert.

Somit sollen innerhalb des Plangebietes rd. 90 Wohneinheiten realisiert werden. Sämtliche Wohngebäude verfügen über einen Fahrstuhl von dem Keller / TG bis ins Dachgeschoss, so dass ein barrierefreier Zugang für alle Ebenen und Wohnungen sichergestellt ist. Der ruhende Verkehr soll innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden, welche von der Eisenhüttenstraße aus erreicht werden können. Zusätzlich können weitere öffentliche Parkplätze längs der Eisenhüttenstraße und oberirdische Besucherstellplätze vorgehalten werden.

Die Wohngebäude sollen in einer dreigeschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden. Auch sollen die Gebäudehöhen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Dabei bilden die umgebenden Gebäude sowie zum Teil die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung „Teil A“ den Bewertungsmaßstab.

## **Planungsinhalte**

### **5. Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen**

Das Plangebiet ist im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (1999, GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet für gesundheitliche Zwecke, Wohnen und Einzelhandel dar. Für das Gelände ist eine Altlastensituation gekennzeichnet. Im Rahmen des Planverfahrens erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung von Wohnbauflächen. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (2008) ist das Plangebiet als zentraler Versorgungsbereich - Nebenzentrum Ost / Nahversorgungszentrum - gekennzeichnet. Das Konzept, welches von der Firma Stadt + Handel erarbeitet wurde, gibt Empfehlungen zu der Entwicklung des Nahversorgungszentrums. In dem Teilbereich 1 Nord (u.a. Fläche des Plangebietes) soll die Nutzungsfunktion Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen einen Schwerpunkt finden. Die Nutzungsfunktion Wohnen wird gemäß des Einzelhandelskonzeptes für das Plangebiet als nachrangig angesehen. An dieser Stelle muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich das Nahversorgungszentrum in der Örtlichkeit und somit im Bestand durch die Eisenhüttenstraße nach Norden abgrenzt. Die Eisenhüttenstraße kann somit als Trennlinie zwischen dem gewerblich geprägten südlichen und dem wohnbaulich geprägten nördlichen Anschluss ausgemacht werden. Durch die derzeit parallel im Verfahren befindlichen Bauleitpläne Ost 216 Teil 1 und 2 zeigt sich ferner, dass das Nahversorgungszentrum seinen Schwerpunkt zur Homberger Straße zukünftig verlagern wird. Somit wird eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums auf die Flächen des Plangebietes derzeit nicht erkannt. Hier werden mit Blick auf die östlich, nördlich und westlich anschließenden Nutzungen vielmehr die Potenziale einer wohnbaulichen Nutzung erkannt.

## **5.2 Allgemeine Wohngebiete – WA**

Im Plangebiet wird entsprechend den Zielen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auch Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie z.B. Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Pediküre- / Manikürebetriebe oder Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale Zwecke, planungsrechtlich ermöglicht.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung und der geplanten Entwicklung des Plangebietes festgesetzt werden, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen sind unzulässig, da Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit dem Planungsziel, dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld sowie aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht vereinbar sind. Ferner liegen für den Ausschluss im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Die Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und die damit verbundenen besonderen Anforderungen an die Gestaltung des Stadt-

bzw. Straßenraums machen diese Regelung erforderlich.

### 5.3 Lärm

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Immissionsschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch das Büro IGS aus Neuss eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wiederum wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Peutz Consult berücksichtigt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden zusammengefasst.

#### **Verkehrslärm**

Durch die umliegenden Straßen sowie die weiter westlich befindliche Bahntrasse wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Die Geräuschimmissionen zum Verkehrslärm wurden nach DIN 18005 im Plangebiet ermittelt. Demnach liegt an einzelnen Südfassaden der Lärmpegelbereich III vor. Die weiteren Fassaden liegen in den Lärmpegelbereichen I-II. An Gebäudfronten, die in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen liegen, sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Schalldämmmaße gemäß Eintrag im Bebauungsplan aufweisen.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) im Nachtzeitraum um bis zu 2 dB überschritten werden, gilt für alle Baugebiete, dass in Schlaf- und Kinderzimmern fensterunabhängige, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß, einzubauen sind.

Des Weiteren wurden die Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr nach RLS 90/ Schall03 an der umliegenden Bestandsbebauung ermittelt und der Analysefall mit dem Prognosefall nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. In den wesentlichen Bereichen der umliegenden Bebauung ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel von 1 dB im Tages- und Nachtzeitraum. Wesentliche Änderungen der öffentlichen Verkehrswege im Sinne der 16. BImSchV sind nicht geplant.

#### **Gewerbelärm**

Durch das südlich an das Plangebiet anschließende Nahversorgungszentrum können Gewerbelärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Südlich der Eisenhüttenstraße befindet sich eine Anlieferung eines Lebensmittelmarktes. Die hier sowie durch Technikanlagen und dem Betrieb der Märkte ausgehenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und nach TA-Lärm bewertet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet die Südfassade des nächstgelegenen Planhauses. Dieser Bereich wird daher im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im gekennzeichneten Bereich (vvv) sind an den

Südfassaden keine öffenbaren Fenster von schützenswerten Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-/Schlafräume, Wohnküchen bzw. Büroräume) vorzusehen.

Durch die geplanten Tiefgaragen im Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung keine Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten erforderlich.

Im Bebauungsplan ist in Bezug auf den Immissionsschutz festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz zugelassen werden können, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **6. Maß der baulichen Nutzung**

In den allgemeinen Wohngebieten werden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft, um zum Einen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), und zum Anderen um der im ursprünglichen Sanierungsvertrag enthaltenen Forderung nach einer weitgehenden Versiegelung des Geländes Rechnung zu tragen.

Um eine städtebaulich attraktive und nutzerfreundliche Lösung im Umgang mit dem ruhenden Verkehr zu gewährleisten, sind Tiefgaragen zulässig, wobei die festgesetzten überbaubaren Grundflächen durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können. Diese Überschreitung wird mit der Verpflichtung einer entsprechenden Begrünung und Überdeckung mit Boden, um die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern zu gewährleisten, kombiniert. Die maximal zulässige GFZ wird auf 0,8 festgesetzt und ist dem Ziel der Einpassung in die bestehenden Strukturen geschuldet.

Die geplante Riegelbebauung soll mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden. Da jedoch die Vorgaben für ein Staffelgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW sehr streng gefasst sind und wenig Flexibilität ermöglichen, soll für die aufgehenden Treppenhäuser im obersten Geschoss eine ergänzende Festsetzung aufgenommen werden. Die Treppenhäuser sollen aus gestalterischen Gründen nicht gegenüber den Außenfassaden zurückspringen. Ausnahmsweise sind daher Gebäude mit vier (IV) Vollgeschossen zulässig, sofern das oberste Vollgeschoss mindestens dreiseitig gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt und wenn seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. An der vierten Gebäudeseite dürfen lediglich die Treppenhäuser ohne Zurückspringen von den Außenwänden ausgebildet werden. Durch die getroffene Festsetzung wird an den Ausnutzungsziffern (2/3-Regelung) eines Staffelgeschosses festgehalten,

d.h. es wird kein zusätzliches Bauvolumen ermöglicht. Jedoch kann so das oberste Geschoss im Bereich der Treppenhäuser ohne Rücksprung ausgebildet werden, somit können die geplanten Treppenhäuser berücksichtigt werden. Ferner wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in den städtebaulichen Kontext einfügt.

Die Baugrenze im WA1, welche einen Verbindungsgang ermöglichen soll, wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzung wird aufgenommen, um eine städtebaulich untergeordnete Verbindung der Baukörper zu ermöglichen.

In den Baugebieten sollen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe aufgenommen werden. Dadurch soll eine auf die Örtlichkeit und das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden. Hierdurch soll ein harmonisches Siedlungsbild entstehen. Aufgrund der leichten Neigung des Grundstücks von Ost nach West sind die zulässigen Gebäudehöhen abgestuft. Die Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhe über Meter Normalnull (m ü NN).

In den Allgemeinen Wohngebieten soll eine Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen gemäß § 16 (6) BauNVO für Technikaufbauten in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 1,0 m Höhe zulässig sein. Diese Festsetzung schafft eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung untergeordneter Technikaufbauten, wie z.B. Fahrstuhlschächte etc..

## **7. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. In der Regel werden bei den Bauzeilen Bautiefen von rd. 15,0 m ermöglicht. Auf der Ostseite der überbaubaren Grundstücksfläche werden Aufweitungen vorgesehen, um die außenliegenden Treppenhäuser berücksichtigen zu können. Zudem wird im WA1 ein Verbindungsgang zwischen dem östlichen und westlichen Baufeld durch die Festsetzung einer Baugrenze planungsrechtlich vorbereitet.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung dürfen oberirdische Gemeinschaftsstellplätze oder Garagenhöfe mit mehr als 4 Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Durch die Festsetzung wird die Anlage von Garagenhöfen und Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Plangebiet gesteuert und demnach nur an bestimmten Stellen vorgesehen.

Die Anlage von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Deckung des Stellplatzbedarfs allgemein zulässig.

Ferner dürfen die festgesetzten Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten durch an Gebäude angebaute und nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Da die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel mit einer Tiefe ab 15 m festgesetzt sind, wird die Überschreitung der Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen ermöglicht. Diese Regelungen

wahren zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet und schaffen gleichzeitig einen nötigen Spielraum bei der Ausgestaltung. Über die Beschränkung der absoluten Versiegelung ist die städtebauliche Zielrichtung gewahrt.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung in Bezug auf Balkone zu erzielen, werden in den allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der jeweils westlichen Baugrenze durch Balkone um bis zu maximal 1,5 m und in der Summe auf höchstens 40% der jeweiligen Baugrenze zulässig.

Im Bebauungsplan ist aufgenommen, dass die festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten durch Dachvorsprünge oder Überdachungen ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Durch diese Festsetzungen können überdachte Terrassen oder Eingangsbereiche, welche insbesondere im Bereich der Service-Wohnanlage geplant sind, ermöglicht werden.

## **8. Verkehr**

### **8.1 Verkehrsgutachten**

Im Rahmen des vor wenigen Jahren eingeleiteten, jedoch nicht zum Satzungsbeschluss geführten Bebauungsplanverfahrens Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan O 360 „Eisenhüttenstraße“ wurde unter Berücksichtigung einer geplanten Seniorenwohnanlage mit im Erdgeschoss integrierten Einzelhandelsflächen, einem hauseigenen Bistro sowie Räumen für freie Berufe (z.B. Ärzte) und einem Pflegeheim eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der geänderten Planung wurde nun erneut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Tiefgaragenzufahrten an der Eisenhüttenstraße. Zusätzlich sind unmittelbar westlich des Ernst-Baier-Weges sechs oberirdische Stellplätze geplant.

Gemäß Aussagen des Fachgutachters wird die geplante Nutzung zu einem Verkehrsaufkommen von jeweils rd. 200 Kfz täglich im Ziel- und Quellverkehr führen. Die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes von der Fester Straße an die Oststraße wurde im Rahmen der Untersuchungen bereits berücksichtigt.

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchungen sind keine baulichen Eingriffe und auch keine Signalanlage an den Verknüpfungspunkten des Straßenzuges Eisenhüttenstraße/Rodeskothen mit dem Hauptverkehrsstraßennetz erforderlich.

Am Knotenpunkt Homberger Straße / Fester Straße / Balcke-Dürr-Straße sind dagegen Anpassungen der Signalprogramme notwendig. Mit den im Gutachten benannten Anpassungen ist ein befriedigender Verkehrsablauf an diesem Knotenpunkt erreichbar. Seitens des Gutachters wird darauf hingewiesen, dass eine Leistungsverbesserung an diesem Knotenpunkt schon bei der heute bestehenden Belastungssituation wünschenswert ist.

Die gute Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsmittel bleibt

erhalten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Nähe zu dem Nahversorgungszentrum und aufgrund des besonderen Wohnkonzeptes viele Wege auch ohne Kfz absolviert werden können.

## **8.2 Straßenverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes soll über die Eisenhüttenstraße vorgesehen werden. Die Eisenhüttenstraße soll zum Teil in den Geltungsbereich als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen werden, um den Anschluss des Plangebietes und der Erschließung sicherzustellen und die Erweiterung des Gehwegs mit in dem Bebauungsplan abzudecken.

Der westliche Teil der südlich des Plangebietes liegenden Eisenhüttenstraße ist gegenüber dem Plangebiet mit einem Parkstreifen und einem Gehweg ausgebaut. Im weiteren östlichen Verlauf ist lediglich ein Gehweg parallel der Straße vorhanden. Hier soll die Eisenhüttenstraße ausgebaut werden. Im Bereich des heutigen Fußwegs sollen öffentliche Parkplätze (Längsparker) ergänzt werden. Der Fußweg schließt somit nördlich der neuen Parkplätze an. Somit können ca. 4 zusätzliche öffentliche Parkplätze nördlich der Eisenhüttenstraße geschaffen werden.

Aufgrund des heutigen, verkehrsberuhigten Ausbauzustandes der Wachendorffstraße und der östlich der Wachendorffstraße befindlichen Parkplätze sind in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Eisenhüttenstraße erfolgen. Ferner werden Einfahrtsbereiche für die geplanten Tiefgaragen festgesetzt, um die Tiefgaragenzufahrten möglichst konfliktfrei positionieren und mögliche Auswirkungen in der schalltechnischen Untersuchung bewerten zu können. Einhausungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind vorgesehen.

## **8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze**

Für den privaten und öffentlichen Stellplatzbedarf stehen innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen sowie im öffentlichen Straßenraum ausreichend Flächen zur Verfügung.

Der ruhende Verkehr soll gemäß dem Planungskonzept im Wesentlichen innerhalb von zwei zentralen Tiefgaragen untergebracht werden. Hier können die erforderlichen Stellplätze für die Wohngebäude nachgewiesen werden. Ferner sollen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Besucherstellplätze vorgehalten werden. Neben einzelnen Stellplätzen ist im Südosten eine kleinere Stellplatzanlage für 6 Stellplätze vorgesehen. Daneben sind bereits im Bestand öffentliche Parkplätze für Besucher innerhalb der Eisenhüttenstraße sowie Wachendorffstraße vorhanden. Die Planung sieht vor, dass im östlichen Teil der im Plangebiet befindlichen Eisenhüttenstraße 4-6 weitere öffentliche Stellplätze bei Umsetzung des Vorhabens errichtet werden sollen.

Oberirdische Stellplätze sind in dem Baugebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Sie können als Besucherstellplätze ergänzend zur Tiefgarage auf den Grundstücken positioniert werden. Aus Grün-

den der städtebaulichen Ordnung sind oberirdische Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 4 Stellplätzen in dem allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Durch die Festsetzung soll die Anlage von Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Plangebiet gesteuert und demnach nur an bestimmten Stellen vorgesehen werden. Grundlegende einzelne Stellplätze bzw. kleinere Gruppen von Stellplätzen können in dem allgemeinen Wohngebiet flexibel angeordnet werden, um eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Stellplätzen zu ermöglichen. Ziel ist es jedoch, den überwiegenden Teil der Stellplätze innerhalb der geplanten Tiefgarage unterzubringen. Die Anlage von oberirdischen Garagen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

## **9. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig, um je nach Erfordernis die entsprechenden baulichen Anlagen anordnen zu können.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die projektierte Bebauung ist gut in das vorhandene Infrastrukturnetz integrierbar. Die vorhandene Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Anbindungsstraßen ist ausreichend. Das Plangebiet wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eisenhüttenstraße angebunden.

Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Durch die Festsetzung wird die vorhandene Trafostation der Stadtwerke Ratingen planungsrechtlich gesichert. Derzeit ist noch nicht abschließend sicher, ob die Trafostation im Rahmen des Bodenaushubs / -sanierung am Standort verbleiben kann. Ggf. wird eine Verlegung der Trafostation erforderlich.

## **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Je angefangene 4 Stellplätze ist bei oberirdischen Stellplätzen je ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Durch diese Festsetzung sowie auch die weiteren Pflanzfestsetzungen für Stellplatzanlagen und Müllbehälter werden eine Gliederung der Stellplatzanlagen und ein einheitliches Erscheinungsbild dieser Nebenanlagen beabsichtigt. Ferner erfolgt eine Durchgrünung des Plangebietes und somit eine Aufwertung des geplanten Wohngebietes.

## **12. Kennzeichnungen**

### **Altlasten**

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Altlast Nr. 6085/3 Ra ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet ist daher im Bebauungsplan durch eine Umgrenzung

der für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

### **13. Hinweise**

Im Bebauungsplan wird auf folgendes hingewiesen:

- Auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14-16, unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen.
- Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Ratingen und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.
- Zur Umsetzung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Ratingen und dem Investor geschlossen.

### **14. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **14.1 Verkehrs- und Gewerbelärm**

Der Bereich ist durch die Immissionen des Kraftfahrzeugverkehrs, des Gewerbes und des Schienenverkehrs vorbelastet. Damit die Bauleitplanung die diesbezüglichen Belange berücksichtigen und die damit verbundenen Problemstellungen bewältigen kann, wurde frühzeitig eine schalltechnische Untersuchung durch Peutz Consult erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Bauleitplanverfahren berücksichtigt worden und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Immissionsschutz wurden festgesetzt (siehe 5.3).

#### **14.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Die projektierte Bebauung ist gut in das vorhandene Infrastrukturnetz integrierbar. Die vorhandene Kapazität der Ver- und Versorgungsleitungen sowie der Anbindungsstraßen ist ausreichend.

#### **14.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erfolgte bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung „Teil A“. Dieser setzt neben Verkehrsflächen ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,8 fest. Es handelt sich hierbei um eine Altlastenfläche, die für eine Gewerbenutzung saniert wurde und für eine aktuell geplante Wohnnutzung nachsaniert werden soll.

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden als gegeben angesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt, die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten als erfolgt bzw. zulässig.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt. Als Ergebnis dieser Prüfung ist festgehalten, dass bei der Durchführung der Planung keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 15. Flächenkenndaten

Gesamtes Plangebiet	ca. 10.290 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.125 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

## 16. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung sind einige bodenordnende Maßnahmen - vorrangig der Erwerb des Verkehrsflächengrundstücks Anton-Klein-Straße durch den Vorhabenträger - erforderlich. Hierfür liegen die mit der Stadt abgestimmten Verträge zur Unterzeichnung vor. Der Ernst-Baier-Weg wird nicht überplant und ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

## 17. Kosten und Finanzierung

Die aus dem Vorhaben resultierenden Folgekosten, die Planungskosten und Kosten für die Gutachten werden vom Projektentwickler getragen. Die Übernahme der Folgekosten durch den Vorhabenträger ist bereits Bestandteil eines städtebaulichen Vertragsentwurfs, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen wird.

## 18. Realisierungszeitraum

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren wird mit den Sanierungsarbeiten begonnen. Im Jahr 2014 sollen die ersten Bauarbeiten erfolgen. Das Plangebiet wird voraussichtlich in zwei Bauabschnitten - WA1 und WA2 - realisiert. Der Umsetzungszeitraum beträgt ca. 1 - 3 Jahre.

**19. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ost 386 – Anton-Klein-Straße, Eisenhüttenstraße, Wachendorffstraße, Casper-Strack-Weg, Ernst-Baier-Weg – werden innerhalb seines Planbereiches die Festsetzungen des zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes B- Plans Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung „Teil A“ außer Kraft gesetzt.