ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan M 317 „Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europa-ring / Schützenstraße“, Teil A gemäß § 10 BauGB

Inhalt:

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE
- 1.1. Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
- 1.2. Übergeordnete und sonstige Planungen
  - 1.2.1. Raumordnung und Landesplanung
  - 1.2.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)
  - 1.2.3. Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen
- 1.3. Geltendes Planungsrecht

2. BESTANDSSITUATION
- 2.1. Bebauung
- 2.2. Verkehr
- 2.3. Freiraum
- 2.4. Ver- und Entsorgung
- 2.5. Altlasten
- 2.6. Vorbelastung Verkehrslärm

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
- 3.1. Verfahrensstand
- 3.2. Allgemeine Zielsetzungen der Planung

4. PLANINHALT
- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl
  - 4.2.2. Geschossigkeit
  - 4.2.3. Höhe der baulichen Anlagen
  - 4.2.4. Erhöhung der Grundflächenzahl
- 4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.4. Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 4.4.1. Gestaltung baulicher Anlagen
  - 4.4.2. Gestaltung von Werbeanlagen
- 4.5. Grünflächen
- 4.6. Verkehrsflächen
  - 4.6.1. Straßenverkehr
  - 4.6.2. Fuß- und Radwege
  - 4.6.3. Ruhender Verkehr
- 4.7. Ver- und Entsorgung
  - 4.7.1. Energie (Strom, Öl. Gas, Wärme etc.)

4.7.2. Wasser (Frisch- und Abwasser, Niederschlagswasser)
4.7.3. Post und Telekom
4.8. Immissionsschutz
4.9. Sonstige Regelungen
4.9.1 Erhaltenswerte Bausubstanz / Denkmalschutz
4.9.2 Nachrichtliche Übernahmen
4.9.3 Hinweise

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
5.1. Flächenbilanz / Anzahl der Wohneinheiten
5.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur
5.3. Auswirkungen auf die Umwelt

6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8. AUFZUHEBENDE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN

Anlagen:

Übersichtsplan M 1 : 5.000
Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ratingen, Flur 40 ca. 5 Gehminuten vom Marktplatz Ratingens entfernt. Es wird begrenzt von der Hans-Böckler-Straße im Norden, der Bechemer Straße im Osten, dem Europaring im Süden und Teilen der rückwärtigen Bereiche der Bechemer Straße im Westen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes M 317, Teil A umfaßt die Flurstücke: 51, 52, 53, 54, 442, 450, 920, 403, 847, 921, 922, 923 und Teile der Flurstücke 48, 49, 50, 57, 946, 418, 419.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ratingen stellt für den gesamten Planbereich die Nutzung Wohnbaufläche (W) dar.

1.2.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen

Der Bebauungsplanbereich des M 317 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen. Im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde für die Ratinger Innenstadt aufgrund der vorhandenen Arten der baulichen Nutzungen Gebietskategorien im Sinne der Baunutzungsverordnung dargestellt und auf Grund dessen, Regelungen für Vergnügungsstätten getroffen.

In Abhängigkeit von den Inhalten des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen und der im Bebauungsplan festgelegten Gebietskategorie wurde im Textteil des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich kann der Bereich entlang der Bechemer Straße gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Beim Eckbereich Europaring / Bechemer Straße ist es aufgrund der fehlenden Umgebungsbebauung entlang des Europarings Richtung Stadtpark nicht eindeutig, in welchem Ausmaß bebaut werden darf. Folglich

besteht ein Planerfordernis, um die Grundstücke am Europaring sowie an der Hans-Böckler-Straße bei geschlossener Bebauung rechtssicher bebauen zu können.

2. Bestandssituation

2.1 Bebauung

Entlang der Hans-Böckler-Straße grenzen an den Stadtpark zwei Wohnhäuser in II-III-geschossiger Bauweise an. Auf diesen Grundstücken befinden sich in den rückwärtigen Bereichen Schuppen bzw. Gartenhäuser und größere Grünbereiche mit altem Baumbestand. Das Flurstück 50 wird momentan als Parkplatz genutzt. Die III-IV -geschossige geschlossene Bebauung entlang der Bechemer Straße ist durch Wohnnutzung und in den Erdgeschossen teilweise durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. In den rückwärtigen Bereichen befinden sind Garagenhöfe, Anbauten und Schuppen. Der Eckbereich Bechemer Straße / Europaring ist mit einem II-geschossigen freistehenden Haus bebaut, dessen Garten sich über den gesamten Eckbereich ausdehnt.

2.2 Verkehr

Das Plangebiet ist allseitig von Verkehrswegen erschlossen und gut an das Straßennetz Ratingens, wie auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Europaring südlich des Plangebietes ist eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen Ratingens. Der Autobahnanschluß „Ratingen Schwarzbach (A 44) befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung stadtauswärts, zum Autobahnkreuz „Ratingen Ost" (A 44 / A 3) beträgt die Entfernung ca. 2,5 km.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gut - um das gesamte Plangebiet verkehren Buslinien mit Haltestellen am Theodor-Heuss-Platz, Bechemer Straße und Europaring. Das Plangebiet wird von den Buslinien 016, 749, 753, 757, 759, 760, 761, 771, 773 und 775, mit den Haltestellen „Bechemer Straße" sowie der Buslinien 015 mit der Haltestelle „Theodor-Heuss-Platz" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 100 m.

Durch den Stadtpark führen gebietsübergreifende Fußwegeverbindungen in Richtung Ortsmitte bzw. in Richtung Theater.

2.3 Freiraum

Dominierend ist der dem Plangebiet angrenzende Stadtpark mit bepflanzten Grünflächen, Baumpflanzungen in den Randbereichen und einem Teich. Entlang der Bechemer Straße ist das Plangebiet aufgrund der bestehenden Wohnbebauung stark versiegelt. Das Wohnhaus an der Ecke Bechemer Straße / Europaring liegt in einem ca. 4.500 qm großen Grarten, der sich über den gesamten

Eckbereich ausdehnt. Die rückwärtigen Grundstücke der Hans-Böckler-Straße weisen einen teilweise alten Baumbestand auf.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die 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. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen werden.

2.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind Vorkommen von Altlasten bzw. Ablagerungen umweltschädigender Stoffe nicht bekannt.

2.6 Vorbelastung Verkehrslärm

Die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen in den Straßenrandbereich der Bechemer Straße liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein „besonderes Wohngebiet". An der Hans-Böckler-Straße werden die Orientierungswerte um 8 dB(A) und an der Bechemer Straße um ca. 4 dB(A) am Tag überschritten. Der Bereich Europaring ist als „allgemeines Wohngebiet" eingestuft, die Lärmimmissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag um ca. 16 dB(A).

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung vom 23.03.99 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 317, „Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europaring / Schützenstraße" beschlossen.

Der Planbereich umfaßte beim Aufstellungsbeschluß den Stadtpark mit Stadthalle und die Randbebauung Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße. Ziel dieses Bebauungsplanes war die Nachverdichtung durch Arrondierung innerstädtischer Flächen für Wohnbau- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Aufwertung des Stadtgartens durch die Umgebungsbebauung und ggf. die Erweiterung der Stadthalle.

Am 08.05.01 beschloß der Stadtentwicklungs- und Umweltausschuß, daß der Bebauungsplan M 317 geteilt wird, da über die Zielsetzungen für die Stadthalle in einem getrennten Verfahren entschieden werden soll, aber aufgrund einer Ver-

änderungssperre am Europaring für diesen Bereich Zeitdruck besteht. Der geänderte Geltungsbereich umfaßte die Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europaring und deren rückwärtigen Bereiche.

In der Vorlage vom 19.04.01 (V. Nr. 00126 / 01 / V) wurden 3 Planvarianten vorgestellt, wobei die Planvariante III vom Stadt- und Umweltausschuß beschlossen wurde.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 27.06.01 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund massiver Bürgerproteste gegen die geplante, dem Stadtgarten angrenzende Bebauung (Stadtvillen) und aufgrund des Zeitfaktors, der Geltungsbereich lt. Vorlage vom 16.08.01, Nr. 00246 / 01 / V nochmals geändert und vom Stadtentwicklungs- und Umweltausschuß am 28.08.01 beschlossen. Die Trägerbeteiligung mit dem geänderten Geltungsbereich wurde gemäß § 4 (1) BauGB bereits vom 04.07. bis 04.08.01 durchgeführt.

3.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Zielsetzung für die zentrale, gut erschlossene Lage des Plangebietes ist die Arrondierung innerstädtischer Flächen für Wohnbau- und Dienstleistungseinrichtungen. Nach wie vor besteht in der Stadt Ratingen eine Nachfrage an zentrumsnahen Wohnbauflächen, aber auch an Flächen für Dienstleistungseinrichtungen.

In den vergangenen Jahren wurde Bauland insbesondere in den Stadtteilen und im Umland bereitgestellt. Diese Verlagerung der Neubautätigkeit in die Außenbereiche ist mit negativen städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Auswirkungen verbunden. Die Abwanderung ins Umland führt nicht nur zu einer Verstärkung des Individualverkehr, sondern es sind auch zusätzliche Aufwendungen für die soziale und technische Infrastruktur erforderlich. Die Stadt Ratingen ist bestrebt, diesen negativen Auswirkungen durch geeignete Stadtentwicklungsmaßnahmen, wie einer gezielten Innenentwicklung, entgegenzuwirken.

Eine maßvolle Nachverdichtung, die Schließung der Baulücken an der Hans-Böckler-Straße sowie eine Straßenrandbebauung entlang des Europarings sind die Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Darüber hinaus bestehen am Europaring konkrete Bauabsichten, die nach § 34 BauGB nicht eindeutig geregelt werden können.

Eine weitere Zielsetzung ist die besondere Eigenheit des Plangebietes an der Bechemer Straße aufgrund der vorhandenen Wohn- und Geschäftsnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Probleme dieser innerstädtischen Gebiete liegen generell in der Tendenz zur Verdrängung von Wohnungen durch Betriebe des tertiären Sektors, zum anderen in der Abwanderung der Wohnbevölkerung in Stadtrandgebiete. Aufgrund ihrer Standortvorteile und vorhandenen Infrastruktur soll dieses Gebiet für die Wohnbevölkerung gesichert werden. Aber auch der

Charakter dieses Gebietes – eine Mischung aus Wohnen und verträgliche gewerbliche Nutzungen – soll erhalten bleiben. Daher wurde dieser Bereich als „besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen ist im Bebauungsplan M 317 der Planbereich als Wohngebiet ausgewiesen. Die derzeitige Nutzungsstruktur an der Bechemer Straße ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung in den oberen Geschossen und Läden, Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in den Erdgeschossen geprägt. Planungsziel ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung wobei der Gebietscharakter erhalten bleiben soll. Das Gebiet ist dadurch gekennzeichnet, daß sie zwar überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt sind, aber zugleich bestimmte mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Daher wird das Plangebiet an der Bechemer Straße sowie Hans-Böckler-Straße als „besonderes Wohngebiet" ausgewiesen.

Da der Planbereich am Europaring nicht die charakteristischen Eigenschaften eines besonderen Wohngebietes aufweisen, wird dieser Bereich als „allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Dieses Gebiet ist dadurch charakterisiert, daß es überwiegend dem Wohnen vorbehalten ist, jedoch die der Versorgung dienenden Betriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind.

In dem „besonderen und allgemeinen Wohngebiet" werden folgende allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1 + 4.2)

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
  Zum Schutz der Wohruhe werden die als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zu Vergnügungsstätten werden die Regelungen der Gebietskategoerie III des Vergnügungsstättenkonzeptes angewendet:

- Vergnügungsstätten sind im besonderen Wohngebiet gemäß § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

- Vergnügungsstätten sind im allgemeinen Wohngebiet als Unterart der Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO innerhalb dieser Kategorie unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Entlang der Bechemer Straße handelt es sich um einen bebauten Bereich mit Geschoßwohnungsbau. Auf Grund der Straßenrandbebauung und zahlreicher Anbauten auf quantitativ geringen Grundstücken besteht eine hohe bauliche Dichte. Desweiteren befindet sich das Plangebiet im Zentrum von Ratingen, wo eine verdichtete Bebauung erwünscht ist. Aus den vorgenannten Gründen und um eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl das zulässige Höchstmaß der Baunutzungsverordnung für besondere bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

4.2.2 Geschossigkeit

Bei der Straßenrandbebauung an der Bechemer Straße handelt es sich überwiegend um eine III-geschossige, vereinzelt auch um eine IV-geschossige Bebauung. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und aufgrund der innenstadtnahen Lage wurde im gesamten Plangebiet eine III – IV geschossige Bauweise festgesetzt.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine unangemessene Höhenentwicklung im Straßenrandbereich der Hans-Böckler-Straße und am Europaring auszuschließen, sind im Bebauungsplan neben der Geschossigkeit maximale Firsthöhen über NN eingetragen. Bezugspunkt ist die Höhe der bestehenden Verkehrsfläche vor dem Gebäude (s. Festsetzung Nr. 2.1).

4.2.4 Erhöhung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO wird die Grundflächenzahl für Tiefgaragen bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 erhöht (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2).
Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der erforderliche Stellplatznachweis für den durch die projektierte Bebauung verursachten Bedarf erbracht werden kann. Desweiteren besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Stellplatzflächen in diesem innenstadtnahen Bereich. Die Tiefgaragen sind dabei gemäß § 12 (4) BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Ziel ist es, baulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen wie die Tiefgaragen aus Gründen des Freiraum- und Nachbarschutzes als auch aus gestalterischen Gründen zu begünstigen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Charakteristisch für die vorgandene Straßenrandbebauung ist die geschlossene Bauweise. Um die Gestaltung des Straßenbildes zu erhalten und aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt im gesamten Plangebiet die Festsetzung „geschlossene Bebauung".

4.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

4.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (s. Festsetzungen Nr. 1.) um

- um einen einheitlichen Gesamteindruck im Plangebiet zu erreichen,
- eine unangemessene Ausnutzung bestimmter Gebäudeteile (Dächer) zu vermeiden und um eine wohlproportionierte architektonische Gestaltung sicher zu stellen

4.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Da im Bebauungsplanbereich eine Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen möglich ist und Werbeanlagen einen ständig wechselndem Trend unterliegen, soll die Attraktivität des Planbereiches erhöht werden, in dem bestimmte Arten von Werbeanlagen im Vorfeld ausgeschlossen werden und eine einheitliche Gestaltung in diesem innenstadtangrenzenden Plangebiet gewährleistet wird.

1998 wurde die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Ratinger Innenstadt beschlossen. Das Plangebiet ist in dieser Satzung nicht enthalten, jedoch schließt es sich unmittelbar daran an. Um hier ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten werden auch für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind der Werbeanlagensatzung entnommen und beinhalten Vorschriften über:

Ort und Anzahl der Werbeanlagen

- Um eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen im Vorfeld zu vermeiden, ist je Geschäft nur eine Werbeanlage und diese nur am Ort der Leistung zulässig. Bei überbreiten Fassadenfrontflächen von mind. 20 m ist eine zusätzliche Werbeanlage möglich. Ausnahmsweise kann auch im Erdgeschoßbereich vor Passageneingängen für dort befindliche Einrichtungen eine Werbeanlage zugelassen werden. Diese Anforderungen dienen einer bestmög-

lichen Orientierung von Passanten und vermeidet eine unübersichtliche Häufung von Schildern.

- Werbeanlagen sind nur unmittelbar an den Fensteröffnungen der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Anordnung dient der Übersichtlichkeit und der direkten Zuordnung zu den Betrieben. Folglich sind Werbeanlagen an den Obergeschossen und Dächern unzulässig.

Generell unzulässige Werbeanlagen

- Lichtwerbungen wie Wechselbeleuchtungen sind dem Charakter der Ratinger Innenstadt fremd und harmonisieren nicht mit der vorhandenen Bausubstanz. Durch den Ausschluß von Beleuchtungsmaterial soll eine Überbetonung der Werbeanlage verhindert werden, die das Gebäude in den Hintergrund treten läßt.

Art und Abmessung zulässiger Werbeanlagen

- Ausgewogene Fassadenproportionen bestimmen weitgehend das Erscheinungsbild der Ratinger Innenstadt. Deshalb ist es sinnvoll eine ebenfalls ausgewogene Proportionierung von Werbeanlagen im Hinblick auf die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen in den angrenzenden Bereichen festzulegen. Aus den gleichen Gründen ist es sinnvoll, eine max. Gesamtlänge vorzugeben, die direkt auf den Baukörper angebracht werden.

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen

- Es können Befreiungen von den Festsetzungen an Werbeanlagen im Bebauungsplan M 317 erteilt werden, wenn die Durchführung im einzelnen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4.5 Grünflächen

Der dem Bebauungsplan anschließende Stadtpark und die Grünbereiche im hinteren Bereich der Hans-Böckler-Straße mit altem Baumbestand sowie die Grünflächen am Europaring sind prägend für das Plangebiet.

Bei dieser Planung soll als Äquivalent für die gute bauliche Ausnutzbarkeit des Eckgrundstücks am Europaring, die in den Stadtgarten hineinragende Gartenfläche für eine Arrondierung des Stadtgartens verfügbar gemacht werden. Auch ein Streifen entlang der Grundstücksgrenze wird als Grünfläche ausgewiesen, um hier die Möglichkeit zu erhalten, öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen von der Bechemer Straße zum Stadtpark anzulegen.

Unter dieser Voraussetzung könnte mit dieser Variante sowohl eine Vergrößerung des Stadtgartens, als auch ein verbesserter Zuschnitt und räumlicher Bezug zwischen den öffentlichen Bauten sowie ein verbessertes bauliches Erscheinungsbild für die Ostseite des Stadtgartens erreicht werden.

Um auch auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft durchführen zu können, wurde festgesetzt, daß je angefangene 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2). Desweiteren sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,50 m tiefen Bodenstubstratschicht fachgerecht zu überdecken und intensiv zu bepflanzen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1).

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehr

Da die projektierte Bebauung im Norden des Plangebietes direkt an der Hans-Böckler-Straße liegt, erfolgt die Erschließung über die bereits bestehende Straße.

Für den Baukörper am Europaring ist eine Erschließungsstraße geplant. Um eine zusätzliche Belastung für den Europaring so gering wie möglich zu halten und um einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf dieser zukünftigen Landesstraße zu gewährleisten, wurden keine zusätzlichen Kreuzungsbereiche geschaffen. Daher ist die Erschließungsstraße an die Bechemer Straße angebunden, Zufahrten sind entlang des Europarings nicht zulässig.

Die Planstraße ist öffentlich und hat ein Straßenprofil von 6 m. Dieses Profil ist ausreichend für den Begegnungsverkehr als auch für die Nutzung von Feuerwehrfahrzeugen und Müllfahrzeugen. Sie soll als Mischfläche ausgebaut werden. Am Ende dieser Stichstraße befindet sich eine Wendemöglichkeit.

4.6.2 Fuß- und Radwege

Durch die Ausweisung eines Grünstreifens entlang des Grundstücks am Europaring ist es möglich, eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Planstraße in Richtung Stadtpark anzulegen.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONW) grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Stellplätze für die Bebauung an der Hans-Böckler-Straße sowie am Europaring werden über Tiefgaragen nachgewiesen. Tiefgaragen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie unterhalb der Ge-

ländeoberfläche gewachsenen Boden erstellt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung erfolgt, um den ruhenden Verkehr soweit wie möglich aus dem Straßenraum bzw. den Gartenbereichen zu halten und damit ausreichend Freiflächen zu schaffen. Darüberhinaus enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, daß für die Errichtung von Tiefgaragen die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden darf (vgl. Pkt. 2.2). Im Bereich Europaring können einige Stellplätze auch entlang der Planstraße ausgewiesen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Energie (Strom, Öl, Gas, Wasser etc.)

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Versorungsleitungen.

4.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser, Niederschlagswasser)

Bei den Straßenrandbereichen der Bechemer Straße und Hans-Böckler-Straße handelt es sich um bereits bebaute bzw. teilweise bebaute Bereiche. Somit sind diese Gebiete bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Ratingen angeschlossen. Die Schmutz- und Abwässer werden den bestehenden Mischwassersammler zugeführt. Für die projektierte Bebauung am Europaring werden Kanalbaumaßnahmen mit Anschluss an das vorhandene Netz erforderlich.

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in die Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Allerdings ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Satz 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In der Plangundlange zur Niederschlagswasserbeseitigung im Stadtgebiet von Ratingen wird das Versickerungsvermögen im Oberboden als sehr unterschiedlich gewertet. Die Grundwasserschutzfunktion ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes gering bis sehr gering, der Grundwasserflurabstand beträgt <1 m.. Dieser Flächentyp weist unterschiedlichste Bodentypen auf, ihnen gemeinsam ist ein sehr geringer Grundwasserflurabstand, der eine Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV A 138 nicht zulässt.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers wird daher aus mehreren Gründen abgesehen. In den Straßenrandbereichen handelt es sich um überwie-

gend bebaute Bereiche, die vor dem 01.01.1996 bebaut wurden. Das Niederschlagswasser wird dem bestehenden Mischwassersammler zugeführt.

Da bereits ein Mischsystem besteht, ist der wirtschaftliche und technische Aufwand zu hoch, um im Innenbereich auf ein Trennsystem umzustellen. Desweiteren zeigt sich durch das Gutachten zur Niederschlagswasser-bewirtschaftung, daß eine Versickerung in diesem Bereich nicht sinnvoll ist.

4.7.3 Post und Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4.8 Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet überschritten (siehe Tabelle – Tageswerte sind unter „maßgeblicher Außenlärmpegel" aufgeführt). Aufgrund der städtebaulichen Situation sind im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine innerstädtische Nachverdichtungskonzpetion handelt, d. h. mit Lage an bestehenden Verkehrswegen und einer überwiegend vorhandenen Straßenrandbebauung, eignen sich zur Gewährleistung des Schallschutzes nur passive Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 5), das nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, das sie folgendes Schalldämmmaß aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegel bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	erf. R`w.res des Außenbauteils in dB
Hans-Böckler-Str.	**IV**	**68 - 70**	**40**
Bechemer Str.	**III**	**61 - 65**	**35**
Europaring	**V**	**71 - 75**	**45**

Mit dem Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse IV wird eine Reduzierung des Schallpegels bis zu 44 db(A) erreicht. Es handelt sich hierbei um Kastenfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung bzw. um Verbundfenster mit besonderer Dichtung, Scheibenabstand über ca. 60 mm und Verglasung aus Dickglas.

Es wird empfohlen, für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem erf. Res. Schalldämmmaß für Außenbauteile nach DIN 4109 R`w.res > 40

dB schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) festzusetzen.

4.9 Sonstige Reglungen

4.9.1 Erhaltenswerte Bausubstanz / Denkmalschutz

Die Gebäude Bechemer Straße 44, 50, 54 sowie Hans-Böckler-Straße 1 sind als „erhaltenswerte" Bauwerke eingestuft. Daher sind diese Gebäude im Bebauungsplan als „erhaltenswert" gekennzeichnet. Lt Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 14.11.2001 ist das Gebäude Bechemer Straße 62 ein Denkmal im Sinne des § 2 DschG NW.

4.9.2 Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen gemäß Wasserschutzgewinnungs-verordnung Ratingen sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen. *(Kreis Mettmann)*

4.9.3 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-max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- Die Kellergeschosse und/oder Tiefgaragen sind als „weiße Wanne" auszubilden. Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, dass im Rahmen einer Wasserhaltung abgeleitet werden muss. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Flächenbilanz / Anzahl der Wohneinheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes M 317 umfaßt einen Bereich von ca. 9.592 qm. Es sind ca. 30 Wohneinheiten geplant.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.008 qm
Besonderes Wohngebiet	4.428 qm
Verkehrsfläche	350 qm
Öffentliche Grünfläche	1.420 qm
Gesamt	**9.592 qm**

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind zur täglichen und mittelfristigen Versorgung ausreichende Dienstleistungsangebote vorhanden.

Wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen (Grundschulen; Kindergärten) sind in der näheren Umgebung zwar vorhanden, problematisch ist jedoch zur Zeit die Versorgung mit Kindergartenplätzen. Bereits jetzt besteht im Planungsraum Ratingen-Mitte / Schwarzbach ein Defizit an Kindergartenplätzen. Folglich kann der Bedarf, der aus Neubauvorhaben resultiert nicht mehr von der vorhandenen Infrastruktur aufgefangen werden. Die neu hinzuziehenden Kinder sind im Rahmen der Jugendhilfeplanung zu berücksichtigen. Hier besteht ein Handlungsbedarf für die Stadt Ratingen.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für den Bebauungsplanbereich ist eine Bestandsbewertung der Eingriffsflächen nicht erforderlich, da der Bereich Bechemer Straße und auch Hans-Böckler-Straße nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Beim Eckbereich Europaring / Bechemer Straße ist es aufgrund der fehlenden Umgebungsbebauung entlang des Europarings Richtung Stadtpark nicht eindeutig, wie hoch bebaut werden darf. Das Grundstück ist bereits bebaut, nur ist die geplante verdichtete Bebauung nach § 34 BauGB nicht eindeutig zu regeln. Daher bestand ein Planerfordernis – aufgrund der generell gegebenen Bebaubarkeit des Grundstückes ist jedoch kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Für die öffentliche Grünfläche und Teile der öffentlichen Erschließung ist kommunaler Grunderwerb nötig. Die Übertragung der öffentlichen Flächen regelt der Erschließungsvertrag.

7. Kosten und Finanzierung

Kanalbau	ca.	27.100,- Euro
Ingenieurleistungen 10 %	ca.	2.710,- Euro
Sonstiges 5 %	ca.	1.360,- Euro
	ca.	31.170,- Euro
MwSt 16 %	ca.	4.990,- Euro
	ca.	36.160,- Euro
gerundet	ca.	**37.000,- Euro**

Verkehrsflächen	ca.	26.850,- Euro
zzgl. Straßenbeleuchtung	ca.	10.230,- Euro
	ca.	37.080,- Euro
Ingenieurleistungen 10 %	ca.	3.700,- Euro
Sonstiges 5 %	ca.	1.850,- Euro
	ca.	42.630,- Euro
MwSt 16 %	ca.	6.820,- Euro
	ca.	49.450,- Euro
gerundet	ca.	**50.000,- Euro**

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden die Kosten über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. Die Mittel für die Erschließung werden zu gegebener Zeit entweder bereitgestellt oder für den Fall, dass ein Erschließungsträger die Maßnahme beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt. Der Stadt entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Eine Aufhebung anderer städtebaulicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Hoff
(Städt. Oberbaurätin)