

Bebauungsplan M 267 "Friedrich-Mohn-Straße / Kaiserswerther Straße / Wiesenstraße / Philipp- straße"

Entscheidungsbegründung

Stand: 20.02.2006

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Geltendes Planungsrecht

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Ver- und Entsorgung

1.3.2 Verkehr - Erschließung des Plangebietes

1.3.3 ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

1.4 Altlasten

1.5 Verfahrensstand

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2 Maß der Nutzung

2.3 Sonstige Regelungen

2.3.1 Lärmbeeinträchtigungen

2.3.2 Nachrichtliche Übernahmen

2.3.3 Hinweise

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5 Kosten und Finanzierung

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Bei dem Sportplatz Friedrich-Mohn-Straße handelt es sich um einen der ältesten Sportplätze Ratingens. Leider befindet sich das Gelände nicht im Eigentum der Stadt Ratingen. Der bestehende Pachtvertrag läuft zum 31.12.2006 aus. Ob es darüber hinaus zu einer Verlängerung des Pachtvertrages kommt ist zur Zeit nicht absehbar. Da dieser Platz aber für den Vereinssport von großer Bedeutung ist, und eine Ersatzfläche auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung steht, ist eine planungsrechtliche Absicherung des Platzes erforderlich.

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Randbereich zum Zentrum Ratingens, zwischen der Kaiserswerther Straße und der Philippstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Die genaue Eingrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Balkenlinie, ist aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2.000) zu entnehmen.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan weist für den Bereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist in den Randbereichen von II- bis III-geschossiger Wohnbebauung umgeben. Dabei handelt es sich zum Teil um sehr große Grundstücke, die im Hinterbereich großzügige Gärten aufweisen.

Der Innenbereich wird als Sportplatz genutzt (Großspielfeld). Es handelt sich dabei um einen der ältesten Sportplätze Ratingens (nach Aussage des Sportamtes besteht der Platz seit etwa 50-60 Jahren). Das Spielfeld ist 65 x 103 m und es gibt keine zusätzlichen Laufbahnen. Für Zuschauer sind nur Stehtribünen vorhanden. Öffentliche Parkplätze stehen am Stadionring in ausreichender Zahl zur Verfügung. Eine Fußwegeverbindung besteht.

1.3.1 Ver- und Entsorgung

Die bisherige Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

1.3.2 Verkehr - Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kaiserswerther Straße und Friedrich-Mohn-Straße.

1.3.3 ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung des ÖPNV wird durch Haltestellen im Bereich Peter-Brüning-Platz, Stadionring und Süd-Dakota-Brücke sicher gestellt.

1.4 Altlasten

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich die Altlast 5985/1 Ra II. Durch den Bau des Medienzentrums mit der dazugehörenden Tiefgarage, wurden die belasteten Böden jedoch beseitigt. Es wurden Grundwasserkontrollbrunnen errichtet. Laut Sachstandsbericht des Kreises vom September 1998 ist kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten. Das Plangebiet ist nicht betroffen.

1.5 Verfahrensstand

Das Verfahren zum Bebauungsplan M 267 "Friedrich-Mohn-Straße / Kaiserswerther Str. / Wiesenstraße / Philippstr." wurde am 19. + 20.12.1995 durch Ratsbeschluss eingeleitet.

Im Zeitraum vom 31.01.00 bis Anfang März 2000 wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung fand am 10.03.2005 statt.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 02.01.2006 bis einschließlich 03.02.2006 statt.

2 Planinhalt

2.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten und bestehenden Nutzung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet, da für den Sportplatz keine Nutzungsziffern erforderlich sind.

2.3 Sonstige Regelungen

2.3.1 Lärmbeeinträchtigungen

Der Sportplatz ist an Werktagen von 8:00 bis 15:00 Uhr für den Schulsport reserviert. Von 15:30 bis 21:30 Uhr trainiert oder spielt die Ratinger Spielvereinigung Germania 04/19 auf dem Platz. Da der Platz über eine Flutlichtanlage verfügt, wird auch in den Wintermonaten bis in die Abendstunden trainiert. An einigen Wochenenden finden auf dem Platz Turniere, Freundschaftsspiele oder Wettkämpfe statt. Fast jedes Wochenende finden Spiele mit Zuschauern statt. Eine Lautsprecheranlage ist zur Zeit nicht vorhanden. Trainiert wird mit max. 3 Mannschaften gleichzeitig (je Mannschaft 16-20 Personen). Bisher gab es von den Anwohnern keine Beschwerden bzgl. Lärmbelästigungen.

Für den Planbereich wurde ein Schallgutachten erstellt. Danach werden die zulässigen Grenzwerte bei sogenanntem Trainingsbetrieb für die herangerückte Wohnbebauung eingehalten. Auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) dürfen bestehende Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der Verordnung genehmigt wurden, die Grenzwerte um nicht mehr als 4,99 dB (A) überschreiten. Dadurch sind auch die Meisterschaftsspiele außerhalb der Ruhezeiten zulässig. Lediglich innerhalb der Ruhezeiten müssen Einschränkungen vorgenommen werden. Aus Lärmschutzgründen werden daher Spiele in den Ruhezeiten (13:00 – 15:00 Uhr) ausgeschlossen. Die Nutzung einer

Lautsprecheranlage wird zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen, da ansonsten die zulässigen Grenzwerte auch außerhalb der Ruhezeiten überschritten würden.

Mit Datum vom 09.02.2006 wurde die „Erste Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung“ beschlossen. Die darin verfügte Änderung bezieht sich auf internationale oder nationale Sportveranstaltungen von herausragender Bedeutung im öffentlichen Interesse. Dieser Zusatz hat keine Auswirkungen auf die Nutzungen und die im Zusammenhang damit getroffenen Festsetzungen zum Sportplatz Friedrich-Mohn-Straße, eine Überprüfung des Lärmgutachtens oder Änderungen der festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

2.3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten. Entsprechend den Angaben in den hydrogeologischen Untersuchungen zum Einzugsgebiet des Wasserwerkes an der Broichhofstraße fällt der Grundwasserstand von 50 m.ü. NN im Bereich des Medienzentrums auf 45 m.ü. NN im Bereich des Stadionringes. Daraus ergibt sich, daß das Grundwasser nach den bisherigen Erkenntnissen in einer Tiefe von ca. 1,5 bis 3,0 m unter der Geländeoberkante ansteht.

2.3.3 Hinweise

Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Öffentliche Grünfläche ca. 6.700 m²

Gesamt: ca. 6.700m²

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Infrastruktur

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Bereich, für den schon seit Jahren die durch das Planverfahren festgeschriebene Nutzung bestand. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das Planverfahren M 267 wird lediglich eine bereits bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, die Gesamtsituation ändert sich nicht aufgrund des Bauleitplanverfahrens. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall. Es wird kein weitergehendes Baurecht geschaffen, darüber hinaus handelt es sich um ein Planverfahren, das gemäß § 233 BauGB entsprechend den Allgemeinen Überleitungsvorschriften auf der bisher geltenden Rechtsgrundlage fortgeführt wird, daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung (UVP) im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Da der Bebauungsplan keine Erschließungsflächen beinhaltet und keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich sind ergeben sich keine direkten Kosten für die Stadt.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Für den Planbereich liegt vor dem Bebauungsplan M 267 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Aufhebung städtebaulicher Festsetzungen entfällt somit.

(Hoff)
Städtische Oberbaurätin