Stadt Ratingen
Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr
117/2016

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Tel.-Nr.: 6134

Freigabe am: 21.09.2016

B E S C H L U S S V O R L A G E

- öffentlich: Ja -

Beratungsfolge:

Bezirksausschuss Ratingen Mitte
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und demografische Entwicklung
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
Rat

Betreff:

Bebauungsplan M 398 „An der Lilie“
Beschluss zur Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

---

1. Finanzielle Auswirkungen:
   ☒ Nein
   ☐ Ja, siehe nächste Seite

2. Beteiligung Rechnungsprüfungsamt:
   ☒ Nein
   ☐ Ja, Beanstandung: ☐ Keine / ☐ Ja, siehe Anlage

Gremium:						
Sitzung am:						

Einstimmig:						
Dafür:						
Dagegen:						
Enthaltung:						

lt. Beschluss-vorschlag:						
lt. der gelben Seiten:						

2. Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme €	Gesamterträge der Maßnahme €	Zuschussbedarf der Maßnahme €	Mittel stehen zur Verfügung Ja ☐ Nein ☐
davon: 1. Betriebsaufwand * €	**davon:** 1. Betriebserträge * €		im Teilergebnisplan der Produktgruppe
2. Nicht zahlungswirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen) €	2. Nicht zahlungswirksame Erträge (z.B. Sonderposten) €		des / der Jahre:
3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen €			Planungsstelle/n
Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	Einmalig ☐ / Lfd. p.a. ☐	

* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

☐ **B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):**

☐ **B: Gesamtfinanzrechnung (Rückstellungsabwicklung):**

Gesamtauszahlung der Maßnahme €	Investitionszuschüsse €	Finanzierungseigenanteil €	Mittel stehen zur Verfügung Ja ☐ Nein ☐
davon:	davon:		im Teilfinanzplan der Produktgruppe:
Jahr €	Jahr €		Planungsstelle/n
Jahr €	Jahr €		
Jahr €	Jahr €		
Jahr €	Jahr €		

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Ratingen beschließt für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 398 „An der Lilie“.
   Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in der Flur 30 und beinhaltet folgende Flurstücke:
   347, 558, 559, 760;

   sowie Teilbereiche der Flurstücke 255, 504, 666, 761;

   Die ungefähren Grenzen sind in dem diesem Beschlussvorschlag zugrunde liegenden Plan im Maßstab 1:2500 dargestellt.

3. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da der Änderungsbereich weniger als 20.000 m^2 Grundfläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beinhaltet und bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Sachverhalt:

1. **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Abgrenzung des Geltungsbereiches**
3. **Planungsrecht**
4. **Bestandsituation**
5. **Ziel und Zweck der Planung**
6. **Schulsportanlage**
7. **Erhaltenswerter Baumbestand**
8. **Altlasten**
9. **Grundwasser**
10. **Lärmbelastung durch Schulsportanlage**
11. **Zu erwartendes Verkehrsaufkommen**
12. **Weiteres Vorgehen**

Umwandlung einer ehemaligen Schulsportfläche in Wohnbaufläche

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für die aus dem Jahr 1965 stammende Sportfreianlage der Gebrüder-Grimm-Schule und ehemaligen Elsa-Brandström-Schule fasste der Rat der Stadt Ratingen am 14.02.2012 den Beschluss, diese Fläche zu überplanen und einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

Der bauliche Zustand der Sportanlage weist schwerwiegende Mängel auf. Dies betrifft insbesondere den Aufbau des Spielfeldbelages. Kosten/Nutzen einer Sanierung stehen in einem Verhältnis, das den Fortbestand der Anlage als nicht sinnvoll erscheinen lässt, dies auch weil die Fläche für den Vereinssport nicht mehr benötigt wird. Zukünftig soll, angepasst an die Bedürfnisse des Schulsports, im Bereich des Schulgrundstücks und teilweise auf der Fläche des derzeitigen Sportplatzes eine neue Schulsportanlage mit ca. 2.500 m^2 Gesamtfläche entstehen.

Für das verbleibende Gelände von ca.1 ha wurde eine städtebauliche Konzeptplanung erstellt, die nun die Grundlage für das Bauleitplanverfahren bilden soll.

2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 30, im südlichen Stadtgebiet. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen Schulsportplatzes der Gebrüder-Grimm-Schule und der Elsa-Brandström-Schule im Bereich der Straße „An der Lilie“ gelegen. Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Plan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt.

3. Planungsrecht

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen.

Der Bereich liegt innerhalb eines sogenannten „A“-Planes. Dabei handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Diese Pläne wurden in den 1960er Jahren für die Schulen der Stadt aufgestellt. Der Bereich ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ Zweckbestimmung „Schulen, einschließlich Zubehör- und Nebenanlagen, wie Sportflächen, Turnhallen, Lehrschwimmbecken, Hausmeisterwohnung und dergleichen“ festgesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB kann eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

4. Bestandsituation

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Schulsportplatz handelt es sich bei dem Plangebiet um eine unbebaute Fläche, die in den Randgebieten durch Gehölzstrukturen mit hohem Baumbestand eingefasst ist. Die Umgebungsbebauung wird im Norden durch die angrenzenden Schulgebäude und ansonsten durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Ansiedlung von ca. 60 - 70 WE in Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern in Reihenhausbauweise. Diese sollen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet und genutzt werden. Die Gebäude sind mit II-III Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss konzipiert. Die nördlichen Häuser bilden dabei die Grenze zum anschlie-

ßenden Schulgelände, wodurch sich ein eigenständiges, in sich gegliedertes Wohnquartier ergibt.
Die Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die von Osten in das Plangebiet führt und in einer Wendeanlage endet. Der ruhende Verkehr der Anwohner wird in einer oder mehreren Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch sind vorrangig Stellplätze für Besucher vorgesehen.
Die bestehenden Bäume entlang der Straße "An der Lilie" und entlang des westlichen Weges werden vollständig erhalten und durch weitere Begrünungen ergänzt, auch um eine klare Gliederung zwischen alter und neuer Bebauung zu erhalten.

Es ist geplant, das Grundstück, vorbehaltlich einer Einigung über den Kaufpreis, durch die Wohnungsgenossenschaft Ratingen (WO GE RA) zu entwickeln. Vonseiten der WO·GE·RA ist geplant, die Wohnungen unter Berücksichtigung der demographischen Bevölkerungsentwicklung barrierefrei bzw. barrierearm zu errichten. Zur Erreichung der Zielsetzungen des Klimaschutzes sollen neben der Dämmung der Außenflächen und der energieeffizienten Gebäudetechnik auch die Stellung der Baukörper zur optimalen Ausnutzung der Belichtungsverhältnisse und damit die Nutzung von Solarenergie Berücksichtigung finden. Im weiteren Verfahren werden über die Solarenergie hinaus Alternativen zur Energieversorgung geprüft. Denkbar wäre z.B. die Errichtung eines BHKW ggf. mit der Möglichkeit dass sich umliegende Nutzungen ebenfalls anschließen könnten.
Hinsichtlich der Belegungsstruktur ist eine Durchmischung geplant, um ein sozial stabiles Wohnquartier zu erhalten. Dies erfolgt im Allgemeinen durch eine Drittelung der verschiedenen Zielgruppen. Ein Drittel der Wohnungen sollte jungen Familien und Alleinerziehenden zur Verfügung stehen. Ein weiteres Drittel für Senioren (> 60 Jahre) vorgehalten werden und das letzte Drittel der dazwischen liegenden Altersgruppe dienen. Die Wohnungsgrößen richten sich nach den Wohnflächenobergrenzen der Wohnraumförderung des Landes NRW. Die WO GE RA geht derzeit von einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 EW/WE aus.

6. Schulsportanlage

Durch das Amt für Kommunale Dienste wurde ein Konzept für eine Schulsportanlage erstellt. Auf einer Fläche von ca. 2.500 m^2 die überwiegend auf dem Schulgelände der Gebrüder Grimm Grundschule und teilweise auf der Fläche des ursprünglichen Sportplatzes liegt, sollen eine Laufbahn, eine Sprunggrube und ein Kleinspielfeld entstehen. Darüber hinaus kann dort auch noch ein sogenanntes „grünes Klassenzimmer“ angesiedelt werden. Die Anlage kann nach der vorliegenden Planung im südlichen Teil des Schulgrundstücks so errichtet werden, dass eine Erreichbarkeit auf kurzem Weg gefahrfrei für die Grundschulkinder gewährleistet werden kann. Eine Nutzung durch das in der Nähe gelegene Carl-Friedrich-von-Weizsäcker-Gymnasium ist ebenfalls denkbar.
Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen zur angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich nicht, da es sich um eine Schulsportanlage handelt. Eine Öffnung der Anlage für Kinder der umgebenden Wohngebiete ist nicht vorgesehen, da aufgrund der Offenen-Ganztags-Schule die Nutzbarkeit der Einrichtung für die Schule bis zum späten Nachmittag erforderlich ist.
Zugänge zur Sportanlage sind für das zuständige Fachamt zur Unterhaltung und für die Schulnutzung erforderlich.

7. Erhaltenswerter Baumbestand

Rings um das Plangebiet steht schützenswerter, erhaltenswerter sowie stadtbildprägender Baumbestand bestehend aus verschiedenen Baumarten unterschiedlichen Alters von ca. 60 Jahren und mehr. Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes

wird der Gesamtbestand durch zahlreiche Einzelbäume geprägt, die so miteinander verwachsen sind, dass jedes Baumindividuum positive Auswirkungen auf den Gehölzsaum insgesamt ausübt. Die Einzelbäume sind im weiteren Verfahren aufzumessen und jeder einzelne Baum ist zu bewerten. Selbst bei ungünstiger Lage und Vitalitätsprognose muss wegen der Wirkung auf den Gesamtbestand die Einzelentnahme eines Exemplars mit äußerster Zurückhaltung erfolgen.

8. Altlasten

Der Sportplatz ist Teilfläche der im Altlastenkataster kartierten Altablagerung Aa 5984/1 „Gebr. Grimm/ Elsa-Brandström-Schule“. Zur Feststellung der Altlastenbefunde wurde im Sommer 2015 eine Bodenuntersuchung durch einen Fachgutachter in Auftrag gegeben. Die auf dem Grundstück des Sportplatzes vorhandenen Auffüllungen enthalten keine Schadstoffbelastungen mit Überschreitung der Altlastenprüfwerte (BBodSchV). Die Konzentrationen an Schadstoffen in den Auffüllungen erfordern jedoch die Entsorgung der jeweiligen Schicht auf dafür zugelassenen Deponien mit entsprechendem Kostenaufwand. Im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2015 wird eine Rückstellung in vorläufig grob geschätzter Höhe gebildet. Auch die teilweise lockere Lagerung der Auffüllungen sowie der hohe Anteil organischer Substanz können aus bauphysikalischer Sicht zu entsprechender Aushubnotwendigkeit führen. Dies ist im Rahmen der Bauplanung und –entwicklung bzw. der Kaufpreisverhandlungen zu berücksichtigen.

In Bewertung der Ergebnisse kommt die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Kreises Mettmann zu der Beurteilung, dass gegen die Nutzung der Sportplatzfläche zur Wohnbebauung **keine** Bedenken bestehen. Eine Forderung zur Sanierung der Altlastfläche wird nicht erhoben. Der bei einer Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist gemäß den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Für die sensiblen Nutzungsformen(Kinderspielflächen, Hausgärten) in nicht überbauten Bereichen sind die Auffüllungen der obersten 35 bzw. 60 cm durch unbelasteten Boden auszutauschen.

9. Grundwasser

Im Zusammenhang mit der Altlastenuntersuchung liegen Aussagen zum Grundwasserstand vor. Die Messungen ergaben einen Grundwasserstand in einer Tiefe von ca. 1,8 m – 3,6 m. Dabei ist jedoch mit jahreszeitlichen Schwankungen zu rechnen. Beim Bau von Tiefgaragen und Kellern müssen entsprechende bauliche Maßnahmen getroffen werden.

10.Lärmbelastung durch Schulsportanlage

Der durch die geplante Schulsportanlage zu erwartende Lärm ist verträglich mit einer angrenzenden Wohnbebauung. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Nach Aussage des Sportamtes besteht kein Bedarf (bzw. eignet sich die geplante Anlage auch nicht dazu) hier Vereinssport zu betreiben. Sollte, entgegen der bisherigen Planung, die Sportanlage für Kinder außerhalb der Schulzeiten zeitlich begrenzt geöffnet werden, sind ebenfalls keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

11.Zu erwartendes Verkehrsaufkommen

Für die geplanten Nutzungen wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Straßennetz mit den Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen geprüft.

Im Allgemeinen würde für die Berechnung der Bewohner des Plangebietes, je Wohneinheit (WE) 2,1 Einwohner (EW) angenommen werden. In diesem Fall wird aber von 2,5 EW/WE ausgegangen, um ein worst case Scenario darzustellen, damit auch bei einer Änderung der Mieterzusammensetzung der Nachweis der Verträglichkeit erbracht ist.

Ausgehend von den geplanten ca. 60-70 Wohneinheiten ergeben sich hinsichtlich des PKW-Aufkommens folgende Ausgangswerte gemäß Bosserhoff und EAR Annahme:
Güterverkehr (GV) tritt in Wohngebieten insbesondere durch Entsorgungs-, Versorgungs- und Lieferfahrten auf. Hierbei wird von Fahrzeugen der Größenordnung über 3,5 t (LKW) ausgegangen. Der Güterverkehr kann vereinfacht über die Einwohnerzahl abgeschätzt werden. Bosserhoff gibt eine Fahrtenhäufigkeit von 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner und Tag an.

Daraus ergeben sich folgende Zahlen:

	Variante min.	Variante max.
Annahme Anzahl WE	60	70
EW Plangebiet bei Annahme 2,5 EW/WE	150	175
PKW-fahrten am Tag	209	243
GV-Fahrten am Tag	3	4

Verkehrsmengen in den Spitzenstunden

	Prognose 60 EW		Prognose 70 EW	
PKW Fahrten	Quellverkehr	Zielverkehr	Quellverkehr	Zielverkehr
Spitzenstunde vormittags (7:30-8:30)	**32**	5	**37**	4
Spitzenstunde abends (16:30-17:30)	15	**30**	14	**35**

Knotenpunkt Planstraße / An der Lilie:
Für die Straße An der Lilie und damit diesen Kontenpunkt liegen keine Verkehrsmengen vor.
Der als Mischverkehrsfläche ausgebaute Bereich der Straße An der Lilie beginnt westlich der derzeit vorgesehen Einmündung der Planstraße.

Nach den Ergebnissen der überschlägigen Verkehrsprognose kann das vorhandene Erschließungssystem des Quartiers an der Lilie die zusätzlichen Verkehre durch das Neubauprojekt aufnehmen. Die Anliegerstraßen und -wege sind mit weniger als 400 Kfz/24 h belastet. Dies stellt sicher, dass weiterhin eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität realisiert werden kann.

Ruhender Verkehr
Es wird angstrebt zusätzlich zu den privaten Stellplätzen mindestens 10 % Parkstände im öffentlichen Raum für Besucher des Gebietes vorzusehen. Die Stadt Ratingen plant dabei gemäß DIN 18040-3 3% der öffentlichen Stellplätze (in diesem Fall mindestens einem Stellplatz) behindertengerecht herzustellen.

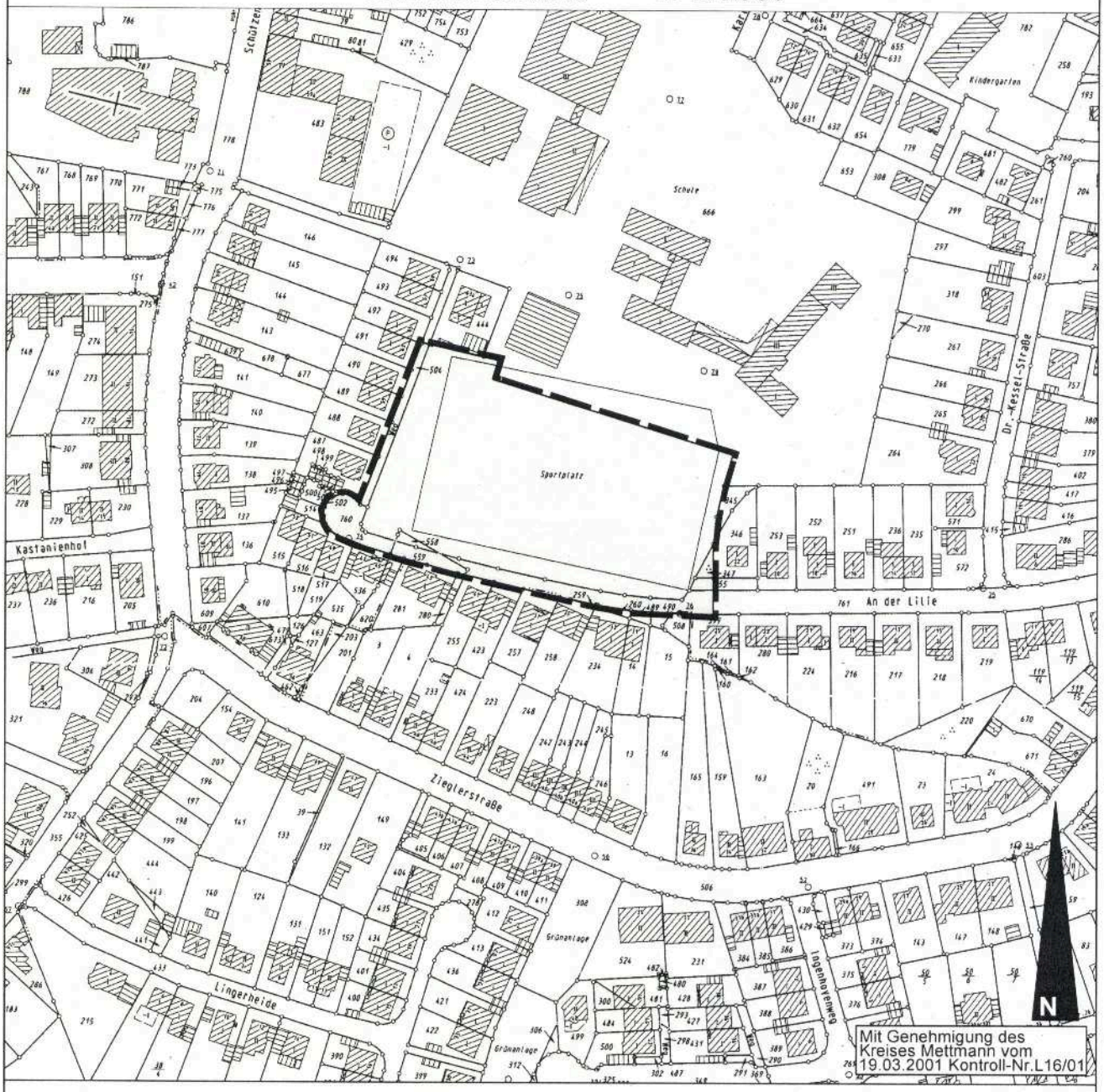
12.Weiteres Vorgehen
Das weitere Verfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren. Zur Vorstellung der Planung wird eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die Verwaltung wird danach als nächsten Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereiten.

Anlagen:

Übersichtsplan

Gestaltungskonzept

Übersichtskarte M 1: 2500



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

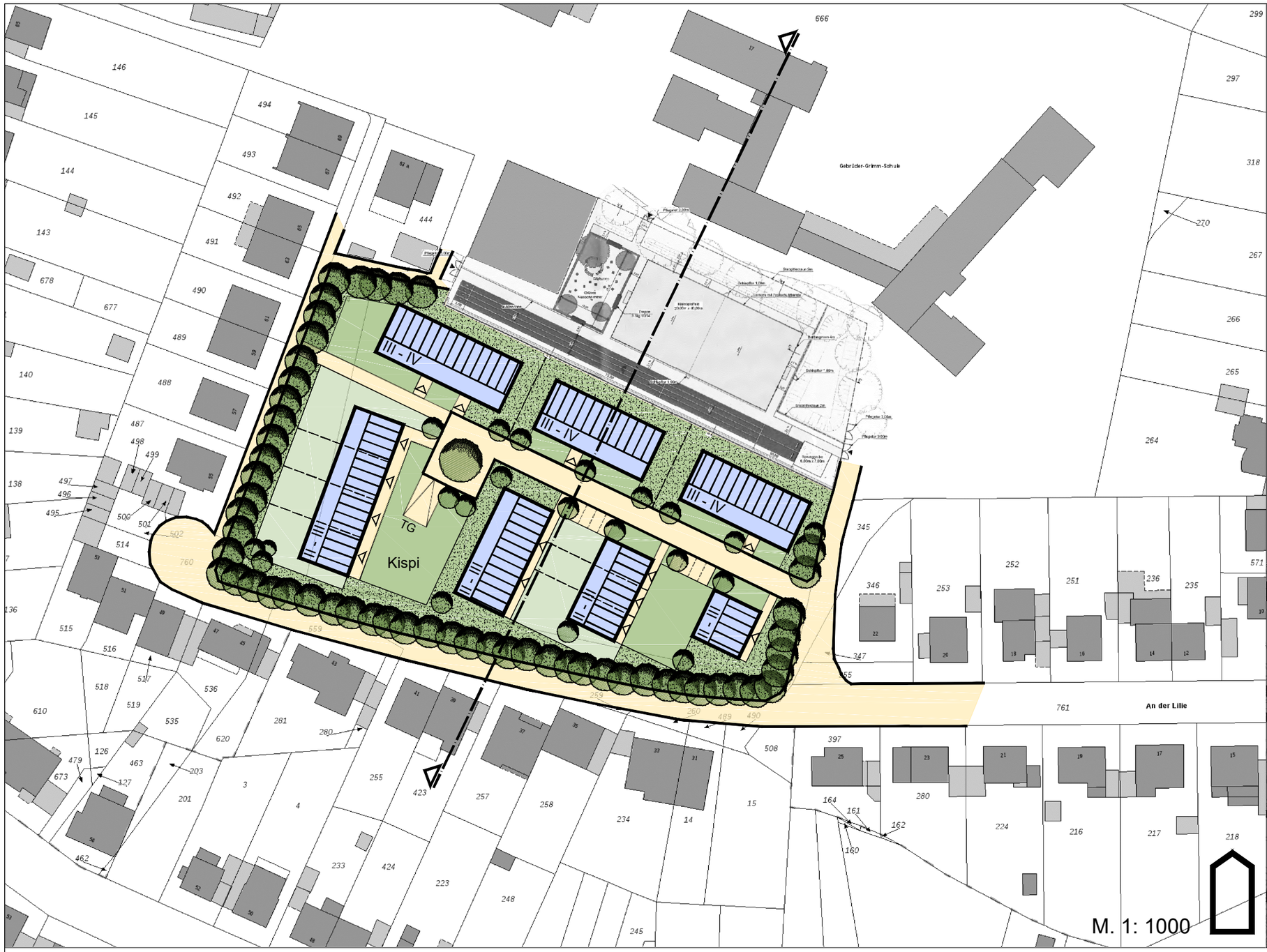
Bebauungsplan

M 398

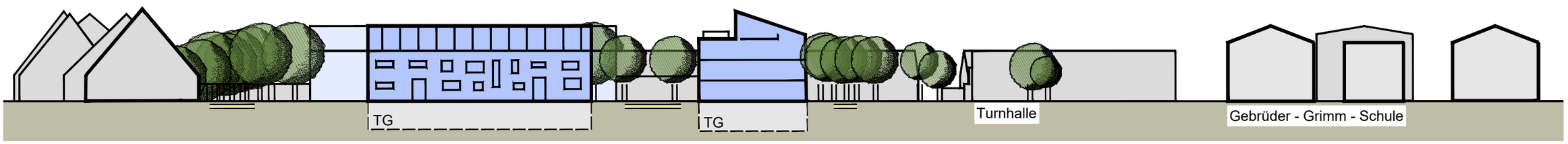
"An der Lilie"

Stadt Ratingen

Sportplatz an der Lilie



Legende

	Bestandsgebäude
	Planung Wohngebäude
II-III	Geschossangaben
	Erschließungsfläche
	Stellplätze
TG	Tiefgarage/ Zufahrt
	Grünfläche
	Gärten
Kispi	Kinderspielplatz

Schnitt M. 1: 500