6 15. Mai 2001
Amt IV Anl. 61

40878 Ratingen

An den Herrn Bürgermeister der Stadt Ratingen
Herrn Wolfgang Dietrich
An das Planungsamt
mit der Bitte um Beteiligung der angesprochenen Ämter:
Amt für Grünflächen und Untere Denkmalbehörde

14. Mai. 2001

Bedenken zur Planung für den Bereich zwischen Backhausfeld, Hochstraße und Mülheimer Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte den Baumbestand entspechend der RATINGER BAUMSATZUNG zu überprüfen. Im Hintergelände des Grundstücks Mülheimer Straße 28 (Flur 24 – Fl.st.55) sind in den aushängenden Plänen nur zwei Bäume eingezeichnet. Weithin sichtbar ist aber eine größere Zahl von hohen Birken, die möglicherweise nicht richtig vermessen wurden; denn sie stehen teilweise einem eingezeichneten Neubau im Wege.

Auch die Berücksichtigung des Bereichs, der ehemaligen BEFESTIGUNGSANLAGE DES OBERDORFS ist leider zugunsten der Bauplanung verbogen worden. An der problematischen Stelle – Bereich TIELENTURM muß man den zukünftigen Bauherren dringend warnen:
Es fällt mir auf, dass die Skizze in den Erläuterungen zum Plan: „Befestigungsanlage Ober*stadt** " im Bereich der Hochstraße einen Bogen macht, als ob sich die alte Stadtmauer der heutigen Grundstücksgrenze angepasst habe. Doch der Verlauf der Hochstraße und der ihr anliegenden Grundstücksgrenzen ist an dieser Stelle nicht maßgebend, weil diese Straße erst nach Abbruch der Mauer weitergeführt werden konnte.. Nur das Buschtor zur Mülheimer Straße. hin durchbrach den Mauerring.
Es ist anzunehmen, dass die alte Mauer, die im Bereich des Mühlenturms noch erhalten ist, auf dem kürzesten Weg, d. h. geradeaus zu dem Tielentrum führte..
Die Rekonstruktion aus dem Jahre 1967 von Horst - G. Hütten erscheint mir richtiger als die jetzt vorgelegte „nützlich" Verbiegung.
Auch ist es leichtsinnig, den Tielenturm zu unterschlagen; denn es wäre von außerordentlichem Interesse, wenn sich die Fundamente dieses Eckturmes der Stadterweiterung finden ließen. Dies nur in der gebotenen Kürze, mündlich gerne mehr.

Ein freundlicher Gruß von einem alte Ratinger

---

* Ich kenne keinen Grund den gebräuchliche Namen „ Oberdorf" zu ändern.

Ratingen, den 23.05.2001

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan M 335 „Mülheimer Straße /Hochstraße“

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 (Flächennutzungsplan)
  - 1.2.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen
- 1.3 Geltendes Planungsrecht

2 Bestandssituation
- 2.1 Umweltdaten
- 2.2 Bebauung/Freiraum
- 2.3 Verkehr
  - 2.3.1 Straßenverkehr
  - 2.3.2 ÖPNV
- 2.4 Infrastruktur und Versorgung
- 2.5 Spielflächen
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Bodendenkmäler
- 2.8 Vorbelastung (Flug-, Verkehrslärm, andere Immissionen)

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 3.1 Verfahrensstand
- 3.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
- 3.3 Ziel und Zweck der Planung

4 Planinhalt
- 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.1 Kerngebiet (MK-Gebiet)
  - 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)
  - 4.1.3 Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
  - 4.2.2 Geschossigkeit
  - 4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.3.1 Bauweise
  - 4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3.3 Stellung baulicher Anlagen
- 4.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 4.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen
4.5 Grünflächen
4.5.1 Öffentliche Grünflächen
4.5.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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 (Wasserschutzgebiete oder andere nach landesrechtlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen oder Hinweise)

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes
5.1 Flächenbilanz/Anzahl der Wohneinheiten
5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
5.3.1 Bewertung
5.3.2 Bilanzierung

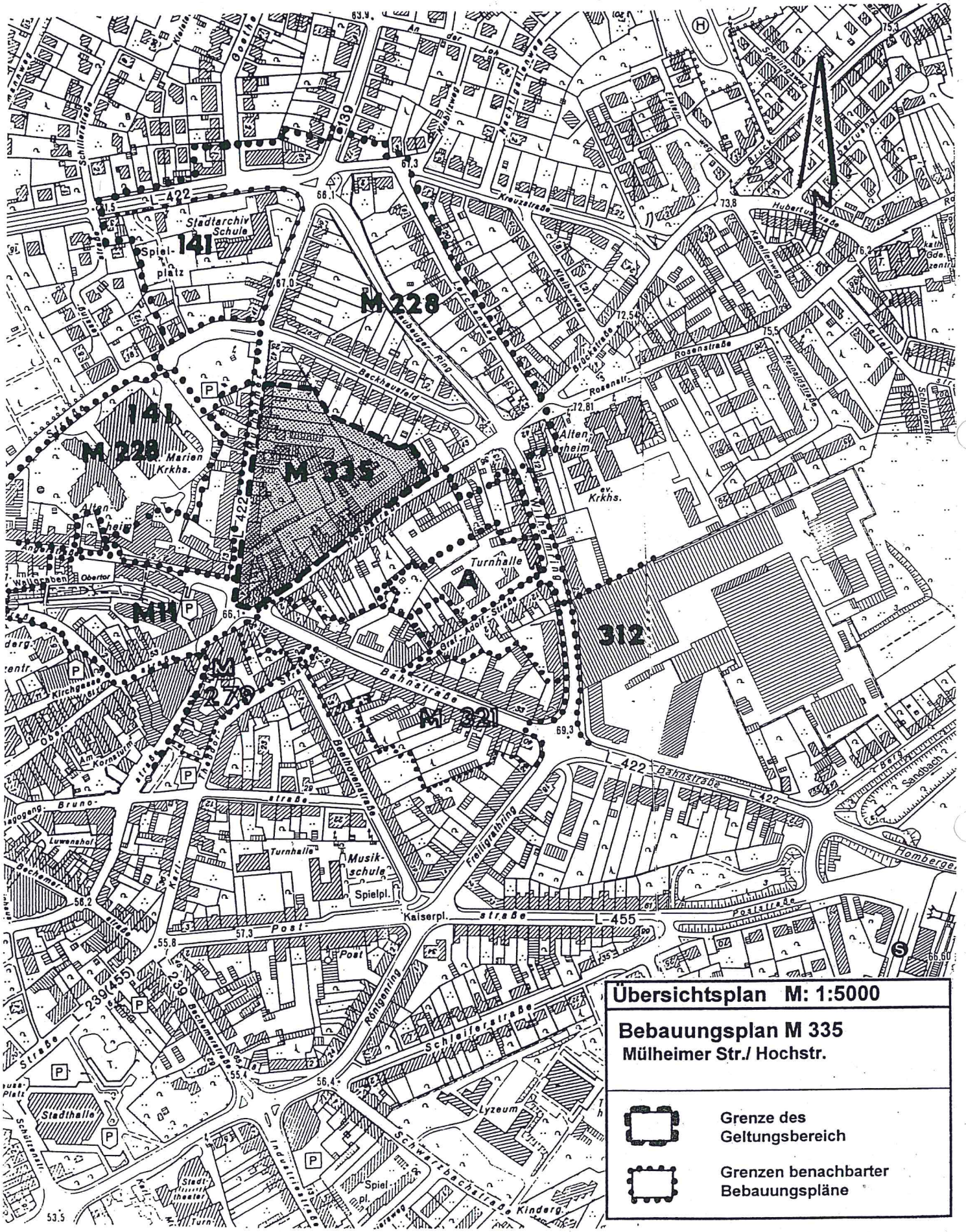
6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7 Kosten und Finanzierung

8 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Anlagen:

- Nutzungskonzept (Anlage 1)
- Mängel und Bindungen (Anlage 2)
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Übersicht / Anlage 3)
- Lageplan Bodendenkmal (Anlage 4)
- Archäologisch-bodendenkmalpflegerische Beurteilung (Anlage 5)
- Flächenbewertung nach dem MURL-Verfahren (Anlage 6)
- Tabelle Bewertung und Bilanzierung (Anlage 7)
- Planungsgrundlage für Niederschlagswasserbewirtschaftung (Anlage 8)


M 335
M 228
141
M 279
M 321
312
Übersichtsplan M: 1:5000
Bebauungsplan M 335
Mülheimer Str./ Hochstr.
Grenze des Geltungsbereich
Grenzen benachbarter Bebauungspläne

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in der Flur 24.
Das Plangebiet umfasst den Bereich nord-westlich der Hochstraße und östlich der Mülheimer Straße. Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 50, (zwischen der Bebauung Mülheimer Straße 36-38), weiter in Richtung Südosten entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 50, 52, teilweise 53 und 545 bis zur Hochstraße. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der Frontseiten der Gebäude Mülheimer Straße 36-2 und weiter nach Osten entlang der Frontseiten der Gebäude Hochstraße 1-31. Die genaue Abgrenzung ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

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 der Stadt Ratingen stellt folgenden Bereich als „Kerngebiet" (MK) dar: Den Bereich östlich der Mülheimer Straße (einschließlich des Grundstückes Mülheimer Straße 22) und nordwestlich der Hochstraße (einschließlich des Grundstückes der Hochstraße 23). Der restliche Planbereich ist als „Wohnbauflächen" (W) dargestellt.
Der Bebauungsplan M 335 ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen entwickelt worden. Nur für das Flurstück 479 der Flur 24 (rückwärtige Grundstücksbereich im Anschluss an die Bebauung Hochstraße 9-19) wurde eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich (61. Flächennutzungsplanänderung). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Kerngebiet" dargestellt und sollte zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es sich hier nur um eine quantitativ geringfügige Fläche handelt, wurde parallel ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.
Im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB stellte sich heraus, dass bodendenkmalpflegerische Belange bei der Planung zu berücksichtigen sind. Dies führte zu einer geänderten städtebaulichen Zielsetzung in diesem Bereich. Die Festsetzung einer Baufläche in dem allgemeinem Wohngebiet Nr. 5 musste zurückgenommen werden. Aus diesem Grund wird das Verfahren für die 61. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ratingen eingestellt.

1.2.2 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen

Der Bebauungsplanbereich des M 335 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen. Im Vergnügungsstättenkonzept wird zum Schutz und zur Entwicklung der Wohnfunktion gefordert, dass der Flächennutzungsplan für die Bereiche geändert werden soll, die im wirksamen Flächennutzungsplan als „Kerngebiet" dargestellt sind, nach ihrer tatsächlichen Nutzung jedoch ein „Allgemeines Wohngebiet" oder ein „Besonderes Wohngebiet" sind. 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.
Für den Bebauungsplanbereich stellt das Vergnügungsstättenkonzept eine Reduzierung des derzeitigen Kerngebietes (vergleich 1.2.1) für den Bereich der „Hochstraße" dar. Es soll nur der Bereich Mülheimer Straße 2-22 und Hochstraße 1 als „Kerngebiet" entwickelt werden. Die Regelungen der Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes sind anzuwenden:

- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.
- Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken und sonstige Tanzlokale können gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- Sonstige, nicht unter den Nr. 1 und 2 aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Die restliche Bebauungsplanbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und entwickelt werden. Die Regelungen der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes sind hier anzuwenden:

- Vergnügungsstätten sind als Unterart der Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb dieser Kategorie unzulässig.

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

1.3 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich wird die Straßenrandbebauung der Mülheimer Straße und der Hochstraße gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die bestehenden Baulücken an der Mülheimer Straße (zwischen den Gebäuden Mülheimer Straße 28 und 34) und an der Hochstraße (zwischen den Gebäuden Hochstraße 11 und 17) können nach § 34 BauGB bebaut werden. Aufgrund der Flächengröße und der prägenden Umgebungsbebauung kann bei der im Innenbereich gelegenen Fläche nicht mehr von einem Nutzungs- oder Bebauungszusammenhang ausgegangen werden. Es handelt sich hierbei um einen „im Innenbereich gelegenen Außenbereich". Nach geltendem Planungsrecht kann dieser im Innenbereich gelegenen Fläche keine Bebauung zugeführt werden. Folglich besteht ein Planerfordernis um diesem Bereich einer Bebauung zuführen zu können.

2 Bestandssituation

2.1 Umweltdaten

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände.

2.2 Bebauung/Freiraum (vergleich Anlage 1, Nutzungskonzept und Anlage 2, Mängel und Bindungen)

Bebauung Mülheimer Straße

Die Straßenrandebauung der Mülheimer Straße ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise geprägt. In dem Bereich Mülheimer Straße 30-32 besteht eine Baulücke. Vereinzelt sind Gebäude vorhanden, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurden und von der Unteren Denkmalbehörde als „erhaltenswert" eingestuft sind (Mülheimer Straße 10 und 16).
Die Straßenrandbebauung der Mülheimer Straße wird von einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt. Neben der Wohnnutzung sind u.a. Läden, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, eine Bank und nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden.
Der Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Hochstraße/Bahnstraße wird durch ein markantes Eckgebäude der 20-er Jahre (Hotel) geprägt.

Bebauung Hochstraße
Die Straßenrandbebauung der Hochstraße besteht aus einer überwiegend drei - bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise. Charakteristisch ist insbesondere für die Bebauung in Nähe des Kreuzungsbereiches der Mülheimer Straße/Hochstraße die hohe bauliche Dichte.
Zwischen den Gebäuden Hochstraße 11 und 17 besteht eine Baulücke.
Der Bereich Hochstraße 1-25 ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegendem Wohnanteil geprägt. In den Erdgeschosszonen sind überwiegend Dienstleistungsbetriebe wie Läden und Räume für freie Berufe (z.B Fahrschule, Ärzte, Büros, Versicherungen) vorhanden.
Bei den Gebäuden Hochstraße 27-31 handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude.

Freiraum
Aufgrund der zahlreichen Anbauten an die Blockrandbebauung und der kleinen Grundstücksflächen verbleiben insbesondere in dem Kreuzungsbereich Mülheimer Straße/Hochstraße nur quantitativ geringfügige Hof- oder Gartenflächen.
Im Anschluss an die Hochstraße 9 ist eine relativ große private Parkanlage mit einem hohen Baumbestand vorhanden. Darüber hinaus sind in den Bereichen Mülheimer Straße 22 und 30-36 als auch Hochstraße 31 große private Grünflächen vorhanden, die als Gärten genutzt werden.

Blockinnenbereich Mülheimer Straße / Hochstraße
Charakteristisch für den teilweise bebauten und unbebauten Blockinnenbereich ist die Unattraktivität dieses Bereiches aufgrund folgender vorhandener Mindernutzungen und Baumängel:

- An das Wohnhaus Mülheimer Straße 26 sind Hintergebäude und gewerblich genutzte Hallen angebaut, die mittlerweile Baumängel aufweisen.
- Bei den Hallen handelt es sich um eine ehemalige Maschinenfabrik, die zur Zeit als Gartenbaubetrieb und Maler und Lackiererei genutzt werden. Es handelt sich hierbei um baugebietsuntypische Nutzungen, die eine Fremdkörperwirkung erzeugen.

- Im Anschluss an den Gartenbaubetrieb sind Lagerflächen (Bauschutt / Gehölzreste, Baustofflager) und ein ungeordneter Autoabstellplatz vorhanden. Bei diesen unbebauten Flächen handelt es sich überwiegend um teilversiegelte Flächen.
- Im Anschluss an die Blockrandbebauung der Hochstraße 21-31 besteht eine großflächige unattraktive Garagenansammlung. Diese Fläche ist bereits hochversiegelt.

2.3 Verkehr

2.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das Hauptstraßennetz Ratingens, als auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Autobahnanschluss Ratingen-Ost befindet sich in ca. 2 km Entfernung.
Das Plangebiet wird im Westen durch die Mülheimer Straße (L422) begrenzt, die ins Stadtzentrum führt. Im Osten wird das Plangebiet von der Hochstraße begrenzt, die als geschwindigkeitsreduzierter Geschäftsbereich (Tempo -20-Zone) ausgewiesen ist. Für die Hochstraße 1-25 besteht für die Zeit Montag bis Freitag von 9.00-19.00 Uhr und Samstag von 9.00-14.00 Uhr ein eingeschränktes Halteverbot (vergleich Anlage 2). Durch diese Einschränkung besteht in der Hochstraße ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen.
In dem Kreuzungsbereich Hochstraße/Mülheimer Straße besteht für Fußgänger und Radfahrer ein Gefährdungspotential, da der Füßgängerüberweg an der Bahnstraße dezentral liegt und für Fußgänger der Hochstraße nur über Umwege erreichbar ist. Aufgrund der angrenzenden Geschäftsnutzungen besteht in diesem Bereich aber ein hoher Querungsbedarf.
Der Fußgängerüberweg an der Mülheimer Straße 8 liegt weit entfernt von der Querungshilfe Mülheimer Straße 48. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen besteht auch in diesem Bereich ein hoher Querungsbedarf. Darüber hinaus führt die Gradlinigkeit der Mülheimer Straße zu überhöhten Geschwindigkeiten.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung des ÖPNV an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Das Plangebiet wird von den Buslinien 753 und 773 mit der Haltestelle „Oberstraße“ sowie der Buslinie 779 und der neuen Ortsbuslinie O 15 mit den haltestellen „Krankenhaus“ und „Mülheimer Straße“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt 200 m.

2.4 Infrastruktur und Versorgung

<u>Gemeinbedarfseinrichtungen</u>
Wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in einem Einzugsbereich von max. 500m. Es gibt in Ratingen-Mitte ca. 9 Kindergärten bzw. -tagesstätten. Zur Zeit besteht ein Defizit an Kindergartenplätzen in dem Planungsraum Ratingen-Mitte/Ratingen-Schwarzbach, so das die vom Rat beschlossene Versorgungsquote von 95 % für die 3 Kernjahrgänge plus 50 % für den sogenannten heranwachsenden Jahrgang nicht erreicht wird.
Im Rahmen des Bebauungsplanes sind ca. 55 Wohneinheiten projektiert. Statistisch betrachtet wohnen in dem Untersuchungsbereich (Mülheimer

Straße/Hochstraße/Backhausfeld) 2% mehr Kinder im Alter von 0-6 Jahren als in Ratingen-Mitte. Davon ausgehend besteht rechnerisch ein zusätzlicher Bedarf von ca. 8 Kindergartenplätzen. Erfahrungsgemäß liegt der reale Bedarf, der aus solchen Neubaugebieten resultiert, häufig höher.
Die bestehenden und geplanten Einrichtungen können weitere zusätzliche Bedarf nicht auffangen. Da es problematisch ist, den Realisierungszeitraum der Planung zu bestimmen, kann planerisch keine Zuordnung des erneuten Bedarfes zu einem konkreten Kindergartenjahr erfolgen. Da es in Ratingen- Mitte keine vorgehaltenen Flächen für die Errichtung eines Kindergartens gibt, besteht nach aktueller Einschätzung die Möglichkeit, dass der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zur Zeit nicht erfüllt werden kann.

Einzelhandel
Bereits innerhalb des Plangebietes sind mehere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Das Plangebiet grenzt an den Innenstadtkern, welcher sich im wesentlichen auf den historischen Stadtkern konzentriert. Es sind Läden mit differenziertem Warenangebot für kurzfristig nachgefragte Güter (z.B. Lebensmittel, Bäckereien, Apotheke, Kosmetikartikel etc.), Einzelhandel für mittelfristig nachgefragte Güter (Haushaltswaren, Textilien, Unterhaltungselektronik etc.) und Einzelhandel für langfristig nachgefragte Güter (Schmuck, Fotoartikel etc.) in der Innenstadt vorhanden. Aus diesem Grund wird die Versorgung des Plangebietes als sehr gut eingestuft.

2.5 Spielflächen

Der Freiraumentwicklungsplan Ratingen-Zentrum-Ost (Stand 1997) stellt für den gesamten Untersuchungsbereich ein errechnetes Versorgungsdefizit von 40% heraus. Als Orientierungswert wurden 1,5 m^2 Spielfläche/Einwohner zu Grunde gelegt.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes M 335 liegt innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des 4150 m^2 großen Spielplatzes am Hauser Ring (Typ A,B/ Bolz- und Spielplatz).
Statistisch betrachtet wohnen in dem Untersuchungsbereich (Mülheimer Straße/Hochstraße/Backhausfeld) 2% mehr Kinder im Alter von 0-6 Jahren als in Ratingen-Mitte. [1]
Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Defizit an Spielflächen für Kleinkinder der Altersgruppe 0-6 Jahre (Kategorie C).

2.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes M 335 „Mülheimer Straße/Hochstraße“ aufgeführt.
Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind folgende Altlasten in der näheren Umgebung des Planbereiches aufgeführt (vergleich Anlage 3):

Altlast Nr. 5985/2 Ra (chemische Reinigung)
In der Hochstraße wurde seit über 30 Jahren eine chemische Reinigung betrieben. 1990 wurde bei einer im Stadtgebiet Ratingen vom Kreis durchgeführten

[1] Quelle: Einwohnermeldedatei: Stand 1/1999

Untersuchungskampagne zur Verursacherermittlung von LCKW - Grundwasserverunreinigungen eine Bodenluftuntersuchung in der Straße vor dem Reinigungsbetrieb durchgeführt und dabei ein erhöhter LCKW - Gehalt in der Bodenluft festgestellt. 1992/93 erfolgten weiterführende Untersuchungen auf dem Grundstück der chemischen Reinigung, bei denen an verschiedenen Stellen Bodenbelastungen mit CKW festgestellt wurden. Diese Missstände wurden vom neuen Inhaber der Reinigung auf Anordnung des Kreises beseitigt. Seitdem entspricht die Reinigung den heute geltenden technischen Anforderungen. 1992/93 wurden auch Grundwasserbeprobungen durchgeführt. Es stellte sich heraus, daß der Bodenhorizont kein Grundwasser führte. Daraufhin wurde 1996, nach Abschluß der Straßenumbauarbeiten an der Hochstraße, ein Beobachtungsbrunnen eingerichtet. Die Grundwasserbeprobung ergab eine über dem Sanierungswert liegende CKW - Belastung. Um festzustellen, ob eine Grundwassersanierung bei den geologischen Verhältnissen mit einem geringen technischem Aufwand möglich ist, wurde 1997 ein einwöchiger Pumpversuch durchgeführt, wobei das abgepumpte Wasser gereinigt in die städtische Kanalisation abgeleitet wurde. Nach diesen Ergebnissen ist eine weitere Grundwassersanierung nicht erforderlich. Seitens des Kreises sind außer einer regelmäßigen Beprobung des Kontrollbrunnens keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Altlast Nr. 5985/4 (ehem. chem. Reinigung)

Im Haus Bahnstraße 40 befand sich vor ca. 20 Jahren eine chemische Reinigung. Im Rahmen der Untersuchungkampagne des Kreises in Ratingen zur Verursacherermittlung von CKW - Grundwasserverunreinigungen erfolgte 1992 eine Bodenluftuntersuchung im Straßenbereich vor dem Haus. Dabei wurde ein erhöhter CKW - Wert in der Bodenluft festgestellt. 1993/94 wurden weiterführende Bodenluftuntersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt, wobei CKW - Bodenkontaminationen auf einer neben dem Haus gelegenen Fläche, auf der vermutlich die Reinigungsfässer abgestellt waren, festgestellt wurden. 1996 wurde ein Beobachtungsbrunnen gebohrt und eine Grundwasserprobe untersucht. Diese Untersuchung ergab eine etwas über dem Sanierungswert liegende CKW - Belastung. Im Juli 1997 folgte ein einwöchiger Probepumpversuch mit dem Ergebnis, das es sich hier nur um eine geringfügige Grundwasserverunreinigung handelt, die keine Grundwassersanierung erfordert. Im Rahmen der regelmäßigen Altlastenüberwachung wurde der Kontrollbrunnen im Juli 1998 erneut beprobt. Es wurde keine Zunahme der LCKW-Verunreinigung festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse der Jahre 1997 und 1998 ist eine Grundwassersanierung nicht erforderlich. Bis auf weitere Beprobungen des Kontrollbrunnens im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

Altlast Nr. 6085/8

Bei der Altlast Nr. 6085/8 handelt es sich um den Produktionsstandort der Firma ABB Calor - Emag, der seit der Jahrhundertende existiert. Dieser Gewerbestandort wurde vom Kreis Mettmann in das Altlastenkataster aufgenommen, da Belastungen und Gefahrenpotentiale vorhanden sind. Im Rahmen der Neuplanung des Calor - Emag - Geländes wurden Gutachten zur Gefahrenabschätzung erstellt. Die genauen Umweltbelastungen sind 100% nicht meßbar, da verschiedene Bereiche überbaut sind und folglich nur zumTeil untersucht werden konnten. Es ist daher mit weiteren Bodenbelastungen beim Abbruch der Produktionsgebäude zu rechnen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan M 312 „Calor - Emag“ das gesamte Firmengelände als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Nach Auffassung des Kreises sind vorhandenene Bodenverunreinigungen im Rahmen des Abbruchs der Fabrik unter

gutachterlicher Aufsicht auszukoffern und zu beseitigen. Danach ist nur noch eine regelmäßige Beprobung der Grundwassermeßstelle im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung vorgesehen.
Über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Ratingen und der Firma Calor - Emag wird sichergestellt, daß alle auftretenden sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen auf Kosten der Firma ABB Calor - Emag zu beseitigen sind. Negative Auswirkungen für den vorliegenden Bebauungsplanbereich können somit ausgeschlossen werden.

Altlast Nr. 5985/3 Ra
1993 wurden in einer Pegelbohrung am Hauser Ring 5 bis 6 mächtige Ablagerungen aus Bauschutt festgestellt. Da der Kreis zunächst davon ausging, daß es sich im Umfeld dieser Pegelbohrung um eine größere Altablagerung handelt wurde der Bereich um die Pegelbohrung als Altlastverdachtsfläche in das Altlastenverdachtskataster des Kreises aufgenommen. 1998 wurde zur Gefährdungsabschätzung eine Nutzungsrecherche durchgeführt, um den zu untersuchenden Ablagerungsbereich näher einzugrenzen. Diese Recherche ergab, das es sich hier um keine größere Ablagerungsfläche handeln kann, sondern nur um kleinräumige Verfüllungen mit einer Gesamtgröße von weniger als 100 m^2. Darüber hinaus wurden Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, das von der Verdachtsfläche keine Gefährdungen ausgehen.

Fazit:

Aufgrund des Gefährdungspotentials und der Entfernung der Altlastenstandorte können Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Altlasten ausgeschlossen werden.

Verdachtsfläche
Auf dem Grundstück Mülheimer Straße 26 bestand seit 1900 eine Maschinenfabrik. In späteren Jahren wurden dort Ballen- und Backpressen produziert. Zur Zeit werden diese Hallen als Gartenbaubetrieb und als Maler- und Lackiererei genutzt.
Ein konkreter Altlastenverdacht besteht für diese Fläche nicht, jedoch ist die Fläche als gewerblich genutzter Altstandort und somit als potentielle Verdachtsfläche einzustufen. Unter der Voraussetzung, dass bei einer Nutzungsänderung die gewerblich genutzten Gebäude abgerissen werden, ist eine gezielte Untersuchung des Baugrundstückes nach Entfernung des Altbestandes sinnvoll durchzuführen, ggf. durch einen Gutachter im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Hierbei sollen dann die Boden- und Untergrundverhältnisse in Bezug auf Altlastbefund nach organoleptischer Beurteilung der Bodenproben überprüft werden. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Textteil des Bebauungsplanes M 335.

2.7 Bodendenkmäler
Indem rückwärtigen Bereichen der Straßenrandbebauung der Hochstraße 5-25 (vergleich Anlage 4 / Lageplan) verläuft die ehemalige mittelalterlich-neuzeitliche Stadtbefestigungsanlage des sogenannten Oberdorfes. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist der Auffassung, dass die im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung erhaltenen untertägigen Überreste von Stadtmauer und Türmen sowie des verfüllten Grabens und die erhaltenen archäologischen Schichten (vergleich

Anlage 5 / archäologische Beurteilung) die Voraussetzungen für die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Ratingen erfüllen. Das Verfahren für die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 (1) DSchG NW ist bereits abgeschlossen. Mittlerweile wurden die betroffenen Eigentümer von der endgültigen Unterschutzstellung gemäß § 3 DSchG NW in Kenntnis gesetzt. Mit der endgültigen Unterschutzstellung gemäß § 3 DSchG NW ist die vorläufige Unterschutzstellung - vorbehaltlich eines Widerspruches- nun unbefristet gültig. Somit ist Rechtssicherheit geschaffen worden, so dass auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Ermessensspielraum besteht, um die Ausweisung einer Baufläche zu begründen, wie es in der Bebauungsplanfassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorgesehen war.

2.8 Vorbelastung (Flug-, Verkehrslärm, andere Immissionen)

Die Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen (von 1980) ist bereits 20 Jahre alt. Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB hat der Kreis Mettmannn die angegebenen Lärmimmissionen im Bebauungsplan beanstandet, da er grundsätzlich von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgeht. Zwischenzeitlich wurde jedoch der Maubeuger Ring ausgebaut, der den innerstädtischen Verkehrsring schließt und über den der nicht zentrumsorientierte Durchgangsverkehr fließt. So ist nicht unbedingt von einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen. Zur Klärung wurden am 17.01.2001 Kurzzeitmessungen mit dem Modul-Schallpegelmessgerät Brüel & Kjaer, Typ 2231, durchgeführt. Die Messungen wurden in der Zeit von 9.45 Uhr und 10.50 Uhr bei trockenem, klarem, kaltem Wetter ohne nennenswerten Windbezug durchgeführt. Das Verkehrsaufkommen kann als für die Tageszeit repräsentativ beurteilt werden. Für die Nachtstunden ist mit einer erheblich geringeren Belastung zu rechnen. Es wurden folgende Werte nach 10-15 Minuten gemessen:

Messpunkt 1 (Bürgersteig Mülheimer Str. in der Flucht der straßenseitigen Außenwände von Haus Nr. 22 und 24)
67,3 dB (A) nach 15 Minuten, 68,0 dB(A) nach 15 Minuten
Messpunkt 2 (Zentrum des Innenbereiches zwischen der Mülheimer Str. und der Hochstraße) 47,6 dB(A)
Messpunkt 3 (Bürgersteig Hochstraße zwischen Haus Nr. 16/1 und 18)
61,4 dB(A) nach 15 Minuten, 60,4 dB(A) nach 15 Minuten.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die vorhandenen Verkehrslärmimmissionen in den Straßenrandbereichen der Mülheimer Straße um ca. 3d BA in den Kerngebieten und um ca. 13 dB(A) in den allgemeines Wohngebieten überschritten. In den Straßenrandbereichen der Hochstraße werden die Orientierungswerte in dem allgemeinen Wohngebiet um ca. 6 dB(A) überschritten. Der für den Innenbereich ermittelte Messwert liegt eindeutig unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete.

Fazit:
Da die Orientierungswerte (Tageswerte) der DIN 18005 in den Straßenrandbereichen der Mülheimer Straße und der Hochstraße überschritten werden, sind gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt möglich. Folglich sind Schallschutzmaßnahmen in diesen Bereichen erforderlich (vergleich unter Punkt 4.8 der Entscheidungsbegründung). Für die Nachtstunden ist mit einer erheblich geringeren Verkehrsbelastung und somit mit der Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen.
Im Innenbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. Folglich sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 28.03.2000 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes M 335 und die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Bürgerbeteiligung beschlossen. Die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der beabsichtigten Planung wurden am 09.05.2000 im Rahmen einer öffentlichen Anhörung den interessierten Bürgern im großen Sitzungssaal der Stadt Ratingen erörtert. Vorab konnten sich die Bürger vom 02.05. - 09.05.2000 im Planungs- und Vermessungsamt über die Planung informieren. Die Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2000 - 12.05.2000 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 14.11. - 15.12.2000. Gleichzeitig wurde die Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Da die Anregungen des Kreis Mettmanns und des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege nicht ausgeräumt werden konnten, bestand das Erfordernis für die Änderung des Bebauungsplans M 335 und zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB. Anregungen konnten nur zu den in blau eingetragenen Änderungen oder Ergänzungen und innerhalb von zwei Wochen vorgebracht werden. Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom 30.04.-15.05.2001 durchgeführt. Die von der Planänderung betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

3.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der sehr guten Standortbedingungen der Stadt Ratingen besteht die Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes nach wie vor.
In den vergangenen Jahren wurde Bauland insbesondere in den Stadtteilen und im Umland bereitgestellt, so dass die größeren Flächenpotentiale nun weitgehend ausgeschöpft sind. Darüber hinaus sind mit der Verlagerung der Neubautätigkeit in den Außenbereich negative städtebauliche, ökologische, soziologische und ökonomische Auswirkungen verbunden. Die Abwanderung ins Umland führt nicht nur zu einer Verstärkung des Individualverkehrs. Mit den Anforderungen an neues Bauland sind zusätzliche Aufwendungen für die soziale und technische Infrastruktur erforderlich. Dadurch wird der Naturhaushalt als auch der Haushalt der Kommune gleichermaßen belastet. Die Stadt Ratingen ist bestrebt diesen negativen Auswirkungen durch geeignete Stadtentwicklungsmaßnahmen wie einer gezielten Innnenentwicklung (Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche) entgegenzuwirken. Als konkrete Maßnahme eignet sich eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des teilweise bebauten und unbebauten Blockinnenbereiches östlich der Mülheimer Straße und nordwestlich der Hochstraße.
Nach geltendem Planungsrecht handelt es sich bei dieser Fläche um einen „im Innenbereich gelegenen Außenbereich“ (vergleich unter Punkt 1.3). Nur auf der Ebene eines Bebauungsplanes kann die planungsrechtiche Voraussetzung geschaffen werden, um diesem Flächenpotential eine Bebauung zuführen zu können. Folglich besteht ein Planerfordernis.
Darüber hinaus bestehen konkrete Bauabsichten des Eigentümers für den Grundstücksbereich Mülheimer Straße 30-32. Die vorhandenen Wohnhäuser Mülheimer Straße 30 und 32 sind bereits abgetragen worden. Die Bauabsichten des Eigentümers bestehen in einem Maße, das über eine Genehmigungfähigkeit nach § 34 BauGB hinausgeht.

3.3 Ziel und Zweck der Planung

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**
  Der Gesetzgeber fordert auf Bundesebene, auch im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, das mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1 (5) Satz 3 und § 1a BauGB). Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. „Nachhaltige Entwicklung" erfordert einen behutsamen Umgang mit Ressourcen und Energien. Unter diesen Aspekten ist die für eine Neubebauung in Frage kommende Fläche besonders geeignet, da es sich bei dem Großteil des Verdichtungspotentials um bereits hoch- bzw. teilversiegelte Flächen handelt.
  Es stehen ca. 1,2 ha Bauland für eine Neustrukturierung zur Disposition. Davon sind bereits ca. 1850 m^2 teilversiegelt und 6050 m^2 hochversiegelt.
  Eine weiteres ökologisches Kriterium ist eine günstige Zuordnung von Baulandpotentialen zu zentralen Einrichtungen und ÖPNV-Systemen. Dies führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Verkehrsbewegungen und Umweltbelastungen und folglich zu Energieeinsparungen.
  Die Standortgunst des Planbereiches wird insbesondere durch die innerstädtische Lage und der Nähe zum schienengebundenen Nahverkehr bestimmt.

- **Belebung der Innenstadt durch Erhalt und Fortentwicklung der Wohnnutzung**

  Hauptfunktion der Innenstadt ist es, Schwerpunkt von Handel und Kultur als auch Wohnstandort zu sein. Die Konkurrenz des großflächigen Einzelhandels an der Peripherie als auch die Verlagerung der Neubautätigkeit in das Umland können langfristig betrachtet zu einer Verödung der Innenstadt führen. Bedingt durch das Wohnungsangebot, das überwiegend aus zwei- bis drei- Raumwohnungen besteht, wandern insbesondere einkommensstarke Familien in das weitere Umland ab. Charakteristisch für das städtische Leben ist aber die Nutzungsvielfalt und eine soziale Durchmischung. Eine Belebung der Innenstadt ist folglich nur möglich, wenn das Wohnen in der Innenstadt erhalten und fortentwickelt wird.
  Dieses Planungsziel ist durch eine gezielte Innenentwicklung, d.h. durch eine behutsame Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Gebiete realisierbar. Bedingt durch die innerstädtische Lage des Planbereiches und der derzeitigen Unattraktivität des Blockinnenbereiches, der von baugebietsuntypischen- und Mindernutzungen geprägt wird, eignet sich dieser für eine maßvolle Nachverdichtungsmaßnahme, auch um diesen Bereich städtebaulich aufzuwerten.

4 Planinhalte

Die Plankonzeption beinhaltet u.a. eine maßvolle Nachverdichtung des Blockinnenbereiches für die Realisierung von max. zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet (MK-Gebiet)

Entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen ist der Bereich Mülheimer Straße 2-22 und Hochstraße 1-23 im Bebauungsplan als „Kerngebiet" festgesetzt. Charakteristisch für diesen Bereich ist eine gemischte Nutzungsstrukur. Es haben sich insbesondere in den Erdgeschosszonen Läden, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und im Wesentlichen nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt. Darüber hinaus ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorhanden.
Durch die Ausweisung als „Kerngebiet" soll das bestehende Kerngebiet der Innenstadt erweitert werden. Planungsziel ist es, eine Belebung der Innenstadt durch eine Nutzungsvielfalt und somit einer sozialen Durchmischung zu erreichen. In den „Kerngebieten" ist die Ansiedlung von z. B. Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur planungsrechtlich zulässig.

- In den Kerngebieten oder gemäß § 1 (8) BauNVO in Teilen von Kerngebieten werden folgende allgemein zulässige Nutzungen oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1(5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:

  - *Vergnügungsstätten*
    Im Vergnügungsstättenkonzept wird der Bereich Mülheimer Straße 2-22 als "Kerngebiet" und der restliche Bebauungsplanbereich als „Allgemeines Wohngebiet" klassifiziert und ist demzufolge dem Regelungsgehalt der Gebietskategorie II bzw.III des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen zuzuordnen.
    Städtebauliches Ziel ist es die Bereiche Mülheimer Straße 2-22 und abweichend von den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes Hochstraße 1-23 als „Kerngebiet" zu entwickeln. Da Stadtentwicklungsziele einem ständigen Wandel unterliegen, besteht aus heutiger Sicht ein anderer Regelungsbedarf als 1990. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans M 335 ist es u.a. , die Attraktivität der Mülheimer Straße u.a. durch eine Verbesserung von Geschäfts - und gemischten Nutzungen zu erhöhen. Dieses städtebauliche Ziel entspricht dem Planungsziel der Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aus diesem Grund wurden die Regelungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Gebietskategorie II im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen, die beinhalten, daß bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ganz ausgeschlossen werden und andere Arten von Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können (vergleich B - Plan, textl. Festsetzungen Nr. 8.1). Die Zulässigkeit richtet sich dann nach § 15 BauNVO, d.h. ein Vorhaben ist unzulässig, wenn es nach Anzahl, Lage , Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart der näheren Umgebung des Baugebietes widerspricht. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.
    Ein genereller Ausschluß von Vergnügungsstätten ist im „Kerngebiet" problematisch, da der Gesetzgeber diese Nutzungsart ausdrücklich dem „Kerngebiet" zugewiesen hat. Darüber hinaus würde ein solches Verbot nur zu einem Ansiedlungsdruck in der näheren Umgebung führen. Eine abwägungsrichtige Steuerung soll so beschaffen sein, daß empfindliche Bereiche weitgehend geschützt werden und in weniger sensiblen Bereichen Möglichkeiten zu einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen. Unter diesen Aspekten

wurde die Steuerung von Vergnügungsstätten im B - Plan M 335 vorgenommen.

- ***Tankstellen***
  Zum Schutz der Wohnbebauung vor unerwünschten zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen werden die gemäß § 7 (3) BauNVO als Ausnahme zulässigen Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 8.2)
- ***Einschränkung von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 (4) BauNVO im Kerngebiet***
  Planungsziel ist u.a. eine Belebung der Innenstadt. Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn das Wohnen in der Innenstadt erhalten und auch fortentwickelt werden kann. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, wird das Kerngebiet vertikal gegliedert. Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnnutzungen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 9).

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

Entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen sind im Bebauungsplan M 335 die Bereiche an der Mülheimer Straße (WA-Gebiet Nr.1 und 2) und Hochstraße 27-31 als „Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet Nr. 3) festgesetzt. Die derzeitige Nutzungsstruktur ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Vereinzelt sind Läden , Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe vorhanden.
Da es sich hier um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, soll die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert und fortentwickelt werden.

- In den „allgemeinen Wohngebieten" werden folgende allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen(textl. Festsetzung Nr. 7.2):

  - ***Gartenbaubetriebe und Tankstellen***
    In allen „allgemeinen Wohngebieten" werden zum Schutz der Wohnruhe die als Ausnahme zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

  - ***Vergnügungsstätten***
    Vergnügungsstätten sind gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO als Unterart der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" gemäß § 1 (5), (6) und (7) BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung entspricht der Regelung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen.

4.1.3 Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)

Der derzeit teilweise bebaute und unbebaute Blockinnenbereich wird im Bebauungsplan entsprechend der projektierten Nutzung als „Reines Wohngebiet" ausgewiesen.
Planungsziel ist die Fortentwicklung der Wohnnutzung. Vorhandene gewerbliche Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Maler und Lackiererei) werden hierbei überplant, da es

sich um baugebietsuntypische Nutzungen handelt, von denen ein Störgrad ausgeht, der mit der Wohnnutzung nicht verträglich ist. Laut Abstandsflächenerlass hat eine Lackiererei einen Mindestabstand von ca. 100 m zur Wohnbebauung einzuhalten. Dieser Abstand wird zur Zeit nicht gewahrt. Der Bestand dieser Betriebe ist nur über Mietverträge sichergestellt. Eine Nutzungsgenehmigung ist weder beantragt noch erteilt worden.

- In den „reinen Wohngebieten" sind folgende als Ausnahme zulässige Nutzungen gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (textl. Festsetzung Nr. 7.2):

- ***Läden und nicht störende Gewerbebetriebe***
  Planerisches Ziel ist es, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe in den Straßenrandbereichen der Kerngebieten anzusiedeln und im Innenbereich eine Wohnbebauung zu entwickeln. Zum Schutz der Wohnruhe vor unerwünschten Lärmimmissionen werden in den „reinen Wohngebieten" Läden und nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

- In dem WR-Gebiet Nr. 1 ist je Haus maximal nur 2 Wohneinheiten zulässig. Das gleiche gilt für den rückwärtigen Grundstücksbereich im Anschluss an die Bebauung Hochstraße 31 (im WR-Gebiet Nr.2). Planungsziel ist aus nachbarschaftlichen Gründen zum Schutz der Wohnruhe eine angemessene Belegung sicherzustellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

Bei den Allgemeinen Wohngebieten und den Kerngebieten im Straßenrandbereich handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche mit Geschosswohnungsbau. Auf Grund der Straßenrandbebauung und zahlreicher Anbauten auf quantitativ geringen Grundstücksflächen besteht eine hohe bauliche Dichte. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan für die Grundflächenzahl das zulässige Höchstmaß der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl wurde die Geschossflächenzahl festgesetzt.
In dem Kreuzungsbereich Mülheimer Str. / Hochstraße (Kerngebiet Nr. 2) ist zum Teil eine 4-geschossige Bebauung vorhanden. Da es sich hier gem. § 17 (3) BauNVO um eine Bebauung handelt, die vor 1962 entstanden ist, können die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO für die GRZ und GFZ überschritten werden, wenn städtebauliche Gründen dies erfordern. Aus städtebaulichen Gründen, zur Betonung der markanten Ecksituation in dem Kreuzungsbereich, ist für eine 4-geschossige Bebauung eine Erhöhung der GFZ auf 3,5 erforderlich. Es ist möglich, das die nach Landesrecht geforderten Abstandsflächen in diesem Bereich unterschritten werden müssen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, das geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind, wenn nachbarliche Belange gewürdigt wurden und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Nr. 5).
Für die Reinen Wohngebiete wurde bei der Grundfläche die Obergrenze der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahl wurde im Verhältnis zur Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ausgewiesen, um die maximale Grundfläche in allen Vollgeschossen zu ermöglichen.

4.2.1.1 Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

Für die WA-Gebiete Nr. 1 und 2 wird gem. § 19 (4) Nr. 3 BauNVO die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten oder Tiefgaragen bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8 erhöht (textliche Festsetzung Nr. 3.1). Aufgrund der geplanten privaten Zufahrtsstraße von ca. 48 m Länge, die für die Erschließung des WA-Gebietes Nr. 1 und des WR-Gebietes Nr. 1 erforderlich ist, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl 0,4 von 50% für die o.g. Anlagen nicht ausreichend. Mit der o.g. Festsetzung soll sichergestellt werden, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der erforderliche Stellplatznachweis für den durch die projektierte Bebauung verursachten Bedarf erbracht werden kann.

In den WR-Gebieten Nr. 3 und 4 und dem WA-Gebieten Nr. 2,3 und 4 darf nur für die Errichtung von Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, die zulässige GRZ bis zu 0,8 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Städtebauliches Ziel ist es, baulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen wie Tiefgaragen aus Gründen des Freiraum- und Nachbarschutzes als auch aus gestalterischen Gründen zu begünstigen. Es besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Stellplatzflächen in diesem Nachverdichtungsbereich. Die Tiefgaragen müssen ausreichend dimensioniert sein, um um nicht nur den durch die projektierte Bebauung verursachten Bedarf sondern auch um das Defizit in dem Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung aufnehmen zu können. Der großflächige Garagenhof mit ca. 60 Stellplätzen wird überplant. Planungsrechtlich soll die Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen durch eine Erhöhung der zulässigen GRZ begünstigt werden. Aus den gleichen Gründen darf in dem WA-Gebiet Nr. 5 für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige GRZ bis 0,8 überschritten werden.

4.2.1 Geschossigkeit

- Straßenrandbereiche

  Bei dem WA-Gebiet Nr. 1,2 und dem MK-Gebiet Nr. 1 handelt es sich um eine überwiegend vorhandene 2-3 geschossige Straßenrandbebauung. In Anpassung an die vorhandene Bebauung wurde im Bebauungsplan eine max. 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

  Das MK-Gebiet Nr. 2 (Kreuzungsbereich Mülheimer Straße / Hochstraße) wird durch eine 3- 4 geschossige Bebauung geprägt. In Anpassung an die vorhandene Bebauung und zur Betonung der ortsbildprägenden Ecksituation im Kreuzungsbereich wird im Bebauungsplan eine max. 4-geschossige Bebauung festgesetzt.

  Die weitere Straßenrandbebauung der Hochstraße (Mk-Gebiet Nr. 3, WA-Gebiet Nr. 3 und 4) wird durch eine 3-geschossige Bebauung geprägt. In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird im Bebauungsplan eine max. 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

  Charakteristisch für die Straßenrandbebauungen sind die zahlreichen überwiegend 1-geschossigen An- und Erweiterungsbauten. Im Hinblick auf die Bestandsituation wurde für die Anbauten eine 1-geschossige Bebauung festgelegt.

- Innenbereich

  Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung Mülheimer Straße 30-36 (WA-Gebiet Nr. 1) ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt, um eine unangemessene Höhenentwicklung und damit einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn zu vermeiden.

Für der restlichen Innenbereich (WR-Gebiet Nr. 2,3 und 4) wird eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Planungsziel ist es, in dem Innenbereich auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Nachbarschaftschutzes und der vorhandenen überwiegend 3-geschossigen Straßenrandbebauung wurde eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (19 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 18 (1) BauNVO

- Mülheimer Straße
  Da es sich bei der Mülheimer Straße um einen überwiegend 2-3 geschossigen bebauten Bereich handelt, ist es planerisches Ziel, eine unangemessene Höhenentwicklung für die künftige Straßenrandbebauung der Mülheimer-Straße im Vorfeld auszuschließen. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan maximale Firsthöhen eingetragen. Bezugspunkt ist die Mitte der Erschließungsfläche vor der jeweils zugeordneten Baufläche (textl. Festsetzung Nr. 2.1). Zur Orientierung wurde für die vorhandene Bebauung der Mülheimer Straße eine First- und Traufhöhenabwicklung erstellt. Der maximale Wert wurde an der Mülheimer Straße 12 festgestellt. Diese vorhandene Firsthöhe wurde als maximaler Wert im Bebauungsplan übernommen.

- Hochstraße
  Für die Straßenrandbebauung der Hochstraße wurde keine maximale Firsthöhe festgesetzt. Da das Straßenprofil der Hochstraße relativ gering ist, wird dies über die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen geregelt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

- Innenbereich
  Planungsziel ist es, im Innenbereich auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. In den Bereichen, wo Geschosswohnungsbau gewünscht ist, wurde eine maximale 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Unter Würdigung nachbarschaftlicher Belange ist eine zu große Beeinträchtigung der Blockrandbebauung jedoch im Vorfeld auszuschließen. Um eine unangemessene Höhenentwicklung in dem Blockinnenbereich zu vermeiden, wurden die Drempel- und Sockelhöhen (jeweils max 0.6 m) und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m für eine maximal 2-geschossige Bebauung festgelegt. Dies erlaubt beispielsweise eine 2- geschossige Bebauung mit einem ca. 32° Dach oder eine 1-geschossige Bebauung mit einen ca. 45° Dach.
  Für den Bereich, in dem eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist (WR-Gebiet Nr. 1), wurde eine Firsthöhe von 10,0 m Festgelegt. So werden unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Charakteristisch für die vorhandene Straßenrandbebauung der Hochstraße und der Mülheimer Straße ist die geschlossene Bauweise. Um die Gestaltung des Straßenbildes zu erhalten und aus Gründen des Immissionschutzes erfolgte im Bebauungsplan eine bestandsorientierte Festsetzung.

Planungsziel für die die Bereiche, in denen Wohnbebauung entwickelt werden soll, ist eine aufgelockerte Bebauung. Folglich ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplan sind die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.
Charakteristisch für die Straßenrandbereiche der Mülheimer Straße und der Hochstraße sind die zahlreichen An- und Erweiterungsbauten, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Um diese Gebäude- und Nutzungsstrukturen zu erhalten und fortentwickeln zu können, wurde im Bebauungsplan differenziert zwischen überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptbaukörper und für die Anbauten.
Eine Überschreitung der Baugrenze an den Erschließungsstraßen ist aus gestalterischen Gründen für vor die Außenwand vortretende Bauteile nur in einem geringfügigem Ausmaß , d.h. in einer Tiefe von 0,5 m zulässig (textl. Festsetzung Nr. 1.4).
In dem WA-Gebiet Nr.1 sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Anlagen sind unterhalb der Geländeoberfläche gewachsener Boden zu errichten. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Nutzung des Eigentümers sichergestellt werden, der für sein Ladenlokal Lagerflächen benötigt.

4.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Charakteristisch für die Straßenrandbebauung der Mülheimer Straße und der Hochstraße ist die Traufenständigkeit der Gebäude. Da es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt und nur vereinzelt Baulückenschließungen möglich sind, wurde die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan vorgegeben, damit die künftige Bebauung sich in die Vorhandene einfügt.
Für den Innenbereich wurde keine Stellung der Baukörper vorgegeben um eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

4.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

4.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Nr. 1.1-1.5) um

- einen einheitlichen Gesamteindruck in den einzelnen Planbereichen zu erhalten
- um sicherzustellen, das ortsbildypische Materialien verwendet werden
- um eine unangemessene Ausnutzung bestimmter Gebäudeteile (Dächer) zu vermeiden und um eine wohlproportionierte architektonische Gestaltung sicher zu stellen
- um eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden und
- um sicherzustellen, das Gebäudeteile nicht zu weit in den Straßenraum hineinragen.

4.4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Da im Bebauungsplanbereich eine Ansiedlung von Geschäften ausdrücklich erwünscht ist, und Werbeanlagen einem 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 von Werbeanlagen in diesem innenstadtangrenzenden Bebauungsplanbereich und der Innenstadt gewährleistet wird. Trotz der nachstehend genannten Einschränkungen wird eine vielfältige Werbung ermöglicht.
Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind dem Teil A (Schutzsatzung) der Werbeanlagensatzung entnommen und beinhalten Vorschriften über:

Materialien und Farbgebung (§ 2 Nr. 2 der allgemeinen Vorschriften)

- Es muß vermieden werden, daß das Stadtbild atypische Materialien und Farbgebungen verwendet werden. Die Nichtbeachtung dieser Festsetzung kann zu einer Beeinträchtigung des betroffenen Gebäudes und eines ganzen Straßenbereiches führen.

Ort und Anzahl der Werbeanlagen (§ 7 Nr.3, 5 und 6 der Schutzsatzung)

- Um eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen im Vorfeld zu vermeiden, ist je Geschäft nur eine Werbeanlage und diese nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise kann auch im Erdgeschoßbereich vor Passageneingängen für dort befindliche Einrichtungen eine Werbeanlage zugelassen werden. Diese Anforderungen dienen einer bestmöglichen Orientierung von Passanten und vermeidet eine unübersichtliche Häufung von Schildern. Eine Werbeanlage kann aus verschiedenen Teilen bestehen, sofern die gesamte Anlage einheitlich gestaltet ist.
- 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 (§ 8 der Schutzsatzung)

- Lichtwerbungen wie Wechselbeleuchtungen sind dem Charakter der Ratinger Altstadt fremd und harmonisieren nicht mit der vorhandenen und historischen Bausubstanz. Durch den Ausschluß von Beleuchtungsmaterial einer bestimmten Farbtemperatur soll eine Überbetonung der Werbeanlage verhindert werden, die das Gebäude in den Hintergrund treten läßt.
- Kubisch ausgebildete oder flach gestaltete Trägeranlagen für Werbeschriften beeinträchtigen die Fassadengliederung betroffener Gebäude. Aus diesem Grund sind solche Werbeanlagen im Bebauungsplanbereich unzulässig.
- Die Zweckentfremdung von Schaufenstern durch flächiges Überkleben ist unzulässig. Das Überkleben widerspricht der historischen Funktion von Schaufenstern und läßt „tote Flächen" entstehen, die aus stadtgestalterischen Gründen unerwünscht sind, da sie die Qualität eines Straßenbereiches erheblich mindern kann.

Art und Abmessung zulässiger Werbeanlagen (§ 9 Nr. 1, 2 und 6 der Schutzsatzung)

- 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 festzulegen. Aus den gleichen Gründen ist es sinnvoll, die Größe von

Auslegern und eine Staffelung der Länge der einzelnen Werbeanlagen vorzugeben, die direkt auf den Baukörper aufgetragen werden.

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen im B - Plan M 335:

- Es können Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan M 335 erteilt werden , wenn die Durchführung im einzelnen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünflächen

Wie unter Punkt 2.5 erläutert, besteht in dem Planbereich ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen, insbesondere für Kleinkinder von 0-6 Jahren.

Aus diesem Grund ist in dem Bereich östlich der Bebauung Mülheimer Straße 16-22 im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit der Kategorie C (für Kleinkinder von 0-6 Jahren) festgesetzt. Dieser Spielplatz ermöglicht auch eine Begegnung für Bewohner der vorhandenen und der projektierten Bebauung. Die Erschließung erfolgt von der Planstraße aus.
Da keine städtische Grundstücksfläche für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes zur Disposition steht, ist dieser auf einer privaten Grundstücksfläche vorgesehen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB wurde die Spielplatzfläche zugunsten der privaten Grundstücksfläche reduziert. Dies wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. 3 (2) BauGB von der Eigentümerin angeregt. Der jetzige Spielplatzzuschnitt entspricht somit der Anregung der Eigentümerin.

4.5.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Entsprechend der Realsituation ist der rückwärtige Grundstücksbereich der Hochstraße 9-19 im Bebauungsplan mit dem o.g. Erhaltungs- bzw. Entwicklungsziel belegt. Darüber hinaus wurde der vorhandene Kirschbaum im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als „erhaltenswert" eingestuft und ist im Bebauungsplan als „erhaltenswert" festgesetzt. Planungsziel ist die Erhaltung dieses vegetationsreichen Grundstücksbereiches. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass im Rahmen der Sicherung des Bodendenkmals (vergeich unter Punkt 2.7) durch archäologische Grabungen der Bestand in Teilbereichen zerstört werden wird. In diesem Fall ist vom Verursacher eine Neubepflanzung vorzunehmen.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt von zwei Seiten, der Mülheimer Straße und der Hochstraße (Tordurchfahrt am Gebäude Nr. 27). Die projektierte Erschließungsstraße hat ein Straßenprofil von 5,5 m und soll als Mischfläche ausgebaut werden. Die Durchfahrtsrechte an der Hochstraße und der Mülheimer Straße werden über Erschließungsverträge geregelt.

Da von der Planung mehrere Eigentümer betroffen sind und nicht davon auszugehen ist, das untereinander ein Konsens herzustellen ist, soll durch eine entsprechende Verkehrskonzeption eine bauabschnittsweise Realisierung der Planung ermöglicht werden. Jeder Bauabschnitt ist separat erschlossen, so das bei einer Einigung von ca. 2 Eigentümern ein Bauabschnitt realisiert werden kann. Dies hat jedoch zur Folge, das eine Wendemöglichkeit (ausreichend dimensioniert für Feuerwehrfahrzeuge) am WR-Gebiet Nr. 3 eingeplant ist, die bei einer Realisierung des Gesamtkonzeptes überflüssig wird. Es besteht dann die Möglichkeit diese Fläche als öffentliche Parkplätze auszuweisen.
Zufahrtswege, die für die Erschließung einzelner rückwärtig gelegener Baugrundstücke erforderlich sind, sind im Bebauungsplan über ein 4,0 m breites Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses Profil ist grundsätzlich ausreichend für den Begegnungsverkehr als auch für die Nutzung von Feuerwehrfahrzeugen. Müllfahrzeuge werden wahrscheinlich nicht in diese Bereiche reinfahren. Aus diesem Grund müssen die Abfallbehälter an den Straßenrand gebracht werden.
Problematisch im Hinblick auf die Nutzung für Feuerwehrfahrzeuge ist die Erschließung über die vorhandenen Tordurchfahrten an der Hochstraße 27 und 31. Die vorhandenen Tordurchfahrten weisen nur eine lichte Höhe von ca. 2,8m auf. Gem. § 5 BauONW müssen Tordurchfahrten eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m und eine Breite von mindestens 3,0 m aufweisen, wenn die Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Dies ist bei der projektierten Bebauung im WA -Gebiet Nr. 2 und 3 der Fall. Zur Sicherung der Noterschließung müssen die Feuerwehrfahrzeuge den Innenbereich über die Planstraße mit Anbindung an die Mülheimer Straße anfahren. Dies kann im Rahmen des Erschließungsvertrages sichergestellt werden.
Für die rückwärtige Bebauung im Anschluss an die Hochstraße 31 ist gemäß § 5 BauONW ein mindestens 1,25 m breiter Zu- oder Durchgang ausreichend, sofern die Oberkante der Brüstung notwendiger zum Anleitern bestimmter Stellen nicht mehr als 8 m beträgt.
Bei Realisierung der Planstraße mit Anbindung an die Hochstraße wird eine Entfernung des vorhandenen Straßenbaumes im Einmündungsbereich erforderlich.
Darüber hinaus beinhaltet die Planung eine Baulückenschließung in den Bereichen Hochstraße 13-15 und Mülheimer Straße 28-34. Über ein Geh- , Fahr- und Leitungsrecht und entsprechender Tordurchfahrten an den projektierten Baukörpern ist die Erschließung der rückwärtigen Bereiche gesichert.

4.6.2 Rad- und Fußwege

Die Erschließung des projektierten Spielplatzes erfolgt über die Planstraße mit einem anschließendem ca. 12 m langem Fuß- und Radweg.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Um eine Unabhängigkeit der Grundstückseigentümer zu gewährleisten, gilt für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der gleiche Planungsgrundsatz wie bei der Konzeption für die Verkehrserschließung. Aus diesem Grund sieht die Bebauungsplankonzeption für den Innenbereich zwei Tiefgaragen vor. Die Einfahrtsbereiche sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt. Durch die Überplanung des großflächigen Garagenhofes entfallen bei Realisierung der Planung ca. 60 Garagen- und Stellplätze. Diese sollen künftig einschließlich des Stellplatzbedarfes

für die vorhandene Bebauung in einer Tiefgarage untergebracht werden.. In dem Bereich östlich der Mülheimer Straße 24 ist eine weitere Tiefgarage geplant. Hier soll teilweise der Bedarf für die projektierte Bebauung als auch für die Straßenrandbebauung der Mülheimer Straße 18-24 untergebracht werden. Um dies planerisch sicherzustellen, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, das Tiefgaragen in den WR-Gebieten Nr. 2, 3,4 und den WA-Gebieten Nr. 1,2,3 und 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, das für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden darf (vergleiche unter Punkt 4.2.1).
Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind oberirdisch, am Anfang der Erschließungsstraßen, vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Energie (Strom, Gas, Wärme etc.)

Die Versorgung mit Energie erfolgt durch Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen.

4.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser, Niederschlagswasser)

Bei den Straßenrandbereichen der Mülheimer Straße und der Hochstraße des Bebauungsplanbereiches handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche. Somit sind diese Bereich bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Ratingen bereits angeschlossen. Die Schmutz- und Abwässer werden dem bestehendem Mischwassersammler zugeführt. Für die projektierte Bebauung werden Kanalbaumaßnahmen mit Anschluss an das vorhandene Netz erforderlich.
In der Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbeseitigung im Stadtgebiet von Ratingen (vergleich Anlage 8) wird das Versickerungsvermögen im Oberboden als mittel bis mäßig eingestuft. Die Grundwasserschutzfunktion ist im Oberboden mäßig bis mittel Der Grundwasserflurabstand beträgt 1,5 - > 5m. Auf diesem Flächentyp können kleinflächig etwas undurchlässige Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern.

Fazit:
Es wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers aus mehreren Gründen abgesehen. In den Straßenrandbereichen handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche, die vor dem 01.01.1996 bebaut wurden. Das Niederschlagswasser wird dem bestehendem Mischwassersammler zugeführt.
Da bereits ein Mischsystem besteht, ist der wirtschaftliche und technische Aufwand zu hoch, um im Innenbereich auf ein Trennsystem umzustellen.
Der Bundesgesetzgeber schreibt vor, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In der gesetzgeberischen gewichtung wird der belang Bodenschutz über die anderen in § 1 (5) Satz 2 BauGB aufgeführten Belange hinausgehoben. Unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 (5) Satz 3 und § 1a BauGB ist das Planungsziel des Bebauungsplanes die innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten unbebauter Flächen zu nutzen und für Wohnbebauung nachzuverdichten. Aufgrund der angestrebten Dichte und der geringen Flächengröße steht keine ausreichende zusammenhängende

Versickerungsfläche zur Disposition. Darüber hinaus ist eine Versickerung von Niederschlägen aufgrund der Bodenbeschaffenheit problematisch, da undurchlässige Schichten auftreten können.
Grundsätzlich ist die Versickerung in den Bereichen der Erschließungsstraßen und der unbebauten Grundstücksflächen möglich, da im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Bodenversiegelungen (z.B. Asphaltierungen) in diesen Bereichen unzulässig sind und nur wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind.

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. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

4.8 Immissionsschutz

Unter Punkt 2.7 sind die bestehenden Lärmwerte aufgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Straßenrandbereichen der Mülheimer Straße und der Hochstraße (siehe Tabelle/ Tageswerte sind unter maßgeblicher Außenlärmpegel aufgeführt) überschritten werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind im Plangebiet keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich.Es handelt sich um eine innerstädtische Nachverdichtungskonzeption, d.h. mit Lage an bestehenden Verkehrswegen und einer überwiegend vorhandenen Straßenrandbebauung. Aus diesem Grund eignen sich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen. Im Bebauungsplan sind Lärmpegelbereiche festgesetzt (textl. Festsetzung Nr. 12). Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 für Aufenthaltsräume in Wohnungen so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Erf. R`w, res des Außenbauteils in dB
Straßenrandbebauung Mülheimer Straße	IV	66-70	40
Straßenrandbebauung Hochstraße	III	61-65	35

Ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB wird z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 erreicht. Ein Schalldämmmaß von 35 dB wird durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 erreicht.

4.9 Sonstige Regelungen

4.9.1 Erhaltenswerte Bausubstanz

Die Gebäude Mülheimer Straße 10 und 16 sind in der Denkmalliste der Stadt Ratingen als „erhaltenswerte" Objekte eingestuft. Folglich sind diese Gebäude im Bebauungsplan als „erhaltenswert" festgesetzt.

4.9.2 Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgewinnungsverordnung Ratingens sind einzuhalten.

4.9.3 Hinweise

- Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund 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) 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 gewachsenem Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die 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.
- Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Bei der derzeitig geplanten Gebäudehöhe ist jedoch eine Beeinträchtigung des Funkverkehrs nicht zu erwarten.
- Auf dem Grundstück Mülheimer Straße (Flurstück 56/2 und 56/3 der Flur 24) stand seit 1900 eine Maschinenfabrik. Es handelt sich bei dieser Fläche um einen gewerblich genutzten Altstandort und somit um eine potentielle Verdachtsfläche. Unter der Voraussetzung, das bei einer Nutzungsänderung die Gebäude abgerissen werde, ist eine gezielte Baugrunduntersuchung nach Entfernung des Altbestandes sinnvoll durchzuführen, ggf. durch einen Gutachter im Rahmen der Baugrunduntersuchung. Hierbei sollen dann die Boden- und Untergrundverhältnisse im Bezug auf Altlastenbefund nach organoleptischer Beurteilung der Bodenproben überprüft werden.
- Die Untere Denkmalbehörde hat gemäß § 4 DSchG NW den Bereich der ehemaligen mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigungsanlage als Bodendenkmal vorläufig unter Schutz gestellt. Das Anhörungsverfahren für die vorläufige Unterschutzstellung des Bodendenkmals gemäß § 4 (1) BauGB ist bereits abgelaufen, so dass mittlerweile die Eigentümer gem. § 3 DSchG NW über die endgültige Unterschutzstellung in Kenntnis gesetzt wurden. Betroffen sind die Flurstücke 648, 479 und teilweise 478 der Flur 24 (vergleich Anlage 4).
  Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat eine denkmalrechtliche Beurteilung gem. § 9 (2) BauGB zu erfolgen.

Voraussetzung für eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals im Bebauungsplan ist, dass das Bodendenkmal endgültig in die Denkmalliste der Stadt Ratingen eingetragen ist. Auf der Ebene des Bebauungsplans besteht zur Zeit keine Vermerkenspflicht, da der Bebauungsplan nur die rechtsverbindlichen Nutzungsregelungen mit Außenwirkung enthält. Dem Änderungsbedarf, der durch die Unterschutzstellung des Bodendenkmals ausgelöst werden wird, ist bereits ausreichend Rechnung getragen worden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Flächenbilanz / Anzahl der Wohneinheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes M 335 umfasst einen Bereich von ca. 2,3 ha. Als Verdichtungspotential stehen 1,3 ha zur Disposition. Es sind ca. 55 Wohneinheiten geplant.

Flächenbilanz:

Kerngebiet	7.468 m^2
Allgemeines Wohngebiet	6.738 m^2
Reines Wohngebiet	5.800 m^2
Verkehrsfläche	1265 m^2
Öffentliche Grünfläche	475 m^2
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	938m^2
Gesamt:	**22.776 m^2**

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 in der Größenordnung von ca. 20 Plätzen am 01.08.2000 und zum Ende des Kindergartenjahres von ca. 124 Plätzen. Folglich kann der Bedarf, der aus Neubauvorhaben resultiert nicht mehr von der vorhandenen Infrastruktur aufgefangen werden. Es ist problematisch die neu hinzuziehenden Kinder sind im Rahmen der Jugendhilfeplanung zu berücksichtigen, da ein Realisierungszeitraum nicht konkret genannt werden kann. Es ist zwar eine Einrichtung auf dem Calor-Emag-Gelände geplant. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, das diese Einrichtung nur den Bedarf, der aus diesem Baugebiet entstehen wird und die bestehende Unterversorgung aus dem Stadtteil Ost decken kann. Folglich kann der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zur Zeit nicht erfüllt werden. Hier besteht ein Handlungsbedarf für die Stadt Ratingen.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

5.3.1 Bewertung

Für den Bebauungsplanbereich ist eine Bestandsbewertung der Eingriffsflächen durchgeführt worden. Der Bearbeitungsbereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da für Bereiche, in denen bisher Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, keine Bilanzierung erforderlich ist. Dies betrifft die Straßenrandbreiche der Mülheimer Straße und der Hochstraße.
Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung ist das vereinfachte „MURL-Verfahren" von 1996. Insgesamt wurden 5 Biotoptypen kartiert (siehe Anlage 6):

1. Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Mauern etc.)
2. Schotterfläche (Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen)
3. Zier- und Nutzgarten, strukturarm (Gärten, überwiegend mit Ziergehölzen, Rasenfläche und Nadelbäumen)
4. Zier- und Nutzgarten, strukturreich (Gärten, überwiegend mit heimischen Gehölzen, Hecke und Wiesen)
5. Einzelbäume (Kronendurchmesser größer als 6 m).

Als Ergebnis stellt sich ein Gesamtflächenwert von 12.146 Punkten heraus. Einzelheiten sind der Anlage 3 (Tabelle Bestandsbewertung und Bilanzierung) zu entnehmen. Die Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser größer als 6 m wurden zwar als Biotoptyp 8.2 erfasst, wurden flächenmäßig jedoch nicht in die Gesamtgröße des Bearbeitungsbereiches einbezogen. Von daher erfolgt die Darstellung in der Tabelle mit einer Klammer.

5.3.2 Bilanzierung

Ein Baum mit Standort auf dem projektiertem Spielplatz wurde zwar als „Erhalt" bilanziert, ist im Bebauungsplan jedoch nicht als „erhaltenswert" festgesetzt, da noch nicht abzusehen ist, ob der Baum in die Spielplatzplanung integriert werden kann. Wird der Baum aus den o.g. Gründen entfernt, so sind pro gefällter Baum drei neue Bäume im Spielplatzbereich oder an anderer Stelle im Ratinger Stadtgebiet zu pflanzen. Ein weiterer Baum und die Kirsche auf dem Flurstück 479 (rückwärtiger Bereich der Hochstraße 13-15) ist im Bebauungsplan als „erhaltenswert" festgesetzt.
Der Textteil des Bebauungsplanes enthält folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

- Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasenfugenpflaster o.ä. wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Tiefgaragen sind oberhalb der Geländeoberfläche mit gewachsenem Boden zu errichten.
- Je vollendete 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen

Der Gesamtflächenwert gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt 11452 Werteinheiten gegenüber der Bestandssituation von 12146 Werteinheiten (vergleich Anlage 7). Insgesamt wird der Eingriff im Bebauungsplan zu 94,3 % ausgeglichen. Daher wird die geringe Differenz von 694 Werteinheiten hingenommen. Außerdem ist

die Festsetzung der Einzelbaumpflanzung auf den einzelnen Grundstücken nicht mit bilanziert worden und trägt zur Erhöhung der Kompensation bei.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Grundstücksverhältnisse. Es ist beabsichtigt keine bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) einzuleiten. Bei der Einigung von 2 bis max. 3 Grundstückseigentümern ist die Planung bauabschnittsweise realisierbar.

Planungsvoraussetzung für die Realisierung der Planung ist die Überplanung des vorhandenen großflächigen Garagenhofes (im Anschluss an die vorhandene Blockrandbebauung der Hochstraße 25-29) und der Standortwechsel bzw. die Standortaufgabe der vorhandenen gewerblich genutzten Hallen (im Anschluss an die Mülheimer Straße 26).
Für die Realisierung des projektierten öffentlichen Spielplatzes ist der Grunderwerb erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Kanalbau	322.000,-DM
Ingenieurleistungen 10%	32.200,-DM
Sonstiges 5%	16.100,-DM
Gesamt (netto)	370.300,-DM
MwSt. 16%	59.248,-DM
Gesamt (brutto)	429.548,-DM
gerundet	**430.000,-DM**

Verkehrsflächen	253.000,-DM
zzgl.	
Straßenbeleuchtung	60.000,-DM
Spielplatz	95.000,-DM
Gesamt	408.000,-DM
Ingenieurleistungen 10%	40.800,-DM
Sonstiges 5%	20.400,-DM
Gesamt (netto)	469.200,-DM
MwSt. 16%	75.072,-DM
Gesamt (brutto)	544.272,-DM
gerundet	**544.000,-DM**

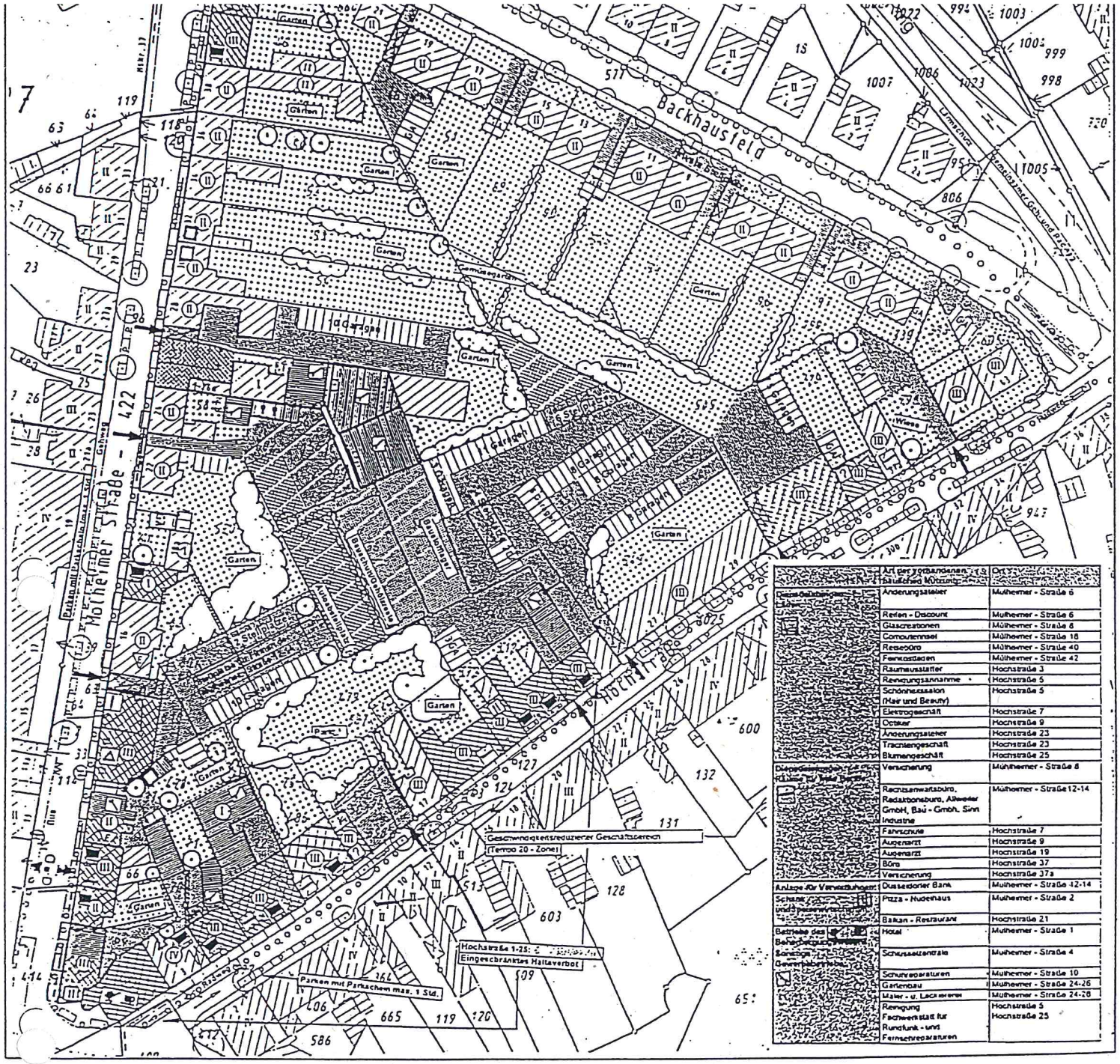
Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % der Kosten über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. 10 % der Kosten verbleiben bei der Stadt. 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.
Die Kosten für den Spielplatzausbau gehen voll zu Lasten der Stadt Ratingen und müssen zu gegebener Zeit bereitgestellt werden.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Eine Aufhebung anderer städtebaulicher Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Hoff
(Städt. Oberbaurätin)



Art der ausgeübten Tätigkeit	Ort
Änderungsatelier	Mülheimer - Straße 6
Reifen - Discount	Mülheimer - Straße 6
Glasrestaurationen	Mülheimer - Straße 6
Computersnsel	Mülheimer - Straße 18
Reisebüro	Mülheimer - Straße 40
Feinkostladen	Mülheimer - Straße 42
Raumausstatter	Hochstraße 3
Reinigungsannahme	Hochstraße 5
Schönheitssalon (Hair und Beauty)	Hochstraße 5
Elektrogeschäft	Hochstraße 7
Ostker	Hochstraße 9
Änderungsatelier	Hochstraße 23
Trachtengeschäft	Hochstraße 23
Blumengeschäft	Hochstraße 25
Versicherung	Mülheimer - Straße 8
Rechtsanwaltsbüro, Redaktionsbüro, Allweder GmbH, Bau - Gmbh, Sinn Industrie	Mülheimer - Straße 12-14
Fahrschule	Hochstraße 7
Augenarzt	Hochstraße 9
Augenarzt	Hochstraße 19
Börs	Hochstraße 37
Versicherung	Hochstraße 37a
Dusseldorfer Bank	Mülheimer - Straße 12-14
Pizza - Hudenaus	Mülheimer - Straße 2
Balkan - Restaurant	Hochstraße 21
Hotel	Mülheimer - Straße 1
Schussetzentrale	Mülheimer - Straße 4
Schuhreparaturen	Mülheimer - Straße 10
Gartenbau	Mülheimer - Straße 24-26
Maler - u. Lackierarbeit	Mülheimer - Straße 24-26
Reinigung Fachwerkstatt für Rundfunk - und Fernsehreparaturen	Hochstraße 5 Hochstraße 25

Legende:

Art der baulichen Nutzung:

- Wohnnutzung
- Wohn - und Geschäftsnutzung
- Ladenlokal
- Ladenlokal / leerstehend
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für Verwaltung
- Schank - und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Café / Begegnungsstätte
- (I) Anzahl der Vollgeschosse
- Gebäude / leerstehend
- GA Garagen
- Erhaltenswerte Bausubstanz

Freiflächennutzung:

- Lagerflächen (teilversiegelt)
- Hochversiegelte Garagenhöfe, Stellplatz- und Hofflächen
- Teilversiegelte Garagenhöfe, Stellplatz - und Hoffläche
- Ungeordnete Stellplatzflächen (teilversiegelt)
- Private Grünflächen (Gärten, Parkanlagen etc.)
- Einfriedungen (hohe Mauern)

Verkehr:

- Wichtige Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer
- Erschließungspunkte/Zufahrten
- Fuß - und Radwegeverbindung
- ST Stellplätze
- H Haltestellenpunkt

Grünstrukturen:

- Baumweise sowie Gehölzanpflanzung
- Einzelbaum (symbolhafte Darstellung)
- Untersuchungsbereich

Stadt Ratingen
Planungsamt/ 61.3

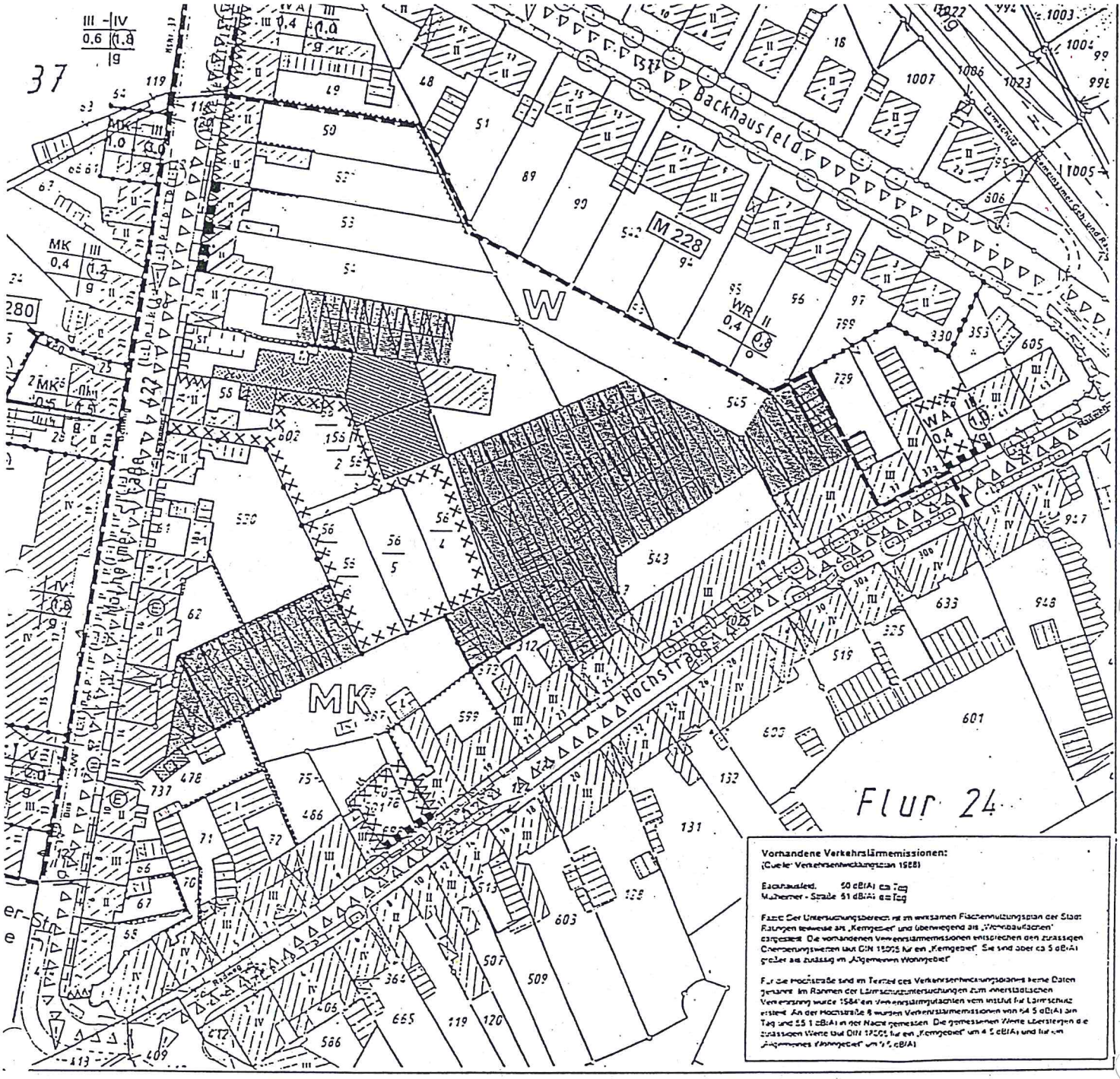
Innenstadtnahes Wohnen (Nachverdichtung)

Ratingen-Mitte / Bereich Mülheimer Straße/Hochstraße

Nutzungskonzept

Bestandsplan — Blatt 1

Gemarkung Ratingen	Flur 24	Geplant
M. : 1: 500	Stand Juni 1999	Gezeichnet
Maßstab 1 : 500	Gezeichnet:	Planungsträger



Legende:

Mängel und Bindungen an baulichen Anlagen:

- Gebäude mit Mängeln
- Erhaltenswerte Bausubstanz (lt. Denkmalliste der Stadt Ratingen)
- Leerstehendes Gebäude
- Unbefriedigende Fassadengestaltung

Räumliche Strukturen:

- Bauluche
- Fehlende Raumkante
- Räumliche Barriere (ca. 2m hohe Mauern)

Negative Merkmale der Nutzungsstruktur:

- Untergenutzte Flächen
- Unattraktive großflächige Garagenansammlung
- Großflächige versiegelte Flächen

Negative Merkmale:

- Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer
- Lärmemissionen

Planungsrechtliche Vorgaben:

Zeichnerische Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Ratingen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MK	Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
g	Geschlossene Bauweise

- Nutzungsänderungslinie

Zeichnerische Festsetzungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen:

Art der baulichen Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

- MK: Kerngebiet
- W: Wohnbauflächen
- Nutzungsänderungslinie
- Grenze des Untersuchungsbereiches

Stadt Ratingen
Planungsamt/ 61.3

Innenstadtnahes Wohnen (Nachverdichtung)

Ratingen-Mitte / Bereich Mülheimer Straße/Hochstraße

Mängel und Bindungen

Bestandsplan — Blatt 2

Mängel:

1. Gestaltungsmängel bei der Blockrandbebauung der Mülheimer - Straße
- Unbefriedigende Fassadengestaltung insbesondere in dem Bereich Mülheimer - Straße 30 - 42
- Ungeordnete Stellplatzsituation vor dem Gebäude Mülheimer - Straße 26a.
- Fehlende Raumleitkante in den Bereichen Mülheimer - Straße 18a und 26a.

2. Unattraktivität des teilweise bebauten und unbebauten Blockinnenbereiches der Mülheimer - Straße
- Baumängel in dem Bereich Mülheimer - Straße 26. An das Wohnhaus Mülheimer - Straße 26 sind Hintergebäude und gewerblich genutzte Hallen angebaut, die mitllerweile Baumängel aufweisen.
- Fremdkörperwirkung durch baugebietsuntypische Nutzungen bei den gewerblich genutzten Hallen (Maler und Lackiererei, Gartenbaubetrieb und diesem zuzuordnende Lagerflächen).
- Untergenutzte Flächen (Baustofflager, Autoabstellplatz) im Anschluß an die Bebauung Mülheimer - Straße 26.

3. Verkehrssituation der Mülheimer - Straße
- Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer in dem Kreuzungsbereich Mülheimer - Straße / Hochstraße / Bahnstraße / Oberstraße. Aufgrund des Kreuzungsbereiches und der angrenzenden Nutzungen besteht in diesem Bereich ein hoher Querungsbedarf. Der Fußgängerüberweg an der Bahnstraße liegt dezentral und ist für Fußgänger der Hochstraße nur über Umwege erreichbar.
- Die Tempo - 30 - Zone beginnt erst ab der Angerstraße und nicht vom Einmündungsbereich mit der Mülheimer - Straße. Betroffen ist der Straßenabschnitt Mülheimer - Straße 1 - 9.
- Der Fußgängerüberweg an der Mülheimer - Straße 8 ist zu weit von der Querungshilfe Mülheimer - Straße 48 entfernt. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen besteht ein hoher Querungsbedarf.
- Die Gradlinigkeit der Mülheimer - Straße führt zu überhöhten Geschwindigkeiten.
- Beeinträchtigung der Radfahrer durch den ruhenden Verkehr und den Lieferverkehr, da es keine separaten Radwege gibt.
- Aufgrund der Nähe zur Anne - Frank - Schule sollte es sich bei der Querungshilfe an der Mülheimer - Straße 48 besser um einen Fußgängerüberweg handeln.
- Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung durch Verkehrslärmemissionen

4. Verkehrssituation an der Straße Backhausfeld
In der Straße Backhausfeld parken die Kfz beidseitig innerhalb des Straßenraums. Dies führt zu Fahrbahnverengungen. Die zulässige Geschwindigkeit von 50 km/Std. birgt ein Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer. Es ist kein separater Radweg vorhanden.

5. Verkehrssituation an der Hochstraße
- Geringes Parkplatzangebot aufgrund der eingeschränkten Halteverbotzone (in der Zeit Montag - Freitag 9.00 -19.00 Uhr und Samstag 9.00 - 14.00 Uhr) in dem Bereich Hochstraße 1 - 25. In diesem Bereich sind nur 4 Parkplätze vorhanden, auf denen das Parken mit Parkschein für max. 1 Stunde zulässig ist.
- Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, durch Verkehrslärmemissionen.

6. Unattraktivität des Blockinnenbereiches der Hochstraße
- Großflächige unattraktive Garagenansammlungen im Anschluß an die vorhandene Blockrandbebauung der Hochstraße 21 - 31.

7. Baulücken an der Hochstraße
- Baulücken (untergenutzte Flächen) in den Bereichen Hochstraße 11 - 17 und Hochstraße 37a - 41.

8. Stellplatzsituation für die Bewohner der Blockrandbebauung der Hochstraße und der Mülheimer - Straße
- Es besteht ein Defizit an privaten Stellplätzen für die Bewohner der Blockrandbebauung der Mülheimer - Straße und der Hochstraße

9. Defizit an öffentlichen Spielflächen der Kategorie C mit einer Erreichbarkeit von ca. 100 m.
- Für die Bewohner der Blockrandbebauung der Mülheimer - Straße und der Hochstraße besteht ein Defizit an öffentlichen Kleinkinderspielflächen. Für ältere Kinder und Jugendliche steht der Spielplatz/Bolzplatz Hauser - Ring Kategorie (B/C) zur Verfügung.

Altlastenkataster Kreis Mettmann

0 100 200 300 m

Legende:

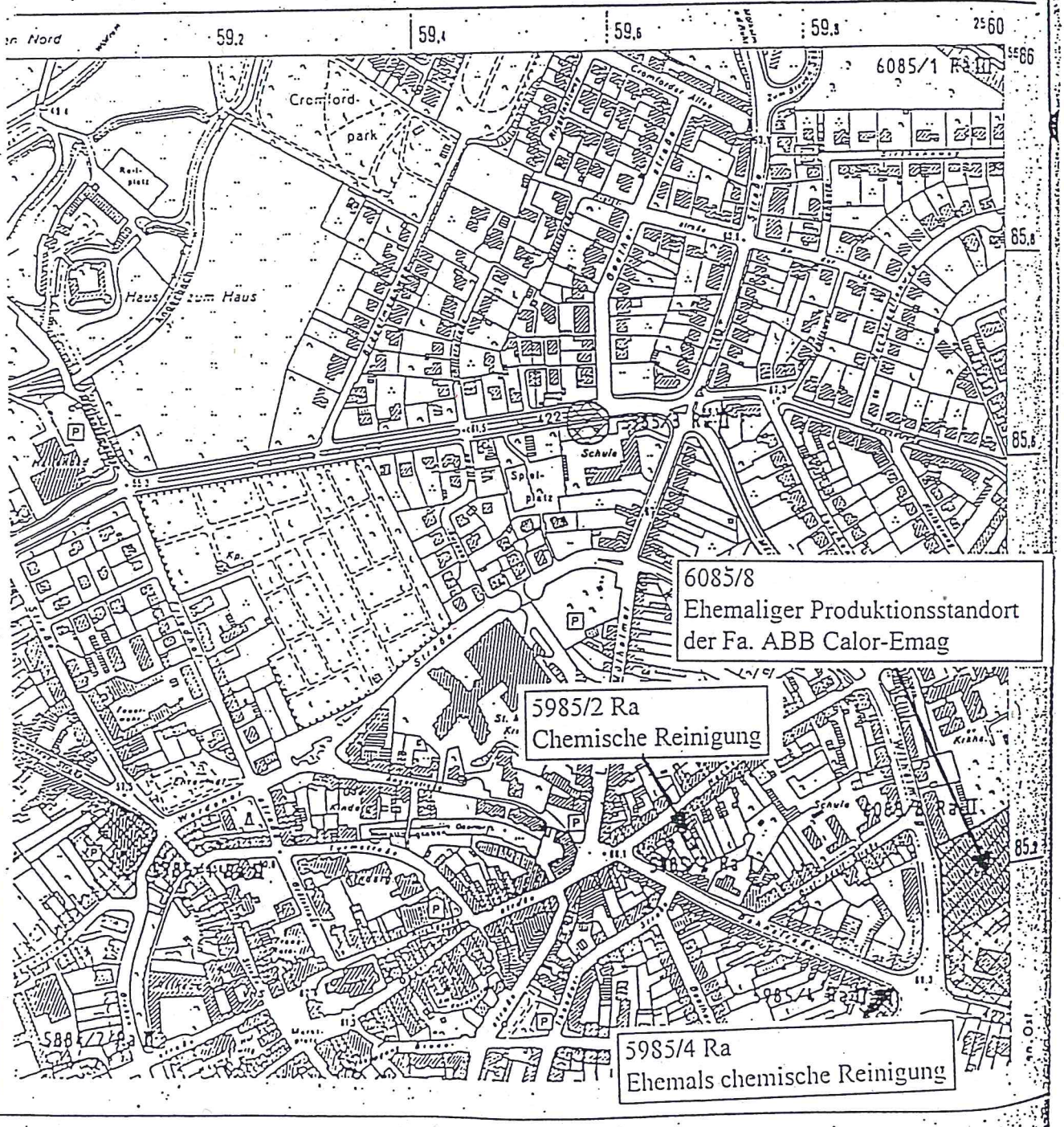
Gefährdungsklasse 1

Gefährdungsklasse 2

Gefährdungsklasse 3

Kartennummer (qkm)

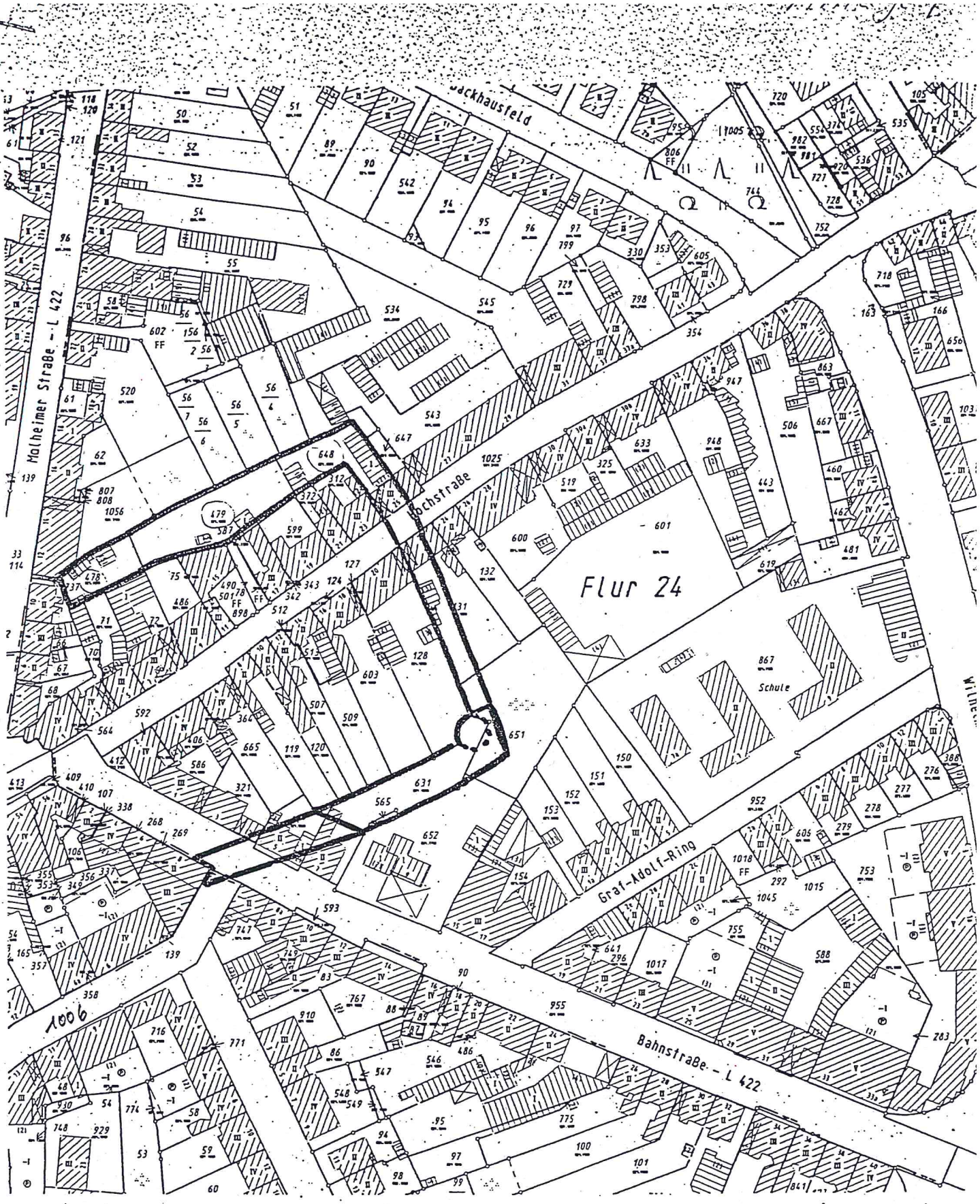
5985



© KREIS METTMANN / DEZERNAT V / A 70-21

STAND: SEPTEMBER 19

STAND: SEP



Bereich der Befestigungsanlage Oberstadt

Flur 24, Fst: 478, 479, 648, 512, 131
651, 631, 565, 117, 955

Flur 39, Fst: 1006

STADT RATINGEN
DER BÜRGERMEISTER
UNTERE DENKMALBEHÖRDE
POSTFACH 10 07 40
40837 RATINGEN

Landschaftsverband Rheinland
Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
Abteilung Denkmalschutz/Archiv

Anlage 5

Ratingen

B-Plan M 335 "Mülheimer Straße/Hochstraße"

Az.: 333.45-113.1/00-002

Archäologische Situation

Die Planung betrifft den Bereich der mittelalterlich-neuzeitlichen Stadtbefestigung des sogenannten Oberdorfes. Diese ehemalige Ratinger Vorstadt wird bereits 1362 urkundlich erwähnt und wurde nach Auskunft historischer Quellen gegen Mitte des 15. Jahrhunderts mit Stadtmauer und Graben befestigt. Im 17. Jahrhundert erfolgte der Abbruch der Befestigungsanlagen, deren Verlauf jedoch teilweise bis Heute in der Flurstückabgrenzung erkennbar blieb. Die Übertragung des Urkatasters von 1824 - das die Nord-, Süd- und Ostseite der Befestigung noch weitgehend ungestört wiedergibt - ermöglicht die Lokalisierung des Mauer- und Grabenbereiches im modernen Stadtplan. Ihr ehemaliger Verlauf ist über weite Strecken noch immer in der Flurstücksabgrenzung erkennbar (Anlage).

Nach wissenschaftlicher Erfahrung ist sicher davon auszugehen, dass der Rückbau der Befestigung des Oberdorfes vor rund 300 Jahren nicht restlos erfolgte. Die Schleifung derartiger Anlagen beschränkte sich in der Regel darauf, gemauerte Teile - häufig unter Wiederverwendung des Baumaterials - obertägig abzubauen, Wälle abzutragen und Gräben zu verfüllen, so dass sie nie zur totalen Beseitigung sämtlicher Teile der Anlagen führte. Meist wurden untertägige Mauerteile sowie Kasematten und ähnliches im Boden belassen. Wo sie dennoch entfernt wurden, entstanden Ausbruchgräben, die den ehemaligen Verlauf der Bauteile kennzeichnen. Auch die Basis von Wallanlagen blieb häufig ungestört, wenn die Erdwerke durch Abtrag und Planierung der Umgebung angepaßt wurden. Schließlich sind verfüllte Gräben - soweit nicht durch moderne Bodeneingriffe gestört - grundsätzlich als archäologisch relevante Struktur im Untergrund erhalten.

Befunderwartung

Im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung muß mit untertägigen Überresten von Stadtmauer und Türmen sowie dem verfüllten Graben der Befestigung und mit archäologisch relevanten Schichten gerechnet werden, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Stadt bzw. der Errichtung, Unterhaltung, Veränderung und Nutzung sowie dem Rückbau der Befestigungsanlagen entstanden.

Bedeutung des Bodendenkmals

Den archäologischen Überresten der historischen Befestigung des Oberdorfes kommt als Quelle für die Geschichte dieser Anlage und des Ortes eine besondere Bedeutung zu. Mit archäologischen Methoden untersucht, können sie Antworten auf Fragen geben, die durch historische Quellen oder sonstige Mittel nicht zu klären sind. So läßt sich die ehemalige Gestalt einer Befestigung durch die Breite, die Tiefe, ggfs. die Höhe und den Querschnitt ihrer verschiedenen

Elemente (Mauern, Wälle, Gräben u.a.) sowie durch ihr Verhältnis zueinander häufig ebenso erschließen, wie ihre Konstruktion. Im vorliegenden Fall ist es zudem für den Aussagewert des Bodendenkmals wesentlich, dass der ehemalige Verlauf der Stadtmauer und des Grabens über weite Strecken noch in der heutigen Flurstückabgrenzung erkennbar ist. Diese tradierte historische Struktur ist als bedeutendes Zeugnis der Entwicklung des Ortes unverzichtbarer Bestandteil des Bodendenkmals, da sie seine Dimensionierung erlebbar und die ursprüngliche Gestalt des Oberdorfes nachvollziehbar macht.

Bonn, 06.12.2000

Vollmer-König M.A.

Die Eingriffsbilanzierung ist nach dem vereinfachten MURL-Verfahren, Landesregierung 1996, durchgeführt.

Der Bearbeitungsbereich ist kleiner als der Geltungsbereich des B-Planes, da im Randbereich bisherige Baurechte nach § 34 BauGB übernommen wurden.

Fünf Einzelbäume mit einem Kronendurchmesser größer als sechs Meter sind separat als Biotoptyp 8.2 erfasst.
Flächenmäßig sind die Bäume nicht in die Gesamtgröße des Bearbeitungsbereiches einbezogen, daher Darstellung in der Tabelle mit einer Klammer.
Die beiden Bäume im geplanten Kinderspielplatz, Zeder und Kiefer, sind als Erhalt bilanziert, werden jedoch nicht festgesetzt, da sie mit in die Spielplatzplanung integriert werden. Bei Entfernung sind drei neue Bäume zu pflanzen (im Spielplatzbereich oder irgendwo im Stadtgebiet von Ratingen).

Der Gesamtflächenwert gem. den Festsetzungen des B-Planes beträgt 11452 Werteinheiten gegenüber der Bestandssituation von 12146 Werteinheiten.
Insgesamt wird der B-Plan zu 94,3 % kompensiert, daher wird die geringe Bilanz von 694 Werteinheiten (oder z.B. ein Ausgleich von 116 qm Gehölzanpflanzung - 694 Werteinheiten : 6 Gesamtwert = 116 qm) hingenommen.
Außerdem ist die Festsetzung Einzelbaumpflanzung auf den einzelnen Grundstücken nicht mit bilanziert worden und trägt zur Erhöhung der Kompensation bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasenfugenpflaster o.ä. wasserdurchlässigen Pflastermaterialien auszuführen.

Tiefgaragen sind ~~oberhalb~~ der Geländeoberfläche mit gewachsenem Boden zu errichten.

Je vollendete 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

i. A.

Tabelle „Bestandsbewertung"

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilflächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert	Gesamt-korrektur-wert	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzel-flächen-wert (Sp4xSp7)
1	1.1	Versiegelte Fläche	4090	0	1	0	0
2	1.3	Schotter-Fläche	2053	1	1	1	2053
3	4.1	Garten, strukturarm	1917	2	1	2	3834
4	4.2	Garten, strukturreich	984	4	1	4	3936
5	8.2	Einzelbaum	(264)	8	1,1 1)	8,8	2323
		Gesamtgröße	9044			**Gesamt-flächenwert**	**12146**

Erläuterung Korrekturfaktor :

1) Stammdurchmesser : 35 – 50 cm

Tabelle „Bewertung gemäß Festsetzungen des B-Planes"

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilflächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert	Gesamt-korrektur-wert	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzel-flächen-wert (Sp4xSp7)
1	1.1	Gebäude	2979	0	1	0	0
2	1.4	Zufahrten, Tiefgaragen	1931	1	1	1	1931
3	1.2	Straße, Mischfläche	1123	0,5	1	0,5	562
4	4.2	Garten, strukturarm	2539	2	1	2	5078
5	4.5	Kinder-spielplatz	472	3	1,1 2)	3,3	1558
6	8.2	Einzelbaum	(264)	8	1,1 1)	8,8	2323
		Gesamtgröße	9044			**Gesamt-flächenwert**	**11452**

Erläuterung Korrekturfaktor :

1) Stammdurchmesser : 35 – 50 cm
2) 10 % der Fläche mit Baumkronen überdeckt

Gesamtbilanz : **12.146 Werteinheiten Bestand**
11.452 Werteinheiten Planung
694 Werteinheiten

Anlage 8

-Steckbrief- Machbarkeitseinschätzung zum Versickerungspotential und zur Wahl der Technik		
Stadtteil	Flächen-Nr.	Bewertung
Ratingen	R 4.1	Überprüfungsbedarf

Bodentypen	Braunerde ((s)B7, $B7_l$),
Versickerungs-vermögen	im Oberboden mittel bis hoch, im Untergrund wechselnd aufgrund des unterschiedlichen geologischen Ausgangsmaterials
Grundwasser-schutzfunktion	im Oberboden mäßig bis mittel
Grundwasser-flurabstand	1,5 - >5 m
Geologischer Untergrund	Festgestein, Ratinger Schichten, Grafenberger und Lintforter Schichten, Massenkalk (überdeckt)
Restriktionen	z. T. geplante Wasserschutzzone IIIB, z. T. Landschaftsschutzgebiet, Altlastenflächen: 5884/5III, 5984/1II, 5984/2III, 5985/1II, 5985/3II, 5985/4II, 6083/1III, 6084/2I, 6084/1II, 6084/3II, z. T. Gewerbe- Industriegebiet
Wahl der Vorzugs-technik	Flächenversickerung und Muldenversickerung auf Flächen mit einem Grundwasserstand von 1,50 -2m, bei tiefer anstehendem Grundwasser Mulden-/Rigolenversickerung, Rohr-/ Rigolenversickerung
Planungs-empfehlungen	Auf diesem Flächentyp können kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern. Dieser Zustand kann möglicherweise durch Meliorationsmaßnahmen (Tiefpflügen im Bereich der Versickerungseinrichtung) aufgehoben werden. Der Untergrund ist überwiegend undurchlässig. Die Mächtigkeit des gut durchlässigen Oberbodens (keine Stauschicht!) ist ausschlaggebend für den Einsatz von dezentralen Versickerungseinrichtungen. Daher sollte in dieser Hinsicht auf in Frage kommenden Flächen ein Untersuchung stattfinden. Im Bereich von Versickerungsanlagen sollte eine Bodenverbesserung vorgenommen werden, z. B. durch Einbau eines genügend sorptionsfähigen, humosen Substrates als belebte Bodenschicht. Diese gilt vor allem für den südöstlichen Bereich, in dem Massenkalk ansteht. Auch für gering belastetes Niederschlagswasser empfiehlt sich zum Schutz des Grundwassers eine "Reinigung" über die belebte Bodenschicht.