Ratingen, den 20.03.2006

**Entscheidungsbegründung
zum Bebauungsplanentwurf M 337 „Hochstraße / Graf-Adolf-Straße“**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

1.2.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen

1.3 Geltendes Planungsrecht

2 Bestandssituation

2.1 Bebauung/Freiraum

2.2 Verkehr

2.3 Altlasten

2.4 Umweltdaten

2.4.1 Vegetation

2.4.2 Geologie und Boden

2.4.3 Topographie

2.5 Spielflächen

2.6 Denkmalschutz

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

3.2 Ziel und Zweck der Planung

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet (MK-Gebiet)

4.1.2 Mischgebiet (MI-Gebiet)

4.1.3 Besonderes Wohngebiet (WB-Gebiet)

4.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

4.1.5 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 Grundstücksfläche

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 Private Grünflächen
 - 4.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 4.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 4.5.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
 - 4.5.5 Erhalt von Bäumen
- 4.6 Verkehrsflächen**
 - 4.6.1 Straßenverkehr
 - 4.6.2 Ruhender Verkehr
- 4.7 Ver- und Entsorgung**
 - 4.7.1 Frisch- und Abwasser
 - 4.7.2 Energie
 - 4.7.3 Post und Telekom
- 4.8 Immissionsschutz**
 - 4.9 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - 4.9.1 Erhaltenswerte Bausubstanz
 - 4.9.2 Nachrichtliche Übernahmen (Denkmalschutz), Hinweise
- 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Flächenbilanz/Anzahl der Wohneinheiten
 - 5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 7 Kosten und Finanzierung**
- 8 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Anlagen:

- Bestandsplan (Nutzungskonzept)
- Bestandsplan (Mängel und Bindungen)
- Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Übersicht)
- Schnitt, mögliche Bautypen
- Machbarkeitsstudie zum Versickerungspotential
- Lageplan Bodendenkmal
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 2005

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 Graf- Adolf-Straße und nordöstlich der Bahnstraße sowie südöstlich der Hochstraße und westlich des Wilhelmrings. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft nördlich entlang der Bebauung an der Hochstraße (Hausnummer 2-38), weiter in Richtung Süden entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 863, 667, 460, 462, 481, 867 bis zur Graf-Adolf-Straße. Im Süden/Südosten verläuft die Grenze der Flurstücke 867, 150, 151, 152, 153, 154 und weiter nach Westen entlang der Flurstücke 154, 631, 117 321 und 586.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der GEP weist den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich aus.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der westliche Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen als „Kerngebiet“, der östliche Bereich ist teilweise als „Mischgebiet“ dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Graf-Adolf-Schule ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Darüber hinaus ist die Straßenrandbebauung der Graf-Adolf-Straße und das Schulgrundstück als „Denkmalbereich“ dargestellt.

In Abhängigkeit von den Inhalten des Bebauungsplans war eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt (73. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ratingen). Die landesplanerische Abstimmung wurde im August 2002 bereits erteilt.

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 14.03.2006 gem. § 6 BauGB den abschließenden Beschluss für die 73. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Diese liegt zur Zeit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vor.

Abweichend von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen soll die Straßenrandbebauung der Hochstraße und teilweise am Wilhelmring als „besonderes Wohngebiet“ entwickelt werden. Diese Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Kern- bzw. Mischgebiete“ dargestellt. Der teilweise bebaute und unbebaute Blockinnenbereich soll als „reines Wohngebiet“ entwickelt werden. Die derzeitige „Fläche für den Gemeinbedarf“ in dem Bereich der Graf-Adolf-Schule soll entsprechend der Bestandssituation als „Mischgebiet“ entwickelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die o.g. Verfahren entsprechend § 244 Abs. 2 BauGB (Neufassung) die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 28.07.2004 geltenden Fassung Anwendung finden.

1.2.3 Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen

Der Bebauungsplanbereich des M 337 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. Dementsprechend wurden Regelungen für Vergnügungsstätten getroffen.

Für den Bereich des derzeitigen Kerngebietes stellt das Vergnügungsstättenkonzept ein „besonderes Wohngebiet“ dar. Das Mischgebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Demnach sind die Regelungen der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes anzuwenden. Vergnügungsstätten aller Art sind innerhalb der Gebietskategorie III, sofern es sich dabei um Bereiche handelt, die planungsrechtlich zu besonderen Wohngebieten entwickelt werden sollen, unzulässig. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans M 337.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich wird die Straßenrandbebauung der Bahnstraße, des Wilhelmrings und der Hochstraße als auch der Bereich der Graf-Adolf-Schule gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Der Bereich der Hochstraße 32 - 38 und die Straßenrandbebauung der Bahnstraße liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans M 321. Es handelt sich hierbei um einen „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 (3) BauGB mit dem Planungsziel „Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten“. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden die Bauvorhaben über die Festsetzungen hinaus nach § 34 BauGB beurteilt.

Bei der im Innenbereich gelegenen Fläche kann aufgrund der Flächengröße und der prägenden Umgebungsbebauung nicht mehr von einem Nutzungs- oder Bauungszusammenhang ausgegangen werden. Es handelt sich hierbei um einen „im Innenbereich gelegenen Außenbereich“. Nach geltendem Planungsrecht kann der im Innenbereich gelegenen Fläche keine Bebauung zugeführt werden. Folglich besteht ein Planerfordernis um in dem Blockinnenbereich baulich nachzuverdichten.

2 Bestandssituation

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

Bebauung Bahnstraße

Die Straßenrandbebauung der Bahnstraße ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise geprägt. In dem Bereich Bahnstraße 9 wird die Straßenrandbebauung durch eine Tankstelle unterbrochen.

Die Straßenrandbebauung der Bahnstraße wird von einer gemischten Nutzungsstruktur geprägt. Neben der Wohnnutzung sind u.a. Dienstleistungsbetriebe (Fahrschule), Schank- und Speisewirtschaften, eine Verwaltungsnebenstelle (Sparkasse) und nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Bahnstraße stellt eine wichtige Entwicklungsachse zwischen dem Ratinger Innenstadtkern und dem Bahnhof-Ost dar. Diese Verbindungsfunktion erhält durch die Realisierung des Calor-Emag-Geländes eine zunehmende Bedeutung. Aus diesem Grund und im Hinblick darauf, dass die Bebauung der Bahnstraße Gestaltungsdefizite aufweist, ist eine Attraktivitätssteigerung in diesem Bereich erforderlich.

Bebauung Hochstraße

Die Straßenrandbebauung der Hochstraße besteht aus einer überwiegend drei- bis viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise. Charakteristisch ist insbesondere eine hohe bauliche Dichte.

Der Bereich Hochstraße ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegendem Wohnanteil geprägt. In den Erdgeschosszonen sind überwiegend Dienstleistungsbetriebe wie Läden vorhanden.

Bei den Gebäuden Hochstraße 24 bis 30a und 32 bis 36 handelt es sich ausschließlich um Wohngebäude.

Seit dem Straßenumbau der Hochstraße in den 90-er Jahren zu einem geschwindigkeitsreduzierten Geschäftsbereich hat dieser Bereich eine Attraktivitätssteigerung erfahren.

Bebauung Wilhelmring

Die Straßenrandbebauung ist durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme des Eckgebäudes und der Kaiser-Wilhelmhalle um reine Wohngebäude. Die Kaiser-Wilhelmhalle ist Bestandteil des Denkmalbereiches Graf-Adolf-Straße und wurde von der Unteren Denkmalbehörde als „erhaltenswert“ eingestuft.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksflächen und diverser Anbauten an die Blockrandbebauung des Wilhelmrings verbleiben insbesondere in diesem Bereich nur quantitativ geringfügige Hof- oder Gartenflächen. In dem Bereich Wilhelmring 9-11 überschreiten die vorhandenen Grund- und Geschossflächenzahlen die Obergrenzen der Bau NVO für „besondere Wohngebiete“.

Bebauung Graf-Adolf-Straße

Charakteristisch für die Graf-Adolf-Straße ist eine 2-3 geschossige Straßenrandbebauung. Die ehemalige Graf-Adolf-Schule dient zur Zeit sozialen Zwecken (gemeinnützige Beschäftigungsförderungsprojekte des Sozialdienstes katholischer Frauen, Sozialstation/ Recyclingprojekte, Kontaktstelle und Cafe für Suchtkranke). Die ehemalige Kaiser-Wilhelm-Halle wird als Turnhalle und zwischenzeitlich als Bürogebäude genutzt.

Darüber hinaus steht auf dem Grundstück ein Container für die Unterbringung besonderer Personengruppen (Asylbewerber).

Freiraum / Blockinnenbereich Hochstraße

Im Anschluss an die Blockrandbebauung der Hochstraße sind überdurchschnittlich große private Grundstücksflächen mit einem hohen Baumbestand vorhanden, die als Gärten genutzt werden.

Charakteristisch für den teilweise bebauten und unbebauten Blockinnenbereich im Anschluss an die Hochstraße 26-28 ist eine Mindernutzung, die insbesondere durch Garagenansammlungen und ungeordnete Stellplatzflächen geprägt ist. Darüber hinaus ist im Hof ein Weinhandel (Grenzbebauung) vorhanden, der über die Tordurchfahrt Hochstraße 28 erschlossen ist.

2.2 Verkehr

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 verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung des ÖPNV an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Das Plangebiet wird durch die Bushaltestelle „Oberstraße“ an der Mülheimer Straße (Linie 773 / Richtung Bahnhof-Ost) erschlossen.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahnstraße begrenzt, die ins Stadtzentrum und zum Bahnhof-Ost führt. Im Norden 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 (vergleiche Anlage 2). Durch diese Einschränkung besteht in der Hochstraße ein Defizit an öffentlichen Parkplätzen.

In dem Kreuzungsbereich Hochstraße/Bahnstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans M 337) besteht für Fußgänger und Radfahrer ein Gefährdungspotential, da der Fußgängerüberweg 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.

2.3 Altlasten (Anlage 3)

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist folgende Altlast innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan M 337 aufgeführt:

Altlast Nr. 5985/2 Ra (chemische Reinigung)

In der Hochstraße wurde seit über 30 Jahren eine chemische Reinigung betrieben. 1990 wurden bei einer im Stadtgebiet Ratingen und vom Kreis Mettmann durchgeführten 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. Im Bebauungsplanentwurf M 337 ist die o.g. Fläche vorsorglich als Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Umliegende Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind folgende Altlasten **in der näheren Umgebung** des Bebauungsplanbereiches aufgeführt:

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

Im Haus Bahnstraße 40 befand sich vor ca. 20 Jahren eine chemische Reinigung. Im Rahmen der Untersuchungskampagne 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 ehem. Produktionsstandort der Firma ABB Calor – Emag. Eine Nutzungsrecherche der Grundstückseigentümerin ergab, dass das Grundstück seit 1866 gewerblich genutzt wurde. Aufgrund der Nutzungsgeschichte wurde befürchtet, dass an vielen Stellen Bodenkontaminationen zurückgeblieben sein könnten. Die Nutzungsrecherche diente zur Aufstellung eines Altlastenuntersuchungsprogramms, dass mit dem Kreis abgestimmt wurde.

Der Gewerbestandort wurde 1997 vom Kreis Mettmann in das Altlastenkataster aufgenommen. Im August/September 1997 wurden Untersuchungen durchgeführt. Es wurden in zwei Hauptverunreinigungsbereichen (Lackiererei, Spritzerei, Farblager und ehem. Gasentfettung) LCKW-Belastungen in der Bodenluft und an verschiedenen Stellen punktuelle Bodenbelastungen mit MKW, PAK und Schwermetallen festgestellt. Daraufhin wurden weitergehende Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt und eine Grundwassermessstelle gebohrt. Aufgrund der Ergebnisse konnte vor dem Abriss der Fabrikgebäude auf eine LCKW-Bodenluftsanierung verzichtet werden. In der neuen Grundwassermessstelle wurde eine geringe, nicht sanierungsbedürftige LCKW-Verunreinigung festgestellt. Die auf dem Gelände vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden im Jahr 2000 im Rahmen des Abbruchs der Fabrik unter gutachterlicher Aufsicht ausgekoffert und beseitigt. Nach Abschluss der Altlastensanierung im Oktober 2000 erfolgt jetzt nur noch eine regelmäßige Beprobung der Grundwassermessstelle im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung. Negative Auswirkungen für den vorliegenden Bebauungsplanänderungsbereich 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 Altlastenverdachtsfläche in das Altlastenverdachtskataster des Kreises aufgenommen. 1998 wurde zur Gefährdungsabschätzung eine Nutzungsrecherche durchgeführt, um den zu untersuchenden Ablagerungsbereich näher einzugrenzen. Diese Recherche ergab, dass es sich hier um keine größere Ablagerungsfläche handeln kann, sondern nur um kleinräumige Verfüllungen mit einer Gesamtgröße von weniger als 100 m². Darüber hinaus wurden Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass von der Verdachtsfläche keine Gefährdungen ausgehen.

Fazit:

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse können Beeinträchtigungen des Plangebietes durch die in der näheren Umgebung vorhandenen Altlasten ausgeschlossen werden.

2.4 Umweltdaten

2.4.1 Vegetation

Die natürliche Vegetation dieses Raumes ist durch die Buche und die Traubeneiche geprägt (vergleiche unter Punkt 3.7 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages).

Die Freiflächenqualität des Innenraums ist unterschiedlich zu bewerten. Im südwestlichen Bereich sind noch recht wertvolle Gartenflächen mit altem Baumbestand aus Eiche, Bluteiche, Bergahorn, Rosskastanie, Nussbaum, Lärche, Fichte und Kiefer vorhanden. In dem zentralen Bereich stehen auf einer großen Wiese vier alte Blütenkirschen, ein Birnbaum, eine mehrstämmige Vogelbeere, eine Tanne sowie etliche junge Obstbäume.

Rings um das ehemalige Schulgebäude stehen alte Linden, teilweise im Asphalt. Die detaillierte Beschreibung und Flächenaufteilung ist dem Bestandsplan des landschaftspflegerischem Fachbeitrages zu entnehmen.

Unter Punkt 4.5.5 der Entscheidungsbegründung zum B-Plan sind die Bäume aufgelistet, die städtebaulich von besonderer Bedeutung sind.

2.4.2 Geologie und Boden

Im südöstlichen Planbereich stehen im Untergrund Massenkalk an. Ansonsten bilden Schiefertone und Sandsteine (Quarzite, Grauwacken) den in unterschiedlicher Tiefe anstehenden Untergrund. Aufgelagert finden sich die Ablagerungen der Hauptterasse des Rheines insbesondere in Form von Sanden, Kiesen und Schotter.

2.4.3 Topographie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände.

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 m² Spielfläche/Einwohner zu Grunde gelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes M 337 liegt innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des 4150 m² großen Spielplatzes am Hauser Ring (Typ A,B/ Bolz- und Spielplatz).

Für den Bebauungsplanbereich besteht zur Zeit ein Defizit an Spielflächen für Kleinkinder der Altersgruppe 0-6 Jahre (Kategorie C). Dieser ist jedoch im benachbarten Bebauungsplanbereich M 335 „Mülheimer Straße/Hochstraße“ planungsrechtlich gesichert. Somit besteht für den vorliegenden Bebauungsplanbereich kein Handlungsbedarf.

2.6 Denkmalschutz

- Baudenkmal

Das Gebäude Graf-Adolf-Straße Nr. 5 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Ratingen eingetragen.

Bei den Gebäuden Hochstraße Nr. 6 und Nr. 8 sowie Graf-Adolf-Straße Nr. 1,3,7,9, der Turnhalle und der Bahnstraße 15 und 17 handelt es sich um erhaltenswerte Gebäude gem. § 25 DSchG NW.

Bodendenkmal

In dem rückwärtigem Bereich der Hochstraße verläuft die ehemalige Stadtbefestigungsanlage des sogenannten Oberdorfes. Die untertägigen Überreste von Stadtmauer und Türmen sowie des verfüllten Grabens und der untertägigen Schichten sind als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Ratingen eingetragen. Die Mauer „Oberdorf“ ist als Baudenkmal unter der laufenden Nummer A 141 in die Denkmalliste der Stadt Ratingen eingetragen. Dieses Baudenkmal erstreckt sich entlang der Flurstücksgrenzen (vergleiche Lageplan / Anlage 6).

- Denkmalbereich „Graf-Adolf-Straße“

Der Denkmalbereich umfasst die gesamte Straßenrandbebauung beidseitig der Graf-Adolf-Straße zwischen Wilhelmring und Bahnstraße einschließlich des ehem. Schulgrundstückes sowie die angrenzende Bebauung an der Bahnstraße. Der genaue Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung erfolgt als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan M 337.

Im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung ist das äußere Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung geschützt. Diese besteht aus zwei- dreigeschossigen Bürgerhäusern, die Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurden und dem Komplex der ehemaligen Graf-Adolf-Schule mit der Kaiser-Wilhelm Halle. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine der ersten Schulbauten der Stadt Ratingen Ende des 19. Jahrhunderts. Das weitgehend erhaltene Erscheinungsbild der Gebäude ist insbesondere geprägt durch die Dachausbildung (weitgehend einheitliche Traufhöhen, Traufständigkeit zum Teil mit Mansarddachformen, Zwerchgiebelausbildungen und Dachgauben) und die historische Fassadengliederung (Fenster- und Türöffnungen, Erkerbildungen, Gesimgliederungen, Pilasterunterteilungen und Stuckelementen).

Der Geltungsbereich des Denkmalbereiches wurde grundstücksbezogen festgelegt. Aufgrund der überdurchschnittlich großen Grundstücke in dem Bereich der Graf-Adolf-Straße 1a-5 ist dieser Bereich aus städtebaulichen Gründen für eine bauliche Nachverdichtung geeignet. In dem Bebauungsplan M 337 wird dort planungsrechtlich ein Baukörper ermöglicht. Im Rahmen des bestehenden Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob es sinnvoll ist, den Denkmalbereich (rückwärtigen Grundstücksbereich der Graf-Adolf-Straße 1a- 5) zu reduzieren. Nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde und des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege besteht kein Erfordernis für die Reduzierung des Denkmalbereiches, da sowohl im Rahmen der Bewertung als Denkmalbereich als auch im Rahmen des Umgebungsschutzes die geplante Bebauung grundsätzlich erlaubnisfähig ist.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 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 Innenentwicklung (Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche) entgegenzuwirken.

Als konkrete Maßnahme eignet sich eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des teilweise bebauten und unbebauten Blockinnenbereiches zwischen der Blockrandbebauung der Hochstraße und der Graf-Adolf-Straße.

Nach geltendem Planungsrecht handelt es sich bei dieser Fläche um einen „im Innenbereich gelegenen Außenbereich“ (vergleiche unter Punkt 1.3). Nur auf der Ebene eines Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesem Flächenpotential eine Bebauung zuführen zu können. Folglich besteht ein Planerfordernis.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der Gesetzgeber fordert auf Bundesebene, auch im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a BauGB). Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Auch der wirksame Gebietsentwicklungsplan 99 (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf nennt als Ziel den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Kommunen sollen demnach erst zusätzliche Siedlungsbereiche in Anspruch nehmen, wenn die Möglichkeiten der Stadtinnenentwicklung, der Wiedernutzung und des Flächentausches keinen Handlungsspielraum mehr lassen.

„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 einem Großteil des Verdichtungspotentials um bereits hoch- bzw. teilversiegelte Flächen handelt.

Es stehen ca. 1,1 ha Bauland für eine Neustrukturierung zur Disposition.

Ein 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 bestehende Wohnungsangebot, das überwiegend aus zwei- bis dreiraumwohnungen besteht und die hohen Baulandpreise 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 jetzigen Unattraktivität des Blockinnenbereiches, der insbesondere von Mindernutzungen geprägt ist, eignet sich dieser besonders für eine maßvolle Nachverdichtungsmaßnahme

Neben dem Angebot für eine reine Wohnbebauung im überwiegend unbebauten Innenbereich soll bei der vorhandenen Straßenrandbebauung der Hochstraße, der Bahnstraße und der Graf-Adolf-Straße eine gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben.

4 Planinhalt

Bebauung / Erschließung:

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt durch Anbindung der Planstraße an die Graf-Adolf-Straße und verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze des städtischen Schulgrundstückes und endet in zwei Sackgassen. Durch diese Erschließungsform wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Hochstraße vermieden.

Planungsziel ist u.a., dass ein Großteil der vorhandenen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen stehenden Bäume in dem Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze des ehem. Schulgrundstückes zu erhalten. Ein weiterer Vorteil dieser Erschließungskonzeption besteht darin, dass alle von der Planung Begünstigten flächenmäßig an der Erschließungsstraße beteiligt sind.

Auf dem städtischen und ehemaligen Schulgrundstück wird durch die Anordnung einer weiteren Baufläche auf dem derzeitigen Containerstandort (Unterbringung besonderer Wohngruppen) eine Nachverdichtung für eine max. 2-geschossige Bebauung, die parall zur Planstraße angeordnet ist, ermöglicht. Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den ehem. Schulgebäuden ist eine höhere bauliche Dichte nicht möglich. Unter der Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange werden keine Anbauten an die vorhandenen Schulgebäude ermöglicht. Der Weinhandel im rückwärtigen Grundstücksbereich der Hochstraße 26-28 ist überplant. Es handelt sich hierbei um eine Grenzbebauung, durch die zur Zeit die Erschließung des Innenbereiches blockiert ist. Aus diesem Grund ist zur Standortsicherung des Betriebes eine Standortverlagerung vorgesehen. Es ist ein eingeschossiger Baukörper mit einer separaten Erschließung über die vor-

handene Tordurchfahrt an der Hochstraße projektiert. Die erforderlichen Stellplätze sind im Anschluss an den projektierten Baukörper angeordnet.

Durch die Plankonzeption wird die Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfes für die projektierte Bebauung oberirdisch als auch unterirdisch ermöglicht. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind Bestandteil der Planstraße.

Die Planung ermöglicht eine Baulückenschließung in dem Bereich der jetzigen Tankstelle an der Bahnstraße. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan M 337 durch die Festsetzungen die Standortsicherung des Tankstellenbetriebes gewährleistet.

In dem rückwärtigem Bereich der Hochstraße 2-24 sind überdurchschnittlich tiefe Grundstücke vorhanden. Eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Bauflächen ist in dem Bereich der Hochstraße 2-20 nicht möglich. Eine Anbindung an die projektierte Erschließung ist nicht möglich. Da die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend berücksichtigt werden müssen, dürfen in dem Bereich des Bodendenkmals keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden.

Die Straßenrandbebauung der Hochstraße ist ab dem 1. Obergeschoss durch eine Wohnnutzung und in den Erdgeschosszonen von Dienstleistungsbetrieben und Läden geprägt. Planerisches Ziel ist es, in diesem Bereich diese gemischte Nutzungsstruktur zu erhalten. Aus diesem Grund sollen Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigem Grundstücksbereich für 2-geschossige Anbauten geschaffen werden.

In den Bereichen der Hochstraße 22-24 und 34-36 werden zusätzliche Bauflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen für die Realisierung von max. 2-geschossigen Baukörpern geschaffen. Die Erschließung ist durch Anbindung an die projektierte Planstraße sichergestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet

Entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen ist der Bereich Bahnstraße im Bebauungsplan als „Kerngebiet“ festgesetzt. Charakteristisch für diesen Bereich ist eine gemischte Nutzungsstruktur. Es haben sich insbesondere Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt. Darüber hinaus ist ein Verwaltungsgebäude und eine Tankstelle im Bestand vorhanden. Durch die Festsetzung der Baugrenzen auf dem Tankstellengrundstück ist die Standortsicherung des Betriebes sichergestellt. Aufgrund zahlreicher Investitionen der Betreiber ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der Tankstellenbetrieb mittelfristig erhalten bleiben soll. Um dem städtebaulichen Planungsziel „innerstädtische Nachverdichtung“ Rechnung zu tragen, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen eine Baulückenschließung und auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich eine bauliche Nachverdichtung planerisch ermöglicht.

Durch die Ausweisung als „Kerngebiet“ soll das bestehende Kerngebiet der Innenstadt in Richtung Calor-Emag-Gelände weiterentwickelt werden. Planungsziel ist es, eine Belebung der Innenstadt durch eine Nutzungsvielfalt zu erreichen.

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

- *Vergnügungsstätten*

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen wird der Bereich Bahnstraße als „besonderes Wohngebiet“ klassifiziert und ist demzufolge dem Regelungsgehalt der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes zuzuordnen. Demnach sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig, sofern es sich um Bereiche handelt, die zu „besonderen Wohngebieten“ entwickelt werden sollen. Dies entspricht nicht dem aktuellem Planungsziel. Da Stadtentwicklungsziele einem ständigen Wandel unterliegen, besteht aus heutiger Sicht ein anderer Regelungsbedarf als 1990. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans M 337 ist es diesen Bereich als Kerngebiet zu entwickeln und die Attraktivität der Bahnstraße durch eine Verbesserung von Geschäfts- und gemischten Nutzungen zu erhöhen. Dieses städtebauliche Ziel entspricht den Regelungen für die Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aus diesem Grund wurden diese Regelungen im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Das bedeutet, dass bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ganz ausgeschlossen werden und andere Arten von Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können (vergleich B - Plan, textl. Festsetzungen Nr. 7.1). 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 337 vorgenommen.

- *Zulässige Nutzungen gemäß § 7 (2) Nr.7 BauNVO nach Maßgabe von Festsetzungen im Bebauungsplan*

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. Ab dem 1. Obergeschoss sind sonstige Wohnungen allgemein zulässig (textl. Festsetzung Nr. 7.2). Diese Festsetzung hat jedoch nicht zur Folge, dass ab dem 1. Obergeschoss nur noch Wohnungen zulässig sind. Es bleiben die gem. § 7 (2) BauNVO im Zulässigkeitskatalog aufgeführten zulässigen Anlagen weiterhin zulässig. Somit ist eine Nutzungsmischung gewährleistet.

4.1.2 Mischgebiet (MI-Gebiet)

Das städtische ehemalige Schulgrundstück soll als Mischgebiet entwickelt werden. Den ehemaligen Schulgebäuden sind mittlerweile soziale Nutzungen zugeführt worden. Zwischenzeitlich wurde ein Gebäude als Büro genutzt. Darüber hinaus sind in einem Gebäude zur Zeit besondere Personengruppen untergebracht. Im Bebauungsplan wurden zwei weitere überbaubare Grundstückflächen festgesetzt. Planungsziel ist eine Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten in diesem Bereich zu erreichen.

In den „Mischgebieten“ werden folgende allgemein zulässige Nutzungen oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1(5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:

- *Vergnügungsstätten*

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen wird der Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes als vergnügungsstättensensibler Bereich klassifiziert. Diese Einschätzung entspricht dem aktuellem Planungsziel. Aus städtebaulichen Gründen insbesondere wegen der Lage innerhalb des Denkmalsbereiches werden im Bebauungsplan die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die gem. §6 (3) BauNVO als Ausnahme zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (textliche Festsetzung Nr. 6.1). Der Ausschluss dieser Nutzungsart hat auf die allgemeine Zweckbestimmung des MI-Gebiets keinen Einfluss. Vergnügungsstätten sind mit Einschränkungen im Kerngebiet zulässig (vergleiche unter Punkt 4.1.1).

4.1.3 Besonderes Wohngebiet

Die Straßenrandbebauung südlich der Hochstraße und westlich des Wilhelmrings (bis zum Schulgrundstück) ist im Bebauungsplan als „besonderes Wohngebiet“ festgesetzt worden. In diesen Straßenrandbereichen handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche mit einer hohen baulichen Verdichtung, so dass in Teilbereichen das Obermaß der baulichen Nutzung überschritten wird. Charakteristisch für diesen Bereich ist die vorhandene Nutzungsmischung, wobei sich die gewerbliche Nutzung überwiegend auf die Erdgeschosszonen konzentriert. Die Festsetzung als „besonderes Wohngebiet“ wurde einerseits bestandsbezogen getroffen auf Grund der vorhandenen Mischung aus Wohnen und sonstigen Nutzungen, wobei der Wohnanteil deutlich überwiegt. Planungsziel ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung.

In den „besonderen Wohngebieten“ werden folgende allgemein zulässige Nutzungen oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1(5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:

- *Vergnügungsstätten*
Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen wird dieser Bereich teilweise als „besonderes“ und teilweise als „allgemeines Wohngebiet“ klassifiziert. In allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten ohnehin unzulässig. Die „besonderen Wohngebiete“ unterliegen dem Regelungsgehalt der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes. Demnach sind Vergnügungsstätten aller Art unzulässig, sofern es sich um Bereiche handelt, die zu „besonderen Wohngebieten“ entwickelt werden sollen. Diese Regelung entspricht dem aktuellen Planungsziel. Aus diesem Grund werden die gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO als Ausnahme zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten im Bebauungsplan ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

- *Tankstellen*
Zum Schutz der Wohnruhe vor unerwünschten Lärm- und Geruchsimmissionen werden in den „besonderen Wohngebietendie die als Ausnahme zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

4.1.4 Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich der Graf-Adolf-Straße 1-5 ist im Bebauungsplan bestandsbezogen als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

4.1.5 Reines Wohngebiet (WR-Gebiet)

- In dem teilweise bebauten aber überwiegend unbebauten Blockinnenbereich soll mit einer reinen Wohnnutzung nachverdichtet werden. Entsprechend des Planungsziels ist dieser Bereich im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Räumlich grenzt dieser Bereich überwiegend an „besondere Wohngebiete“ als auch an ein „Mischgebiet“ und an die bestehenden „Kerngebiete“ der Bahnstraße. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist der Nachverdichtungsbereich immissionsmäßig vorbelastet. Es wirken einerseits Verkehrsimmissionen auf den Nachverdichtungsbereich ein (vergleiche unter Punkt 4.8). Darüber hinaus sind im Bestand Nutzungsarten (wie z.B. Tankstelle) vorhanden, die durch häufiges An- und Abfahren Verkehrslärmimmissionen verursachen. Als Vorkehrung wurden im Bebauungsplan zum Schutz der baulichen Anlagen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Trotz der immissionsmäßigen Vorbelastung ist die Ausweisung als „reines Wohngebiet“ nicht nur im Hinblick auf die Realisierung des Planungsziels „innerstädtische Nachverdichtung“ sinnvoll, sondern auch um planungsrechtlich zu steuern bzw. sicherzustellen, dass nicht noch zusätzliche lärmverursachende Nutzungen, die u.a. noch mehr Verkehr in den Nachverdichtungsbereich hineinziehen können, sich in dem Innenbereich ansiedeln. Die Ausweisung einer anderen Gebietskategorie würde unter diesem Aspekt zu einer Verschärfung möglicher Nutzungskonflikte beitragen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ / GFZ)

- **Reine Wohngebiete**

Für die „reinen Wohngebiete“ ist im Bebauungsplan die Obergrenze der der Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine ausreichende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Eine Geschossflächenzahl wurde nicht bestimmt. Die Obergrenzen der BauNVO sind einzuhalten.

Erhöhung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO

In den WR-Gebieten darf für die Errichtung von Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, die zulässige GRZ bis zu 0,8 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 3.1). 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 den durch die projektierte Bebauung verursachten Bedarf aufnehmen zu können. Planungsrechtlich wird die Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen durch eine Erhöhung der zulässigen GRZ begünstigt.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Für das „allgemeine Wohngebiet“ ist im Bebauungsplan die Obergrenze der BauNVO festgesetzt, um eine bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

- **Kerngebiete und „Besondere Wohngebiete“**

Bei den „besonderen Wohngebieten“ und den Kerngebieten in den Straßenrandbereichen handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche mit Geschosswohnungsbau. Auf Grund der vorhandenen Blockrandbebauung und der zahlreichen Anbauten besteht eine hohe bauliche Dichte. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan für die Grund- und Geschossflächenzahl das zulässige Höchstmaß der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

- *Vor die Baugrenze vortretende Bauteile gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 (3) BauNVO (Textl. Festsetzung Nr. 2.3) in dem WB-Gebiet Nr. 1*

Bei dem WB-Gebiet Nr. 1 handelt es sich um ein bebautes Gebiet. Charakteristisch für diesen Bereich ist eine Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise. Die größte Bautiefe beträgt im Bestand 14 m. Im Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche Bautiefe von 14 m festgesetzt. In Einzelfällen wird die überbaubare Grundstücksgrenze durch den Gebäudebestand bereits ausgenutzt. Um auch für solche Gebäude eine Erhöhung der Wohnqualität zu erreichen, ist im Bebauungsplan gem. § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, dass für die Errichtung von Balkone ein Vortreten der rückwärtigen Baugrenze bis zu 1,50 m zulässig ist. Voraussetzung für diese Festsetzungsmöglichkeit ist, dass es sich um Gebäudeteile und um ein Vor- oder Zurücktreten der Baugrenze in einem geringfügigem Umfang handelt. Hierbei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass für sich genommen kleinere Gebäudeteile einen Summeneffekt begründen können. Um dies auszuschließen ist im Bebauungsplan festgesetzt,

dass für die Errichtung von Balkone je Baukörper $\frac{1}{4}$ der Gebäudefront nicht überschritten werden darf.

- **Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 (3) BauNVO**

In dem „besonderem Wohngebiet“ Nr. 3 ist eine 4-geschossige Bebauung (Wilhelmring Nr. 9 und 9a) vorhanden. Da es sich hier gem. § 17 (3) BauNVO um eine Bebauung handelt, die vor 1962 entstanden ist, läßt der Bebauungsplan eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO für die GRZ und GFZ zu, wenn städtebauliche Gründen dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die städtebaulichen Gründe bestehen darin, dass die vorhandene bauliche Dichte in diesem Bereich die Obergrenzen der BauNVO überschreitet. Die Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO würde eine erhebliche Änderung der Nutzung zur Folge haben und zu einer Herabzonung führen, die Entschädigungsansprüche auslösen könnte. Im Bebauungsplan wird aus diesen Gründen eine Überschreitung der Obergrenzen planungsrechtlich ermöglicht. Die orientierten sich an den Dichtepegel der angrenzenden Bereiche.

- **Unterschreitung der Abstandsflächen gem. § 6 (16) BauONW**

Aufgrund der vorhandenen baulichen Dichte in dem „besonderem Wohngebiet“ Nr. 3 werden durch den Gebäudebestand die nach Landesrecht geforderten Abstandsflächen in diesem Bereich unterschritten. Aus den im vorherigen Absatz genannten städtebaulichen Gründen ist für die Realisierung einer 4-geschossigen Bebauung eine Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan gem. § 6 (16) BauONW festgesetzt, dass an der rückwärtigen Grundstücksgrenze geringere Tiefen der Abstandsflächen bis zu 6 m zulässig sind, wenn nachbarliche Belange gewürdigt wurden und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen (textl. Festsetzung Nr. 4).

4.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

- **Kerngebiet Nr. 1 und 2**

Bei der Straßenrandbebauung der Bahnstraße handelt es sich um eine 2-3 geschossige Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Seite und in Verlängerung der Bahnstraße in Richtung Wilhelmring ist teilweise eine 4-5-gschoossige Bebauung vorhanden. In dem Kreuzungsbereich Hochstraße ist eine viergeschossige Bebauung vorhanden. Planungsziel ist, dass sich in diesem innerstädtischem Bereich eine höhere bauliche Dichte entwickeln soll. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan für diese Bereiche 4-geschossige Bebauungen festgesetzt.

In dem Denkmalsbereich der Bahnstraße 15-17 ist eine 3-geschossige Bebauung im Bestand vorhanden. Eine Überhöhung der bestehenden Anzahl der Vollgeschosse würde das denkmalrechtlich geschützte Erscheinungsbild gravierend verändern. Aus diesem Grund erfolgt im Bebauungsplan eine bestandsbezogene Festsetzung.

Entsprechend des Bestandes ist für den Anbau in dem Bereich Bahnstraße 7 (MK-Gebiet Nr.2) die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Planungsziel für das Tankstellengelände ist eine Baulückenschließung für eine 4-geschossige Straßenrandbebauung mit 1-geschossigen Anbauten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Charakteristisch für die vorhandene Straßenrandbebauung der Hochstraße (WB-Gebiet Nr. 1, 3 und 4) und teilweise der Bahnstraße (MK-Gebiet Nr. 1), des Wilhelmrings und der Bebauung an der Graf-Adolf-Straße (WB-Gebiet Nr. 5) ist die geschlossene Bauweise. Um die Gestaltung des Straßenbildes zu erhalten und teilweise auch aus Gründen des Immissionschutzes erfolgte im Bebauungsplan eine bestandsorientierte Festsetzung. Für die Straßenrandbereiche, die durch eine offene Bauweise geprägt sind (WB-Gebiet Nr.2, MK-Gebiet Nr. 2 und MI-Gebiet Nr. 1 und 2), erfolgt eine Festsetzung als offene Bauweise.

Planungsziel für den Nachverdichtungsbereich ist eine aufgelockerte Bebauung. Folglich ist im Bebauungsplan überwiegend für die Bereiche, die als „reine Wohngebiete“ entwickelt werden sollen, eine offene Bauweise (WR-Gebiet Nr. 1 und 2) festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Eine Ausnahme bildet das WR-Gebiet Nr. 3. Aufgrund des Grundstückszuschnitts (geringe Breite) und der Vielzahl der betroffenen Eigentümer ist im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festgesetzt um eine optimale bauliche Ausnutzung der Grundstücke und Grundrissgestaltung zu ermöglichen.

4.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplan sind die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.

Charakteristisch für die Straßenrandbereiche der Hochstraße sind die zahlreichen An- und Erweiterungsbauten. 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. In dem Bereich der Hochstraße 6-20 (WB-Gebiet Nr. 1) sind überdurchschnittlich große Grundstücke vorhanden. Da die Erschließung in diesem Bereich, der durch eine geschlossene Bauweise geprägt ist, insbesondere wegen der Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange (Bodendenkmal), nicht gesichert werden kann, ist eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht möglich. Zum Ausgleich sind besonders tiefe überbaubare Grundstücksflächen für An- und Erweiterungsbauten im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Weinhandel im rückwärtigen Grundstücksbereich der Hochstraße 26-28 (WB-Gebiet Nr. 1) ist überplant. Da es sich hierbei um eine Grenzbebauung handelt, ist die Erschließung des Innenbereiches blockiert. Aus diesem Grund ist zur Standortsicherung des Betriebes eine Standortverlagerung vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche fest und ermöglicht einen eingeschossigen Baukörper mit einer separaten Erschließung über die vorhandene Tordurchfahrt an der Hochstraße 28.

Für das Tankstellengelände an der Bahnstraße (MK-Gebiet Nr. 2) wird im Bebauungsplan durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die differenzierte Zahl der Vollgeschosse die Umsetzung des unter Punkt 4.2.2. genannten Planungsziels ermöglicht. Gleichzeitig ist planungsrechtlich die Standortsicherung des vorhandenen Betriebes gewährleistet, indem planungsrechtlich auch bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

Für die Gebäude Graf-Adolf-Straße 1-3 wurde die rückwärtige Baugrenze im Bebauungsplan entsprechend der vorhandenen Anbautiefe festgesetzt. Da es sich hier um einen Denkmalbereich handelt, wird darauf hingewiesen, dass Anbau-

möglichkeiten nur zugelassen werden können, sofern im konkreten Einzelfall Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden können.

4.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Charakteristisch für die Straßenrandbebauung der Hochstraße, der Bahnstraße, teilweise der Graf-Adolf-Straße und des Wilhelmrings ist die Traufenständigkeit der Gebäude zur Erschließungsstraße. Da es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt und nur vereinzelt Baulückenschließungen möglich sind, ist die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan bestandsbezogen vorgegeben, damit die künftige Bebauung sich in die Vorhandene einfügt. Diese Struktur soll sich auch im Innenbereich fortsetzen.

Aus diesen städtebaulichen Gründen ist im Bebauungsplan für den Innenbereich überwiegend die Stellung der Baukörper (traufenständig zur Erschließungsstraße) vorgegeben.

4.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

4.4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 BauONW.

- Um einen einheitlichen Gesamteindruck einzelner Baukörper zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und der Bebauung im WR-Gebiet Nr. 3 je Baukörper jeweils die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen sind (textl. Festsetzung Nr. 1.1).
- Im gesamten Plangebiet sind überwiegend geneigte Dächer vorhanden. Unter Berücksichtigung der Bestandsituation ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind (textl. Festsetzung Nr. 1.2). Für das WB-Gebiet Nr. 1 sind im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen für An- und Erweiterungsbauten festgesetzt. Planungsziel ist eine Steigerung der Wohnqualität in diesem Bestandsbereich. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für An- und Erweiterungsbauten Flachdächer zulässig sind, sofern diese begrünt werden.
- Um eine unangemessene Ausnutzung bestimmter Gebäudeteile (Dächer) zu vermeiden und um eine wohlproportionierte architektonische Gestaltung sicher zu stellen, ist im Bebauungsplan die max. Breite von Dacheinschnitten und -aufbauten festgesetzt. Aus dem gleichen Grund ist festgesetzt, dass keine übereinanderliegenden Dachaufbauten oder Dachaufbauten die über eine Geschossebene hinausreichen, zulässig sind (textl. Festsetzung Nr. 1.3).

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 oder eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen im Vorfeld ausgeschlossen werden. Da es sich bei dem Bebauungsplanbereich um den erweiterten Innenstadtbereich handelt werden nicht die strengen Maßstäbe der Werbeanlagensatzung herangezogen, sondern nur Einschränkungen im Hinblick auf Materialien, Farbgebung und Ort und Anzahl der Werbeanlagen. So wird trotz der nachstehend genannten Einschränkungen 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 durch atypische Materialien und Farbgebungen geprägt wird. Die Nichtbeachtung dieser Festsetzung kann zu einer Beeinträchtigung des betroffenen Gebäudes und eines ganzen Straßenbereiches führen (textl. Festsetzung Nr. 8.1)

Ort und Anzahl der Werbeanlagen (§ 7 Nr.3 und 5 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 (textl. Festsetzung Nr. 8.2).

Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen im B - Plan M 337:

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen im Bebauungsplan M 337 erteilt werden, wenn die Durchführung im einzelnen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (textl. Festsetzung Nr. 8.3).

4.5 Grünflächen

4.5.1 Private Grünflächen

Zum Schutz von Natur und Landschaft ist im Bebauungsplan in dem Bereich des Bodendenkmals eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

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

Entsprechend des Maßnahmenplans des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist in dem Bebauungsplan unter Punkt 9.1 festgesetzt, dass für die befestigten Teile der Grundstücksflächen bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig sind. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasenfugenpflaster o.ä. wasserdurchlässigen Pflastermaterialien auszuführen. Für die Befestigung der Verkehrsflächen sind Pflasterbeläge zu verwenden. Tiefgaragen sind oberhalb der Geländeoberflächen mit gewachsenem Boden zu errichten. Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass das Regenwasser möglichst ungehindert versickert werden kann.

4.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) Nr. 25a BauGB

Entsprechend des Maßnahmenplans des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan unter Punkt 9.3 festgesetzt, dass auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im WB-Gebiet Nr. 1 drei heimische Laubbäume anzupflanzen sind. Aus dem gleichen Grund enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass im Vorgartenbereich nur Heckenpflanzungen zulässig sind (Textl. Festsetzung Nr. 9.2).

4.5.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zur Vermeidung eines weiteren Eingriffes in Natur und Landschaft ist in dem Bebauungsplan innerhalb des MI-Gebietes Nr. 1 der Teilbereich, der mit mehreren Linden bewachsen ist, zeichenerisch als erhaltenswert festgesetzt.

4.5.5 Erhalt von Bäumen

Zur Vermeidung eines weiteren Eingriffes in Natur und Landschaft sind die Linden auf dem ehemaligem Schulgrundstück (MI-Gebiet Nr. 1 und 2) im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Folgende Bäume, die besonders prägend sind und unter der Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen stehen, sind im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt:

Stieleiche (Nr. 6) innerhalb der privaten Grünfläche

Hainbuche (Nr. 8) innerhalb des WB-Gebiets Nr. 1

Nussbaum (Nr. 9) innerhalb des WB-Gebiets Nr. 1

Hainbuche Nr.10) innerhalb des WB-Gebiet Nr. 1

Darüber hinaus enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Liste mit Bäumen, die aufgrund der Planung nicht gefährdet sind und in ihrem Bestand erhalten werden sollen (vergleiche Bestandsplan des landschaftspflegerischen Fachbeitrages). Hierbei handelt es sich insbesondere um Obstbäume und um Nadelbäume.

4.6 Verkehrsflächen

4.6.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über das städtische Schulgrundstück der ehemaligen Graf-Adolf-Schule mit Anbindung an die Graf-Adolf-Straße.

Die projektierte Erschließungsstraße hat ein Straßenprofil von 6,0 m und soll als Mischfläche ausgebaut werden.

Die Hofdurchfahrt an der Hochstraße 28 genügt nicht den Anforderungen einer Feuerwehrezufahrt. Aus diesem Grund ist eine Erschließung des Blockinnenbereiches von der Hochstraße aus nicht möglich. Über die Tordurchfahrt ist nur die Erschließung einer rückwärtigen Baufläche (Standortverlagerung von Jaques-Weindepot) vorgesehen. Aus brandschutztechnischen Gründen sind nur Gebäude mit einer Brüstungshöhe bis zu 7m zulässig. Hierfür ist ein gradliniger Durchgang gem § 5 BauONW erforderlich.

Zufahrtswege, die für die Erschließung einzelner rückwärtig gelegener Baugrundstücke (WR-Gebiet Nr. 1) vorübergehend erforderlich sind müssen mindestens 4,5 m breit sein. Dieses Profil ist grundsätzlich ausreichend für den Begeg-

nungsverkehr als auch für die Nutzung von Feuerwehrfahrzeugen. Müllfahrzeuge werden diese Bereiche nicht anfahren. Aus diesem Grund müssen die Abfallbehälter an den Straßenrand gebracht werden.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Grundsätzlich sind die entsprechend der Stellplatzrichtzahlen erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Städtebauliches Ziel ist es innerhalb des Nachverdichtungsbereiches baulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen wie Tiefgaragen aus Gründen des Freiraum- und Nachbarschutzes als auch aus gestalterischen Gründen zu begünstigen. Um dies planerisch sicherzustellen, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass Tiefgaragen in den WR-Gebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und dass für die Errichtung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten die zulässige Grundflächenzahl bis 0.8 überschritten werden darf (textl. Festsetzung Nr. 5.2). Aus den gleichen Gründen wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in den „reinen Wohngebieten“ räumlich eingeschränkt. Diese sind nur bis zu den rückwärtigen Baugrenzen zulässig (textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind zum Teil (6 Stellplätze) oberirdisch auf dem städtischen Grundstück vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die Planstraße ist im Bebauungsplan als Mischfläche festgesetzt und ausreichend dimensioniert, so dass im Rahmen der Straßenausbauplanung öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden können. Diese werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht festgesetzt, um die privaten Zugänge und Zufahrten im Vorfeld nicht einzuschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches der Stellplatzablösesatzung der Stadt Ratingen liegt.

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 der Hochstraße, des Wilhelmrings, der Bahnstraße und der Graf-Adolf-Straße des Bebauungsplanbereiches handelt es sich um überwiegend bebaute Bereiche. Somit sind diese Bereiche bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Ratingen angeschlossen. Die Schmutz- und Abwässer werden dem bestehenden Mischwassersammler zugeführt. Für die projektierte Bebauung in dem Innenbereich werden Kanalbaumaßnahmen mit Anschluss an das vorhandene Netz erforderlich.

In der Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbeseitigung im Stadtgebiet von Ratingen (Vergleich Anlage 5) 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 bestehenden 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.

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Hauptsammlers II, der über die Regenbeckenanlage Dechenstraße in den Sandbach eingeleitet wird. Die Einleitungsgenehmigung der Regenbeckenanlage ist seit dem Jahr 2004 ausgelaufen. Entsprechend dem Generalentwässerungsplan der Stadt Ratingen sind die Zuleitungssammler im Bereich Stadionring/Am Sandbach hydraulisch zu sanieren und die Regenbeckenanlage ist um 15.200 m³ zu erweitern.

In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist davon auszugehen, dass der Anschluss weiterer Flächen an das Kanalsystem nicht zu einer Verschärfung der Überstau- und Überflutungssituation bei Starkregenereignissen führt. Aus diesem Grund besteht zur Zeit ein Verschlechterungsverbot. Bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsarbeiten ist es erforderlich, dass die Eigentümer mit Bauabsichten eine Rückhaltung des Regenwassers für die zusätzlich versiegelten Flächen innerhalb des überplanten Bereiches (z.B. durch Dachbegrünung) nachweisen. Dies soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Ratingen sichergestellt werden.

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

Lärmbelastungen (Flug-, Verkehrslärm).

Die Verkehrslärmkarte der Stadt Ratingen ist von 1980. Da von einem Verkehrsanstieg auszugehen ist, wurden von der Stadt Ratingen Kurzzeitmessungen mit dem Modulschallpegelmessgerät Bruel & Kjaer, Typ 2031 durchgeführt. Die Messungen wurden in der Zeit von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr durchgeführt.

Messbedingungen: kein Regen, Straße aber noch feucht, schwacher bis mäßiger Wind aus östlichen Richtungen.

Messpunkt 1: Bahnstraße 15, neben Tankstellen-Einfahrt

Messwert: 69,8 dB(A)

Messpunkt 2: Graf-Adolf-Straße, Innenhof

Messwert: 54,8 dB(A)

Messpunkt 3: Graf-Adolf-Straße, Bürgersteig gegenüber Haus-Nr. 2b

Messwert: 60,5 dB(A)

Messpunkt 4: Wilhelmring, vor Haus Nr. 13, zur Kreuzung exponiert

Messwert: 70,7 dB(A)

Messpunkt 5: Hochstraße 16-18

Messwert: 60,4 dB(A)

Gemäß der Din 18005 werden diese Werte auf volle dB(A) gerundet, um mit den Werten der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 verglichen werden zu können. Als Ergebnis lassen sich folgende Überschreitungen der Orientierungswerte:

- 1 dB(A) für „besondere Wohngebiete“ in dem Bereich der zur Straßenseite orientierten Bebauung der Hochstraße
- 11 dB(A) für „besondere Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ in dem Bereich der zur Straßenrandseite orientierten Bebauung des Wilhelmrings
- 5 dB(A) für „reine Wohngebiete“ in dem Innenbereich zwischen Hochstraße und Graf-Adolf-Straße
- 5 dB(A) für das „Kerngebiet“ in dem Bereich der zur Straßenseite orientierten Bebauung in dem Bereich der Bahnstraße
- 1 dB(A) für „besondere Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ in dem Bereich der zur Straßenseite orientierten Bebauung der Graf-Adolf-Straße.

Fazit: Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplanentwurf M 337 sind durch Addition der maßgeblichen o.g. Beurteilungspegel um 3 dB(A) entsprechend der DIN 4109 die erforderlichen Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen zugeordnet worden (vergleiche Bebauungsplanentwurf M 337, textl. Festsetzung Nr. 11 und zeichnerische Festsetzung). Dabei sind entsprechend der DIN 4109 für die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten bei einer offenen Bauweise der Wert um 5 dB(A) gemindert. Entsprechend der angegebenen Außenlärmpegel ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend der DIN 4109. Es wurden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zwischen II und IV festgesetzt. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 75 d(B)A in dem

Lärmpegelbereich IV bzw. einem erforderlichen res. Schalldämmmaß für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von 45 dB(A). Für zum Schaffen geeignete Räume und Kinderzimmer sind ab einem resultierenden Außenlärmpegel ≥ 40 dB(A) schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderswertig sichergestellt werden kann. Die Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

4.9 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- **Wasserschutzzone:**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen gemäß Wasserschutzzonenvorordnung sind einzuhalten. Die Festlegungen der neuen SG-VO vom 23. Januar 2003 sind zu beachten.
- Neubauten und Veränderungen an der Gebäudehülle innerhalb des Denkmalsbereiches unterliegen den speziellen Vorschriften des DSchG NW und bedürfen einer zusätzlichen Erlaubnis gem § 9(1)a/b DSchG NW.
- Die Beseitigung, Änderung und Verbringung, die Verbringung an einen anderen Ort oder die Nutzungsänderung von Baudenkmalen bedarf auch bei der Freistellung einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- Die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen bedarf innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalsbereichssatzung der gesonderten Erlaubnis, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen bzw. des Denkmalsbereiches beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen an Baudenkmalen gem. § 86 (1) Nr. 2 BauONW bzw. in deren unmittelbarer Umgebung und im Denkmalsbereich unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW und bedürfen zusätzlich einer Erlaubnis gem. § 9(1a) bzw. 1(b) DSchG NW.
- Ver- und Entsorgungsleitungen der einzelnen Gebäude sollen möglichst in Bereichen von Straßen, Wegen und Zugängen erfolgen, um Beeinträchtigungen der später bestehenden Vegetationsflächen bei evtl anfallenden Reparatur- und Änderungsmaßnahmen auszuschließen.
- Tiefbauarbeiten in dem Bereich des geschützten Bodendenkmals bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- 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 Bereich der Flächennutzungsplanänderung verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Bei den projektierten Gebäudehöhen im Bebauungsplan M 337 ist jedoch eine Beeinträchtigung des Funkverkehrs nicht zu erwarten.
- 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.

- Zu diesem Bebauungsplansplan gehört eine Begründung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (2005).
- Die Niederschlagswasserableitung und –behandlung ist gem. § 51 a LWG umzusetzen. Dieses gilt für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Anschluss dieser Grundstücke an das vorhandene Mischsystem kann nur erfolgen, wenn gem. § 51 a LWG der Nachweis über die Unverhältnismäßigkeit des technischen und wirtschaftlichen Aufwandes vorgelegt wird.
- Für die Versickerung bzw. Direkteinleitung des Niederschlagswassers ist gem. §§ 2,3 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist davon auszugehen, dass der Anschluss weiterer Flächen an das Kanalsystem nicht zu einer Verschärfung der Überstau- und Überflutungssituation bei Starkregenereignissen führt. Aus diesem Grund besteht zur Zeit ein Verschlechterungsverbot. Bis zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsarbeiten ist es erforderlich, dass die Eigentümer mit Bauabsichten eine Rückhaltung des Regenwassers für die zusätzlich versiegelten Flächen innerhalb des überplanten Bereiches (z.B. durch Dachbegrünung) nachweisen. Dies soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Ratingen sichergestellt werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Flächenbilanz/Anzahl der Wohneinheiten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes M 337 umfasst einen Bereich von ca. 3 ha. Als Verdichtungspotential stehen 1,2 ha zur Disposition.

Kerngebiet	ca. 4687 qm
Mischgebiet	ca. 5036 qm
Besonderes Wohngebiet	ca. 12.313 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.500 qm
Reines Wohngebiet	ca. 5.237 qm
Verkehrsfläche	ca. 1.526 qm
Private Grünfläche	ca. 730 qm

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhof Ratingen-Ost, Busbahnhof) und das überregionale Verkehrsnetz (A 44, A 52, A 3 / Flughafen).

Aufgrund dieser guten Verkehrsanbindung treten nur geringfügige Auswirkungen auf das Hauptverkehrsstraßennetz auf, die aber wegen der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen kaum wahrnehmbar sein werden.

Ausgehend von auf der Grundlage des Bebauungsplans M 337 prognostizierten 42 neuen Wohneinheiten ergibt sich überschlägig ein Quell- sowie ein Zielverkehr von jeweils ca. 100 Kfz/Werktag (einschließlich Besuch- und Anlieferverkehre). Wegen der Einbahnstraßenregelung kann die Einfahrt nur über den Wilhelmring erfolgen. Dort erhöht sich das werktägliche Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 17.500 Kfz um ca. 0,6 %.

Die Ausfahrt wird wahrscheinlich überwiegend über die Bahnstraße und zum Teil über die Mülheimer Straße stattfinden. Dies führt zu einer Steigerung in der Bahnstraße (bislang ca. 11.100 Kfz/Werktag) um ca. 0,6 %, in der Mülheimer Straße (derzeit ca. 7.300 Kfz/Werktag) um 0,5 %.

Die relativ betrachtet größten Veränderungen können in der Graf-Adolf-Straße auftreten; die vorhandene Einbahnstraßenregelung trägt dort aber zu einem geordneten Verkehrsablauf bei. Natürlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anwohner der Graf-Adolf-Straße die Quell- und Zielverkehre zu der neuen Wohnbebauung subjektiv als störend empfinden.

Prinzipiell erhöht jegliche bauliche Nachverdichtung im Innenstadtbereich lokal das Verkehrsaufkommen. Im Vergleich zu einer Siedlung in Stadtrandlage wird aber vergleichsweise ein geringerer Kfz-Verkehr erzeugt, weil innerstädtisch viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können.

Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindungen und der direkten Nähe zur Innenstadt handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort.

Wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen (Grundschulen, Kindergärten) sind in der näheren Umgebung zwar vorhanden, problematisch ist jedoch zur Zeit die Versorgung mit Kindergartenplätzen. Seit dem Jahr 2002/2003 können rechnerisch noch nicht einmal die Kernjahrgänge versorgt werden. Das bedeutet, dass rechnerisch die Kinder des 4. Jahrganges keinerlei Möglichkeit haben einen Kindergartenplatz zu bekommen. Bereits jetzt im Kindergartenjahr 2004/2005 besteht ein Defizit an 67 Plätzen. Folglich kann der Bedarf, der aus Neubauvorhaben resultiert nicht mehr von der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aufgefangen werden. Es ist grundsätzlich problematisch die neu hinzuziehenden Kinder im Rahmen der Jugendhilfeplanung zu berücksichtigen, da ein Realisierungszeitraum nicht konkret genannt werden kann. Es ist eine Einrichtung auf dem Calor-Emag-Gelände geplant. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Einrichtung überwiegend den Bedarf, der aus diesem Baugebiet entstehen wird und nicht die bestehende Unterversorgung in dem Planungsraum decken kann. Folglich besteht Handlungsbedarf für die Stadt Ratingen. Der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz kann zur Zeit zu 100 % nicht erfüllt werden.

Es ist grundsätzlich problematisch die Zahl der Wohneinheiten, die aus den Neubauvorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplans resultieren werden, zu beziffern, zumal auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans mehrere Bautypen ermöglicht werden und die Realisierungszeiträume aufgrund der Vielzahl der betroffenen Eigentümer auch nur geschätzt werden können. Es wird von einer bauabschnittsweise zu realisierenden Planung ausgegangen. Der Bedarf an Kindergartenplätzen, der aus den Neubauvorhaben des Plangebietes resultieren wird, wird als relativ gering eingeschätzt. Es wird zur Zeit von ca. 42 Wohneinheiten ausgegangen. Die Realisierungszeiträume werden für 20 WE als langfristig, für weitere 20 als mittelfristig und nur für 2 als kurzfristig eingestuft werden.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf der Ebene des Bebauungsplans M 337 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3a UVPG ist nicht erforderlich, da der Prüfwert gem. Anlage 1 UVPG für Städtebauprojekte wesentlich unterschritten wird. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB für den Bebauungsplan M 337 nicht erforderlich.

Es handelt sich um ein Verfahren, das nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt wird und bis zum 20. Juli dieses Jahres abgeschlossen sein muss. Folglich besteht auch keine Verpflichtung für die Erstellung eines Umweltberichtes oder für die Durchführung eines Umweltmonitorings.

Es wurde im Mai 2003 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Nach Fertigstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, jedoch vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans M 337, sind geringfügige Änderungen in der Plankonzeption erfolgt. Um eine Konformität zwischen dem Bebauungsplan und dem LFB herzustellen, bestand Änderungsbedarf für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Im Dezember 2005 wurde der LFB aktualisiert und ist Bestandteil der Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan M 337 (Anlage). Die Anpassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wirkte sich im Ergebnis nur geringfügig und ausschließlich auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aus. Es wurden keine zusätzlichen Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplans M 337 erforderlich.

Neben einer Bestandsbewertung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag gem. § 1a BauGB eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ein negativer Wert von 6.5.10 Werteinheiten. Das bedeutet, dass die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft nicht vollständig vor Ort (innerhalb des Eingriffsbebauungsplans) zu realisieren ist und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Um dies planungsrechtlich zu gewährleisten enthält der Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen (textl. Festsetzung Nr. 10). Die Stadt Ratingen hat in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet größere zusammenhängende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt und somit externe Kompensationsflächen geschaffen. Es ist beabsichtigt, dass Defizit vom Ökokonto Broichhof in Ratingen West abzubuchen. Die Kosten sind von den Eingriffsverursachern zu tragen.

Die Stadt Ratingen wird für die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kostenerstattungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Kostenerstattungssatzung der Stadt Ratingen erheben. Im Hinblick auf einen verhältnismäßig einfachen Verwaltungsvollzug und insbesondere unter dem Aspekt der gerechten Verteilung soll als Verteilungsmaßstab für die Bebauungsplanbereich M 337 die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen werden. Die Anlage veranschaulicht die Verteilung der ökologischen Werteinheiten in Bezug auf die Eingriffsgrundstücke und den Betrag in Euro nach dem aktuellem Stand.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Grundstücksverhältnisse. Bei der Einigung von 2 bis max. 3 Grundstückseigentümern ist die Planung bauabschnittsweise realisierbar. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass keine bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) erforderlich sind.

Es ist eine Rückübertragung der städtischen Teilfläche (Flurstück 619) an den privaten Eigentümer zum Teil möglich, da das komplette Flurstück für die Erschließung nicht erforderlich ist.

Planungsvoraussetzung für die Realisierung der Planung ist der Standortwechsel des vorhandenen Weinhandels, die Verlegung des Containers für besondere Personengruppen und des Elektrizitätshäuschens der Stadtwerke Ratingen, da ansonsten die Erschließung des Blockinnenbereiches blockiert ist.

7. Kosten und Finanzierung

Kanalbau	97.350,00 €
Straßenbau	116.055,00 €
Beleuchtung	10.500,00 €
Begrünung	1.500,00 €
Bausumme (netto)	223.905,00 €
12 % Ingenieurkosten	26.868,60 €
10% Sicherheit	22.390,50 €
Gesamtsumme (netto)	273.164,10 €
16% MwSt	43.706,26 €
Gesamtsumme (brutto)	316.870,36 €

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Der Stadt entstehen in diesem Fall durch die Erschließungsmaßnahme keine Kosten.

Wird die Erschließung jedoch durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % der Kosten über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. 10 % der Erschließungskosten gehen dann zu Lasten der Stadt Ratingen. Zusätzlich entstehen Kosten für den anteiligen Erschließungsaufwand für das städtische Schulgrundstück Graf-Adolf-Str. 7/9. Die Mittel für die Erschließung werden zur gegebenen Zeit bereitgestellt oder für den Fall, dass ein Erschließungsträger die Maßnahme beschleunigen will, im Rahmen eines Erschließungs- bzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Rechtskraft des Bebauungsplans M 337 wird eine Aufhebung folgender städtebaulicher Festsetzungen bzw. Bebauungspläne erforderlich.

- Teilbereich des Bebauungsplans M 321 zwischen der Bahnstraße 1-17
- Teilbereich des Bebauungsplans M 228 zwischen der Hochstraße 32-38 sowie des Wilhelmrings 13.
- Bebauungsplan „A“ (Flächen für den Gemeinbedarf) im Bereich der ehemaligen Schule an der Graf-Adolf-Straße.

Hoff
(Städt. Oberbaurätin)