

## **Entscheidungsbegründung**

Gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

### **Vorrhabenbezogener Bebauungsplan M 385**

**„Philippstraße“**

aufgestellt von

Dietmar Beckmann / Büro für Städtebau und Architektur  
Wörthstr. 175, Gebäude H 3  
47053 Duisburg  
Tel: 0203 / 5187236 Fax: 0203 / 5187237  
Email: [d.beckmann@planbeckmann.de](mailto:d.beckmann@planbeckmann.de)

Ratingen, den 30.6.2014

Ratingen, 30.06.2014

## Entscheidungsbegründung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 385 „Philippstraße“

Inhalt:

1	<b>Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele</b>	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	3
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 (Erdbebensicherheit, Böden, Grundwasser, Vegetation und Fauna, Vögel, Fledermäuse)	6
1.5.2	Bebauung	9
1.5.3	Verkehr	10
1.5.4	Infrastruktur und Versorgung	10
1.5.5	Alllasten	11
1.5.6	Vorbelastungen	11
1.5.7	Kampfmittel	11
2	<b>Planinhalt</b>	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 Geschossflächenzahl	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	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	16
2.6	Verkehrsflächen	17
2.6.1	Stellplätze, Tiefgarage	17
2.7	Ver- und Entsorgung	18
2.7.1	Energie	18
2.7.2	Wasser und Abwasser	18
2.7.3	Post und Telekommunikation	18
2.8	Sonstige Regelungen	18
2.8.1	Hinweise	18
2.8.2	Nachrichtliche Übernahmen	19
3	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	20
3.1	Flächenbilanz	20
3.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	20
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt	20
4	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung</b>	21
5	<b>Kosten und Finanzierung</b>	21
6	<b>Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen</b>	21
	Gutachten	22
	Übersichtskarte mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs M 1:2500	23

## **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 ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Ratingen-Mitte, nordwestlich der Stadtmitte innerhalb des innerstädtischen Verkehrsringes. 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, gleich-zeitig rückwärtige Grenzen der Grundstücke Weidtmannweg. Eine Übersichtskarte i.M. 1:2500 befindet sich am Ende dieser Entscheidungsbegründung. 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 (FNP)**

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 wird 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<sup>1</sup>, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen nicht ausgeglichen werden (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB).

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 m<sup>2</sup>. 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 hat die Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ratingen, der vor dem Satzungsbeschluss vorliegen wird, abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Bekanntmachung zur Offenlage wurden allerdings die umweltbezogenen Stellungnahmen (nach Themenblöcken zusammengefasst) aufgeführt, um einen umfassenden Überblick zu geben und eine Anstoßwirkung herbeizuführen.

#### 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 m<sup>2</sup> nach 62 Jahren Nutzungsdauer zurückzubauen.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 12 Drei-Raum-Wohnungen mit je 80 bis 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche,
- 12 Vier-Raum-Wohnungen mit je 94 bis 104 m<sup>2</sup>.

Dies ist Wohnraum für ca. 80 bis 100 Personen.

Insgesamt können 2.600 bis 2.800 m<sup>2</sup> 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 entspricht § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden soll.

## 1.5 Bestandssituation

### 1.5.1 Umweltdaten

#### *Erdbebensicherheit*

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen 1:350 000“, Düsseldorf und Krefeld 2006. Damit wird für normale Wohngebäude (Anzahl der Geschosse weniger als 5 und Geschosshöhe weniger als 3,5 m) nach DIN 4149:2005 kein gesonderter Nachweis der Erdbebensicherheit gefordert (s. auch Kühn 2012).

#### *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 m NN bzw. 44,00 m NN muss deshalb nach Aussagen der Bodengutachter einheitlich mit Magerbeton auf tragfähigen verwitterten Fels herabgeführt werden (s. auch Kühn 2012).

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.

Es sind entsprechende Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag übernommen worden.

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 Fülling Beratende Geologen GmbH (6/2012) verwiesen.

### Grundwasser

Der höchste anzunehmende Grundwasserstand wird nach Auskunft des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) oberhalb von 38,50 m NHN angenommen. Für genauere Daten wird auf eigene Sondierungen verwiesen. Bohrungen am 14. Mai 2012 durch das beauftragte Büro Füllung Beratende Geologen GmbH wiesen in allen Sondierungen, bis auf Sondierung 7, einen Wasserstand auf (Füllung 6/2012). Gutachter errechneten einen vorläufigen Bemessungswasserstand von + 45,89 m NN (Kühn 2012).

Für diesen Wasserstand müssen der Keller und die Tiefgarage wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Dies geschieht nach Gutachterauffassung am besten im Schutz eines wasserdichten Verbaus (Spunddielen mit wasserdichten Schlössern). Die angenommenen Gründungssohlen der Keller (+44,30 m NN) und der Tiefgarage (+ 44,00 m 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 GmbH entnommen werden.

### Vegetation und Fauna

Es handelt sich um umgebrochenes Gartenland und um Zierrasen. Schützenswerte Biotop nach Biotopkataster des LANUV sind nicht vorhanden. Insbesondere sind keine Horstbäume (für 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. Weitere Informationen sind der Vegetationskartierung der WOGERA (10/2012) zu entnehmen. Die meisten dieser Bäume wurden im Januar 2013 gerodet. Für diese Bäume werden im Verlauf der Planung Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Die Straßenbäume sind Spitzahorne, 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 südlich angrenzenden Grundstück auf (Flurstück 607). 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.



Altbebauung in der Philippsstraße 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 Messtischblatt 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 eines 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. Um sicher zu gehen, dass im Plangebiet keine Fledermausquartiere vernichtet werden, wurde eine „Untersuchung auf Fledermausvorkommen“ in Auftrag gegeben.

Am 5. Juli 2013 hat durch eine Zoologin eine Ortsbegehung stattgefunden. Dabei konnten nur die 6 leerstehenden Wohneinheiten, die in der Zwischenzeit bereits abgerissen wurden, besichtigt werden. Ferner wurde am 5. Juli 2013 (nach Verlassen der Winterquartiere) mittels bat-detector nach Fledermausvorkommen gesucht. Die Gutachterin erachtet es nach der Ortsbegehung, der Sichtbeobachtung und der Detektorauswertung als unwahrscheinlich, dass bei Abrissarbeiten Quartiere vernichtet oder Tiere getötet werden. Größere Bäume, die sich als Teillebensraum für Fledermäuse eignen würden, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. (Biermann 7/2013)

## 1.5.2 Bebauung

Das Grundstück war mit 2 Wohnblocks in Form einer Straßenrandbebauung mit jeweils 5 Häusern á 2 Wohnungen bebaut, wobei das nördliche Gebäude bereits abgerissen wurde. 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 Wohnungsgenossenschaft Ratingen e.G.-(WOGERA).

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.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der derzeitigen baulichen Nutzung beträgt 0,1360 auf dem Flurstück 605 und 0,1540 auf dem 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 Krumbachskothlen“ mit Anschluss an die Ortslinie 016 Ratingen Breitscheid – Ratingen Ost.

Das Plangebiet wird gut durch den Öffentlichen Personennahverkehr 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 (Füllung 7/2012, Füllung 11/2012, Kühn 2012). Entsprechende Maßnahmen werden in Kapitel 2.7.2 aufgeführt. Ein Kanal für die Ableitung des Schmutzwassers ist in der Philippstraße vorhanden (DN 600 für Mischwasser).

#### *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.

Im Plangebiet stellen die Stadtwerke Ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Löschwasser kann auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 bereitgestellt werden, aber nicht garantiert werden. Dies gilt auch nur, soweit und solange die Stadtwerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung den Stadtwerken nicht zumutbar ist, nicht gehindert sind. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung gesichert ist oder eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Es ist möglich, dass zukünftig bei Rohrerneuerungsmaßnahmen die Rohrdimensionierung und das Rohrmaterial seitens der Stadtwerke verändert werden.

#### 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 sind deshalb entsprechende Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Auf eine leichte Zinkbelastung wurde in 1.5.1 *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/m<sup>2</sup>.

#### 1.5.7 Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen. Ggf. sind Aufschüttungen bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Entsprechende Vereinbarungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## 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 (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe ...) 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.

Damit ist auch der umgebenden reinen Wohnnutzung des Baublocks entsprochen worden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird entsprechend der Art der Nutzung mit der für die 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 vorläufige Berechnung der GRZ für das konkrete Vorhaben (Plößl 7/2013):

	m <sup>2</sup>	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.

### 2.2.2 Geschossigkeit

Aufgrund der gewünschten städtebaulichen Dichte und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung (Einfügen) ergibt sich eine dreigeschossige Bebauung. Diese wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs.1 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Die Umgebung auf der Nordseite ist ebenfalls höher ausgebildet, so dass entlang der Straße eine homogene Höhenentwicklung stattfindet.

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 m<sup>2</sup> überragen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe 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 kann auch festgehalten werden, dass zumutbarer Schattenwurf für einzelne Nachbargrundstücke (Weidtmannweg) sich auf die Dauer von weniger als eine Stunde am Nachmittag, und das ausschließlich in der Zeit

zwischen dem 20. August und dem 20. April beschränkt. In der übrigen Jahreszeit fällt kein Schatten auf Grundstücke am Weidtmannweg (Beckmann 2012). Dagegen lässt sich in der Zeit zwischen dem 20. August und dem 20. April in Teilbereichen der Zeilenbebauung an der Philippstraße und im Straßenraum der Philippstraße eine Verlängerung der morgendlichen Sonnenzeit wegen Wegfalls der Häuser Nr. 1-19 konstatieren.<sup>2</sup>

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 ggf. auch Quer- oder Längsgefälle zur Erfüllung des Kriteriums „Pfützenfreiheit“ erforderlich sind. 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, um den grundsätzlich gestehenden Gebietscharakter nicht zu verändern.

### **2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so gewählt, dass noch Veränderungen, wie die genaue Positionierung auf dem Grundstück möglich sind. Die Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sind in jedem Fall einzuhalten.

Städtebaulich wird mit den beiden Bauvorhaben mehr Bauvolumen als durch die Altbebauung ermöglicht, wobei die Gebäude entlang der Philippstraße die Bauflucht der benachbarten Bestandsgebäude weiterhin aufgreifen.

In diesem innerstädtischen Bereich ist das städtebauliche Ziel, die Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen Rahmens baulich auszunutzen, wobei es zu Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem innerstädtischen Gebiet üblich sind.

Ab Baugrenze der überbaubaren Flächen sind Mietergärten anzulegen, die gärtnerisch zu gestalten sind. Dieses Thema ist Gegenstand einer Anlage im Durchführungsvertrag.

Über die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

---

<sup>2</sup> Mündliche Auskunft des Gutachters nach Überprüfung am Modell.

Die Hauptbaukörper werden zur bestmöglichen passiven Energienutzung nach Süden ausgerichtet, d.h. sie stehen quer zur Straße. Durch die geplante Gebäudestellung ergibt sich außerdem für Teilbereiche der Zeilenbebauung an der Philipstraße und im Straßenraum eine Verlängerung der morgendlichen Sonnenzeit im Zeitraum zwischen dem 20. August und dem 20. April.<sup>3</sup> Es wird in Kauf genommen, dass hierfür für weniger als eine Stunde in den Übergangsjahreszeiten ein Schattenwurf auf östliche Nachbargrundstücke erfolgt (Beckmann 2012).

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 Durchführungsvertrag wurde festgelegt, dass es sich um putzseitige Fassaden in hellbeigen, hellgrauen oder weißen Farbtönen handeln soll.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW festgesetzt:

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

Die Grundstücke sind aus stadtgestalterischen Gründen einzufrieden. Daher wird entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB 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 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO werden verschiedene Festsetzungen getroffen.

Nebenanlagen sollen sich harmonisch in das städtebauliche Siedlungsbild einfügen. Wichtig ist der Aspekt, dass sie gestalterisch und baulich eine untergeordnete Position einnehmen. Daher wird textlich festgesetzt:

„Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Kleintierställe unter 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche sind unzulässig.“

---

<sup>3</sup> Mündliche Auskunft des Gutachters nach Überprüfung am Modell.

Müllsammelbehälter müssen gemäß den Vorgaben des Entsorgers in räumlicher Nähe zum Übergabepunkt am Straßenrand bereitgestellt werden und werden häufig nicht innerhalb von Gebäuden untergebracht. 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 gelten weitergehende Beschränkungen, 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 überbaubaren Flächen zulässig. Kollektoren für thermische oder photovoltaische Sonnenenergie sind als Nebenanlage nur auf Dächern und auf Überdachungen von Stellplätzen zulässig.“

## 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW), um ein gepflegtes Erscheinungsbild zu gewährleisten, 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 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist einzuhalten, ausgenommen innerhalb der dominierenden Baumkrone (Flurstück 607). *Siehe Gehölzliste 1.*“

Kernobstbäume und schwächere Bäume der Gehölzliste 1 erfordern nämlich gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW einen geringeren Abstand zu Nachbargrenzen von maximal 2,00 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. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Dieses Thema ist Gegenstand einer Anlage im Durchführungsvertrag.

Weiterhin wird die Nachbarschaft durch die festgesetzten Anpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze gegen unerwünschte Einblicke geschützt. Durch die in der Gehölzliste 2 aufgeführten Sträucher und Kleinsträucher wird sich eine Rahmenbegrünung von mehreren Metern entwickeln.

Folgende Festsetzung wurde 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.*“

Die weiteren Festsetzungen dienen dem einheitlichen Straßen- und Siedlungsbild. Daher wird Folgendes festgesetzt.

„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, Tiefgarage**

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. 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. Weitere Stellplätze im Freien sind nicht notwendig und 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. Für die Bauvorhaben gibt es zwei Alternativen:

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 Ratingen-West in die Minoritenstraße. Zu dieser kann eine Verlängerung gebaut werden.

Die endgültige Entscheidung fällt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

### 2.7.2 Wasser und Abwasser

Wie bereits in Kapitel 1.5.4 erwähnt kommt aufgrund eines nicht ausreichenden Grundwasserflurabstandes eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht in Betracht, es muss vielmehr mit zeitlicher Verzögerung in die Kanalisation eingeleitet werden (Füllung 7/2012, Füllung 11/2012, Kühn 2012). Daher soll ein Retentionsbauwerk innerhalb der Tiefgarage erstellt werden. 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 m<sup>3</sup>. (Füllung 11/2012: Berechnung des notwendigen Rückhaltevolumens)  
Der Bau und die Unterhaltung des Retentionsbauwerkes durch die Vorhabenträgerin werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz in der Philippstraße sichergestellt.

### 2.7.3 Post und Telekommunikation

Fernmeldeleitungen liegen in der Philippstraße, Festsetzungen sind nicht erforderlich.

## 2.8 Sonstige Regelungen

### 2.8.1 Hinweise

#### *Kampfmittel*

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche wird empfohlen. Ggf. sind Aufschüttungen bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

#### *Löschwasser*

Im Plangebiet stellen die Stadtwerke Ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit die Löschwasserversorgung gesichert ist oder eine eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

#### *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, Endenicher 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 m<sup>2</sup> steht eine geplante versiegelte Fläche von 1.863 m<sup>2</sup> gegenüber (Terrassen, Balkone, Zuwegungen, Tiefgaragen eingeschlossen). Der Überschuss an versiegelter Fläche beträgt damit 1.209 m<sup>2</sup>.

### **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 72.250,75 € 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).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

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 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 in dem Zeitraum zwischen dem 20. August und dem 20. April für Teilbereiche der Zeilenbebauung an der Philippstraße und im Straßenraum Philippstraße eine Verlängerung der morgendlichen Sonnenscheindauer wegen Wegfalls der Häuser Nr. 1-19 konstatieren lässt<sup>4</sup>, verkürzt sich die Sonnenscheindauer auf den Grundstücken Weidtmannweg um weniger als eine Stunde nachmittäglich in den Übergangsjahreszeiten (s. auch Beckmann 2012).

---

<sup>4</sup> Mündliche Auskunft des Gutachters nach Überprüfung am Modell.

#### **4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

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

#### **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 30.06.2014

(Cremer)  
Städt. Bauoberrätin

**Gutachten / Unterlagen, die diesem Bebauungsplan zugrunde 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 I/s

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

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

WOGERA (10/2012): Vegetationskartierung

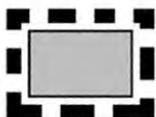
Dietmar Beckmann | Büro für Städtebau und Architektur (10/2012): Verschattungsstudie

Architekturbüro Plößl (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