

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 63/028/2009

öffentlich

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 04.08.2009 Az.: 63-31-H-735-76/08
--	---

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung	31.08.2009	Vorberatung
Kreisausschuss	28.09.2009	Beschluss

Bebauungsplan Nr. B-13, 3. Änderung "Lintorfer Weg" der Stadt Ratingen; Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz NW

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan Nr. B-13, 3. Änderung „Lintorfer Weg“ der Stadt Ratingen wird im Bereich des Entwicklungszieles 1 „Erhaltung“ gemäß der Darstellung in der Anlage 1 dieser Vorlage mit der Folge nicht widersprochen, dass mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes dort außer Kraft treten.

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 04.08.2009 Az.: 63-31-H-735-76/08
--	---

**Bebauungsplan Nr. B-13, 3. Änderung "Lintorfer Weg" der Stadt Ratingen;
Beteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz
NW**

Anlass der Vorlage:

Die Stadt Ratingen beabsichtigt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes B-13, um für den Bau eines Parkhauses und eines Hotels das Planungsrecht zu schaffen. Derzeit kann auf der Fläche nur ein Hotel mit Stellplätzen entstehen.

Örtlichkeit des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Ratingen im Ortsteil Breitscheid. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

Dimensionierung des Vorhabens und Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 26.080 qm. Davon sind 5.280 qm als private Grünfläche, 3.450 qm als Pflanzgürtel/Freifläche und 17.350 qm als Sondergebiet – hiervon ca. 6.222 qm für ein Hotel - vorgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes B-13 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B-13, 1. Änderung. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. An der Südgrenze außerhalb des Bebauungsplanes fließt ein kleiner Nebenlauf des Breitscheider Baches. Die geplante Bebauung hat hierzu einen Abstand von 10 m.

Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Die widersprechende Darstellung des Landschaftsplanes, also das Entwicklungsziel A 1.1 „Erhaltung“ muss für den Bereich entfallen, auf dem der Bebauungsplan B-13, 3. Änderung eine bauliche Entwicklung festsetzt.

Es ist keine Bebauung über das bestehende Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. B-13, 1. Änderung geplant. Allerdings liegt ein schmaler Streifen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Anlage 1). Dieser Umstand ist einem Zeichenfehler bei der Änderung des Landschaftsplanes zu schulden. Die widersprechende Darstellung des Entwicklungszieles soll nun deshalb entfallen, um dem Bebauungsplan B-13, 3. Änderung Rechtssicherheit zu geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsplan gemäß § 16 Absatz 1 Landschaftsgesetz NW unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf Flächen eines Bebauungsplanes erstrecken **kann** (sogenannte Doppeldeckung).

In diesem Fall wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde empfohlen, wegen der geringen Flächengröße die gesamte Fläche des Bebauungsplanes gemäß Anlage 1 aus dem Landschaftsplan zu entlassen und somit auch keine „Doppeldeckung“ wirken zu lassen.

Weitere Hinweise:

Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Im Fundortkataster der unteren Landschaftsbehörde sind im Planbereich keine Fundpunkte enthalten. Auch gibt es laut Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten, streng oder besonders geschützten Arten.

Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Das Vorhaben soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB abgewickelt werden; ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung ist dann nicht erforderlich.

Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gilt der zu erwartende Eingriff als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Beurteilung der geplanten Maßnahme:

Durch eine Verringerung der Geschossigkeit von 4 auf 2 Vollgeschosse kann sich der geplante Baukörper besser in die umgebende Landschaft einfügen.

Die Stadt Ratingen hat folgende Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang der Anliegerstraße „Lintorfer Weg“, zum Hotelbetrieb „Lintorfer Weg 79“ auf einem Grünstreifen von 10 m Breite und Bepflanzung von 20% des SO-Gebietes.
- Pflanzung von 1 Laubbaum je 4 nicht überdachten PKW-Stellplätzen im SO-Gebiet.
- Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen bei geschlossenen Außenwänden mit einer Länge von min. 10m.

Die untere Landschaftsbehörde akzeptiert diese, insbesondere auf eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild gerichteten Maßnahmen. Es ist beabsichtigt, im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-13, 3. Änderung keine Bedenken geltend zu machen.

Beteiligung des Beirates:

Der Landschaftsbeirat wird in seiner Sitzung am 12.08. beteiligt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Fachausschusses mündlich berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Auszug aus dem Landschaftsplan
2. Luftbild und DGK mit Lage des SO-Gebietes
3. Bebauungsplan Nr. B-13, 3. Änderung