

# Stadt Ratingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 125359

### 1. Änderung "Düsseldorfer Straße/Stadionring"

- Begründung zum Entwurf Entscheidungsbe-  
gründung

15. ~~4~~November 2007

Stadt Ratingen

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan M ~~125, 1. Änderung~~ 359

~~für den Bereich Stadionring/Düsseldorfer Straße~~ “Düsseldorfer  
Straße/Stadionring“

~~Begründung zum Entwurf~~ Entscheidungsbegründung

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Josef Schoofs  
Immobilien GmbH  
Egmontstraße 2b  
47612 Kevelaer

Auftragnehmer:

**StadtUmBau**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**

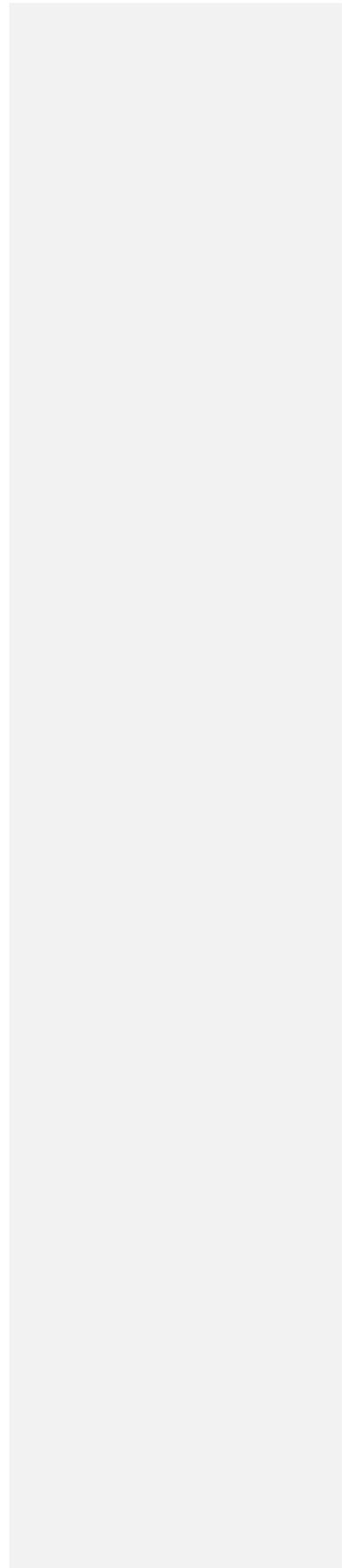
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen  
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Helmut Hardt  
Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

15. 4 November 2007



## Inhaltsverzeichnis:

<u>1</u>	<u>Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele</u>	<u>1</u>
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	1
<u>1.2</u>	<u>Übergeordnete und sonstige Planungen</u>	<u>1</u>
1.2.1	Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)	1
1.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	1
1.2.3	Landschaftsplan	2
1.3	Geltendes Planungsrecht	2
<u>2</u>	<u>Bestandssituation</u>	<u>2</u>
2.1	Erschließung	2
2.2	Bebauung /Freiraum	2
2.3	Umweltdaten	2
2.3.1	Vegetation	2
2.3.2	Boden/Altlasten	3
2.3.3	Topographie	3
<u>3</u>	<u>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</u>	<u>4</u>
3.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
3.2	Ziel und Zweck der Planung	6
<u>4</u>	<u>Planinhalt</u>	<u>6</u>
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
<u>4.3</u>	<u>Eingriffsregelung</u>	<u>8</u>
4.4	Erschließung	8
4.4.1	Straßenverkehr	8
4.4.2	ÖPNV	9
4.4.3	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	9

4.5	Zulässigkeit von Werbeanlagen	10
4.6	Ver- und Entsorgung	11
4.6.1	Energie und Wasser	11
4.7	Immissionsschutz/Verkehrslärm	11
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13
4.8.1	Wasserschutzzone	13
4.8.2	Bodendenkmäler	13
4.8.3	Kampfmittel	13
5	Auswirkungen des Bebauungsplans	14
5.1	Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten	14
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	14
7	Durchführungsvertrag	14
8	Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	14

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele</b>	<b>1</b>
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	1
1.2	Übergeordnete und sonstige Planungen	1
1.2.1	Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)	1
1.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	1
1.2.3	Landschaftsplan	2
1.3	Geltendes Planungsrecht	2
<b>2</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>2</b>
2.1	Erschließung	2
2.2	Bebauung /Freiraum	2
2.3	Umweltdaten	2
2.3.1	Vegetation	2
2.3.2	Boden	3
2.3.3	Topographie	4

<b>3</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
3.2	Ziel und Zweck der Planung	7
<b>4</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Erschließung	9
4.3.1	Straßenverkehr	10
4.3.2	ÖPNV	11
4.3.3	Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
4.4	Ver- und Entsorgung	13
4.4.1	Energie und Wasser	13
4.5	Immissionsschutz/Verkehrslärm	13
4.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
4.6.1	Wasserschutzzone	17
4.6.2	Bodendenkmäler	17
4.6.3	Kampfmittel	18
4.6.4	Löschwasserversorgung	18
<b>5</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>18</b>
5.1	Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten	18
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>

# 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

## 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in der Flur 40 und 34. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Stadionring im Südwesten, die Düsseldorfstraße im Südosten, die Flurstücke 113 und 446 im Nordosten sowie die Flurstücke 28, 114, 247 und 256 im Norden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Detail über die Flurstücke 273 (Flur 34), 864 und 943 (Flur 40).

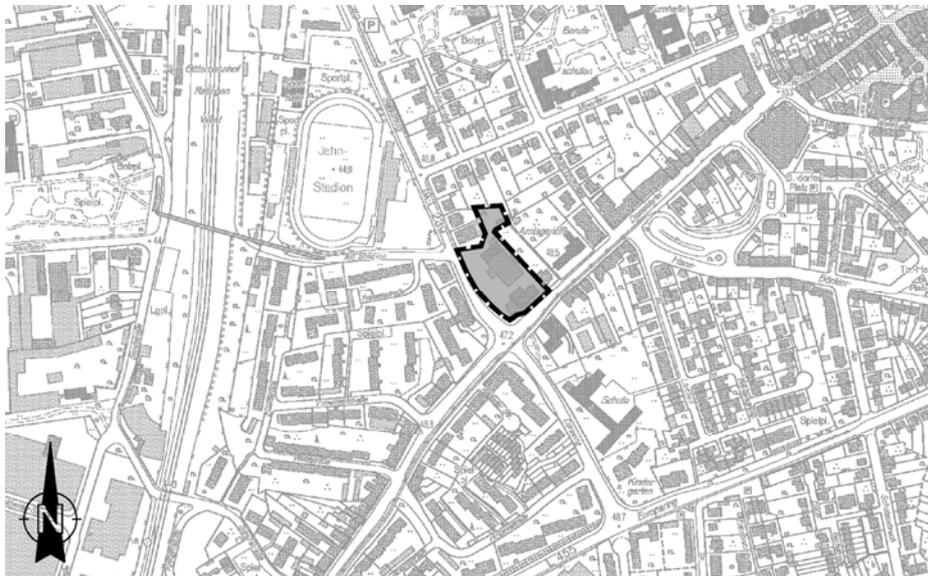


Abbildung: Übersichtsplan

## 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 1.2.1 Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

### 1.2.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

### 1.3 Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist Bestandteil des Bebauungsplans M 125 „Jahnstraße/Dürerstraße“, der seit ~~dem Januar 1975~~ [15.10.1976](#) rechtskräftig ist.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

~~Für d~~Das Flurstück 273 ~~lag bisher kein Bebauungsplan vor, befand sich bisher außerhalb des Plangebiets und wird mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Teil des Geltungsbereichs.~~

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bereich der westlichen Innenstadt südöstlich des Jahnstadions.

Die historische Ortsmitte von Ratingen befindet sich in nordöstlicher Richtung. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig direkt am Innenstadtring (Abschnitt Stadionring) und ist über die Düsseldorfer Straße an das Zentrum der Stadt Ratingen angebunden. [Die direkte Erschließung erfolgt über den Stadionring.](#)

### 2.2 Bebauung /Freiraum

Das Umfeld des Plangebiets wird durch 3- bis 6-geschossige Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsnutzungen geprägt. Im Osten befindet sich das Amtsgericht. Mehrere Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das Grundstück des Plangebietes wurde bisher durch ein Autohaus inkl. Werkstatt und Büro-/Wohnhaus genutzt. Im Nordosten befindet sich innerhalb einer Gartenfläche ein Schwimmbad. Bis auf diesen Bereich ist das gesamte Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

### 2.3 Umweltdaten

#### 2.3.1 Vegetation

Der Großteil der Fläche ist mit Verbundpflaster und Schwarzdecke versiegelt. Lediglich auf dem Flurstück 273 im Bereich des Schwimmbades befindet sich eine mit Bäumen und Sträuchern bestandene Gartenfläche.

### 2.3.2 Boden/Altlasten

Das Plangebiet weist im tieferen Untergrund Felsgesteine des Grundgebirges (Mittel- bis Oberdevon) auf. Darüber stehen pleistozäne Gletscherablagerungen an, z.T. mit Terrassenresten des Rheins. Diese setzen sich aus stark sandigem bis sandig-tonigem Lehm zusammen. Die Gletscherablagerungen werden wiederum von pleistozänen Windablagerungen (Flugsand) überdeckt, die aus lehmigen bis schwach lehmigen Sanden bestehen.<sup>1</sup>

Im gesamten Plangebiet befinden sich oberflächennahe Auffüllungen, die eine Mächtigkeit von 0,8 m bis 2,9 m aufweisen. Die Auffüllungen bestehen u.a. aus Ziegeln, Aschen, Schlacken, Glas, Bauschutt und Holzresten.

Das Grundwasser steht in einer Tiefe von 1,4 m bis 3,6 m unter GOK an. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest (Richtung Vorfluter Rhein).

Im Juli 2004 wurde im Auftrag des Eigentümers eine Gefährdungsabschätzung<sup>2</sup> für das Grundstück erstellt. (vgl. Anlagen) Im Rahmen dessen wurden insgesamt 5 Rammkernsondierungen durchgeführt, die der Erkundung der Altlastensituation dienten. Hintergrund für die Untersuchungen war eine Leckage in einer Öltankanschlussleitung Ende der 1990er Jahre.

Die entnommenen Proben wurden auf mögliche Kontaminationen hin untersucht. Die festgestellten Bodenverunreinigungen bestehen primär aus Kohlenwasserstoffen den aromatischen Verbindungen Benzol, Toluol und Xylol (BTX) sowie den PAK-Verbindungen. Seitens des Gutachters wird ein Aushub der belasteten Bodenmassen und deren Entsorgung/Verwertung empfohlen. Hinsichtlich der nicht ausgeschlossenen Grundwasserverunreinigung wird empfohlen, im Rahmen der Umnutzung der Fläche eine Grundwasseranalyse durchzuführen.

Die Aussagen der ersten Bodenuntersuchung waren für eine abschließende Beurteilung des Planvorhabens und der hierfür erforderlichen Sanierung der Altlasten nicht ausreichend. Daher ergab sich ein zusätzliches Aufgrund dieses zusätzlichen Prüferfordernisses. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann wurde eine weiter reichende Untersuchung durchgeführt, die eine Klärung der Altlastenfrage herbeiführen sollte. Das ehemalige Betriebsgelände des Autohandels/-werkstatt ist als Die Altlastenverdachtsfläche ist gem. §\_9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan Rechtsplan gekennzeichnet. Die erforderlichen Maßnahmen sind werden gemäß §\_-2.3.1 des Altlastenerlasses NRW im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführengeführt. Vor Beginn der geplanten Neubaumaßnahmen wird durch den Vorhabenträger die vollständige Entnahme aller sanierungsbedürftigen d.h. mit Schadstoffen behafteten Bodenauffüllungen bzw. Baumaterialien veranlasst. Die ordnungsgemäße Entsorgung wird nachgewiesen. Die Arbeit

<sup>1</sup> Grieseler + Franke GmbH: Baugrundgutachten - BV Düsseldorf StraÙe/Stadionring in Ratingen, Oktober 2003

<sup>2</sup> Grieseler + Franke GmbH: Gefährdungsabschätzung - BV Düsseldorf StraÙe/Stadionring in Ratingen, Juli 2004

ten werden durch einen Fachgutachter begleitet und in einem Bericht dokumentiert. Durch Beprobung und Analyse aller Grenzflächen wird die rückstandsfreie Auskoffnung der Bodenbelastung belegt. Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen wird ein Grundwasserpegel zur Kontrolle der Wasserqualität im Abstrom – am westlichen Rand der Baufläche – installiert. Das zur Sumpfung vorgesehene Grundwasser ist nach den Vorgaben des Tiefbauamtes der Stadt auf Einhaltung der Einleitungswerte zu untersuchen. Die Analyseergebnisse sind auch der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann (UBB) sowie dem städtischen Umweltamt mitzuteilen. Im Verlauf der Baumaßnahme auftretende bisher nicht erkannte Schadstoffbefunde sind den zuständigen Behörden unmittelbar bekannt zu geben.

### **2.3.3 Topographie**

Der Großteil des Plangebiets befindet sich auf einem annähernd gleichen Niveau (rund 47,50 bis 48,0 m ü. NN). Der nördliche Teil mit Garten und Schwimmbad liegt rund 2,20 m tiefer als der Rest des Geltungsbereichs.

### 3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### 3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener innerstädtischer Flächen ist nicht erst seit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuchs wieder stärker in die öffentliche Diskussion über eine nachhaltige Stadtentwicklung zurückgekehrt.

Der fortschreitende Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich bewirkt eine zunehmende Zerschneidung von Lebensräumen und eine durch die Bodenversiegelung abnehmende Grundwasserneubildungsrate. Das horizontale Siedlungswachstum in die Fläche hinein bringt eine Zunahme des Individualverkehrs und der Emission von Luftschadstoffen mit sich.

Auf der anderen Seite sind durch den Einzelhandel auf der „Grünen Wiese“ zunehmende Leerstände in den zentralen Geschäftsbereichen vieler Innenstädte zu beobachten. Der Wegzug insbesondere junger Familien aus den Innenstädten führt zu wachsenden Leerständen und Kaufkraftverlusten in innerstädtischen Wohnquartieren.

Die Stadt Ratingen hat vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Stadionring/Düsseldorfer Straße beschlossen. ~~Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans M 125 dar.~~

Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dieser Fläche ~~ein einen Lebensmitteldiscounter~~ Wohn-/Geschäftshaus inkl. Stellplatzanlage der erforderlichen Stellplätze zu errichten. ~~Das Verfahren~~ Der Bebauungsplan ist wird aus diesem Grund ein als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> sowie eine Stellplatzanlage für ca. 52 Fahrzeuge und eine Tiefgarage für ca. 30 Fahrzeuge.

Im gleichen Gebäude sind im Erdgeschoss außerdem weitere Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> geplant. Die Kernsortimente aller Geschäfte müssen nahversorgungsrelevant sein.

~~(wo sind die Aussagen zu den beiden anderen Ladenlokalen und den Büros????).~~

Außerdem umfasst das Vorhaben die Errichtung von ca. 20 Wohneinheiten in den beiden Obergeschossen des gleichen Gebäudes.

Angesichts der städtebaulichen Aufgaben ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Der Standort des Plangebiets ist aufgrund seiner zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung optimal in den städtischen Zusammenhang ein-

gebunden. Kurze Wege in die Innenstadt garantieren eine optimale Versorgung der Bewohner.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §-13a BauGB durchgeführt. Diese neue Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten: Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Es ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da für das Einzelhandelsvorhaben eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> geplant ist.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. §-13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des §-1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Mit der Erarbeitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die StadtUmBau GmbH von der Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer beauftragt.

Im weiteren Verfahren werden ein Rechtsplan und ein Vorhabenplan erstellt, die die vorgenannten Inhalte darstellen. Das neue BauGB ab 2007 ermöglicht die Kombination eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der ein konkretes Vorhaben enthält, mit einem Bebauungsplan als Angebotsplan, der lediglich entsprechend der BauNVO allgemeine Festsetzungen beinhaltet. Das Konkrete Vorhaben wird dann im Durchführungsvertrag geregelt. Im Falle einer Änderung des Vorhabens bzw. eines Vorhabenträgerwechsels nach Abschluss des Verfahrens ist aufgrund der neuen Rechtslage die Änderung des Rechtsplanes und die Durchführung eines erneuten Verfahrens nicht erforderlich, lediglich der Durchführungsvertrag muss im Einverständnis mit der Gemeinde geändert werden. Voraussetzung ist aber, dass ein gewünschtes neues Vorhaben den Anforderungen des Rechtsplanes entspricht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

~~Die Baugestaltung der Gebäude und weitere regelungsbedürftige Aspekte werden in Anwendung des § 12 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Ratingen geregelt.~~

Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Verbindung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag dar. Er enthält konkrete Aussagen über das Vorhaben und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

### 3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel ~~der 1. Änderung~~ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 425-359 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und mehrerer Wohneinheiten sowie einer Stellplatzanlage und einer Tiefgarage.

Es wird mit der Planung das Ziel verfolgt, die Innenstadt durch das Vorhaben auch als Wohnstandort zu stärken. Darüber hinaus wird die Nahversorgungssituation in diesem Bereich der Innenstadt verbessert, was besonders unter dem Gesichtspunkt der fußläufigen Erreichbarkeit des Lebensmitteldiscounters durch nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen erstrebenswert ist.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits dargelegt, wird der Rechtsplan als sogenannter Angebotsplan erstellt. Das heißt in diesem Fall wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Das WA dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 „Allgemeine Wohngebiete“ der BauNVO sind:

Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Im Rechtsplan wird das Allgemeine Wohngebiet in zwei Teilflächen unterteilt, WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>. Letzteres stellt die Bestandsbebauung an der Düsseldorfer Straße 58a dar und wird entsprechend bestandsorientiert festgesetzt. Über den geschützten Bestand hinausgehende zukünftige Nutzungen innerhalb der Teilfläche WA<sub>2</sub> müssen den Anforderungen des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Für den Bereich des WA<sub>1</sub> wird von der neuen Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach sind nur solche Vorhaben zulässig, die dem Allgemeinen Wohngebiet ent-

sprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Einzelheiten des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zu konkretisieren. Alle übrigen Nutzungen sind somit dort ausgeschlossen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem konkreten Vorhaben um ein Wohn-/Geschäftshaus mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel unter 800 m<sup>2</sup> und Wohnungen. Die geplanten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

~~Hinweis auf die zukünftigen Nutzungen, diese müssen WA-konform sein!!!  
Die textliche Festsetzung für die Teilfläche WA<sub>1</sub> lautet: wird im Durchführungsvertrag geregelt~~

~~Im WA<sub>1</sub> ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Als Sortiment sind nur Lebensmittel einschließlich Getränken sowie maximal 10 % Randsortiment („Non-Food“) zulässig.~~

~~Im Erdgeschoss sind darüber hinaus zwei weitere Ladenlokale mit einer maximalen Verkaufsfläche für die Nahversorgung von jeweils 60 m<sup>2</sup> zulässig.~~

~~In den darüber liegenden Geschossen sind insgesamt maximal 12 Wohneinheiten zulässig.~~

~~Zu dem Vorhaben sind darüber hinaus eine Stellplatzanlage mit 52 Stellplätzen sowie eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen zu zählen.~~

~~Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einzelhandelsvorhabens und der Wohnbebauung innerhalb der Teilfläche WA<sub>1</sub> schaffen soll. Alle übrigen Nutzungen sind somit dort ausgeschlossen. Im Durchführungsvertrag wird die differenzierte Festlegung der konkreten Nutzung für den Bereich WA1 erfolgen. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB sind die Einzelheiten des Vorhabens im Durchführungsvertrag zu konkretisieren.~~

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Umgebungsbebauung ist durch eine differenzierte (3-6-geschossige) Bebauung geprägt. Der vorgesehene neue 3-geschossige Baukörper orientiert sich bezüglich der Geschossigkeit an den bestehenden Baurechten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans M 125 und an der umgebenden Bebauung. Diese entspricht überwiegend einer mittleren Höhenentwicklung der vorhandenen angrenzenden Gebäudestrukturen.

Ergänzend zu der Festsetzung der Geschosse erfolgt eine Höhenfestsetzung bezogen auf NN. Hiermit wird sichergestellt, dass das städtische Erscheinungsbild sich auch durch die absoluten Höhen in das Umfeld einfügt.

In beiden WA-Gebieten wird eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 64 m ü. NN (entspricht ca. 16 m über Gelände) festgesetzt.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Es ist aufgrund der Stellplatzanlage und den Zufahrten sowie der Tiefgarage insgesamt mit einer höheren Versiegelung bis zu einem Wert von 0,8 zu rechnen. Diese ist durch das konkrete Vorhaben eines Lebensmittelmarktes inkl. Stellplatzanlage gerechtfertigt und bewegt sich innerhalb des nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmens. Die hiermit verbundene hohe Versiegelung ist aufgrund der Vorprägung des Standortes einerseits und durch das kernstädtische Umfeld andererseits als vertretbar einzustufen. Eine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum jetzigen Status wird durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht, da das Gelände bereits bis auf den Garten- und Schwimmbadbereich vollständig versiegelt ist.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers. Die Festsetzung dient dazu, das Vorhaben zu verwirklichen. Gleichzeitig sichert die festgesetzte Baugrenze das Bestandsgebäude an der Düsseldorfer Straße.

### **Dachform**

Entsprechend der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers wird für die Teilfläche WA<sub>1</sub> festgesetzt, dass hier ein Pulldach errichtet wird. Die festgesetzte Dachform trägt dazu bei, dass sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

### **4.3 Eingriffsregelung**

Da es sich um vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Im konkreten Fall findet ohnehin kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, da das Grundstück bis auf den Bereich im Nordosten bereits nahezu vollständig versiegelt ist.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## 4.34.4 Erschließung

### 4.3.14.4.1 Straßenverkehr

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Stadionring/Düsseldorfer Straße und ist über den Stadionring voll erschlossen.

Die Tiefgarage wird ebenfalls über den Stadionring erschlossen.

Im März 2007 wurde eine ~~verkehrstechnische Beurteilung~~ Verkehrsgutachten vom Büro ~~XY~~ Peter M. Moik erstellt<sup>3</sup> (Anlage).

Aufbauend auf den vorgegebenen Verkaufsflächen wurde anhand der Verfahren nach Bosserhoff das Verkehrsaufkommen bestimmt. Insgesamt werden durch die geplanten neuen Nutzungen durchschnittlich ca. 800 Kfz/Tag erzeugt.

Für die Verteilung des Neuverkehrs wird von folgender Annahme ausgegangen:

- 25 % über den Stadionring nach Norden
- 75 % über den Stadionring nach Süden

Die Auswertung der Leistungsfähigkeitsbewertung zeigt auf, dass durch den Linksabbiegerstrom vom Stadionring auf den Parkplatz keine erhebliche Beeinträchtigung des Verkehrs auf dem Stadionring erzeugt wird.

Auch durch den Parkplatz verlassende Fahrzeuge wird kein Rückstau auf den Parkplatz verursacht, da die Wartezeiten selbst in der Spitzenstunde nur 20 bis 30 Sekunden betragen.

Schließlich wird in dem Gutachten konstatiert, dass die Straße Stadionring von der Parkplatzausfahrt gut einsehbar ist. Die Verkehrssicherheit ist nicht eingeschränkt.

Anhand des Gutachtens kann somit festgestellt werden, dass dem Vorhaben keine verkehrstechnischen Belange entgegenstehen.

In einem gesonderten Gutachten<sup>4</sup> wurde die geplante Tiefgaragenzufahrt verkehrstechnisch überprüft. Diese Zufahrt wird über eine überdachte Rampe von 4,0 bis 4,75 m Breite geführt. Die Zufahrt der Rampe erfolgt im südlichen Bereich des Gebäudes über den Stadionring. Da eine Begegnung PKW/PKW nicht möglich ist, muss vor und hinter der Rampe jeweils eine Ampel installiert werden. Die Wartezeiten im Begegnungsfall zweier PKW werden als sehr gering eingeschätzt.

<sup>3</sup> Peter M. Moik, Verkehrsplanung und Mobilitätsberatung: Verkehrsgutachten für das Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in 40878 Ratingen, Stadionring 4 / Düsseldorfer Straße 58-58a, Düsseldorf, April 2007

<sup>4</sup> Büro Stadtverkehr: Verkehrstechnische Überprüfung der geplanten Tiefgaragenzufahrt, Bauvorhaben: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in 40878 Ratingen, Stadionring 4 / Düsseldorfer Straße 58-58a, Hilden, April 2007

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

~~Die verkehrstechnische Beurteilung führt zu dem Ergebnis, dass durch die geringe zusätzliche Belastung keine Störungen des Verkehrsflusses im Umfeld zu erwarten sind.~~

#### 4.3.24.4.2 ÖPNV

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in ausreichendem Maße gegeben. Durch die zentrale Lage zur Innenstadt sind auch die Straßenbahnen und der Bahnhof fußläufig gut zu erreichen.

#### 4.3.34.4.3 Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr soll teilweise auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage auf dem Grundstück und teilweise in einer Tiefgarage unterhalb des Gebäudes untergebracht werden. Stellplätze und Tiefgaragen sind außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig, um zu einer städtebaulich wünschenswerten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen beizutragen. Die Anordnung der für Stellplätze und Tiefgaragen vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem Städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers.

Die Tiefgarage wird in ihrer Ausdehnung geringfügig über die festgesetzte Baugrenze hinausgehen und dient der Stellplatzversorgung für die geplanten neuen Wohneinheiten. Die oberirdische Stellplatzanlage dient dem Lebensmittel-discounter als Kundenparkplatz.

Die Tiefgarage (TGa) wird in einer Ebene errichtet werden. Die Zufahrt der TGa befindet sich südwestlich des Gebäudes am Stadionring.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Überdachungen für Einkaufswagen, überdachte Müllabstellplätze), ausnahmsweise zulässig.

#### 4.5 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Fassade entlang des Stadionrings darf außer jeweils einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers, der Bäckerei und der beiden weiteren Betreiber nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Das Werbeschild des Marktbetreibers darf eine maximale Größe von 2,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten. Die Werbeschilder der drei übrigen Betreiber dürfen eine maximale Größe von 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten.

An der Fassade entlang des Stadionrings ist außerdem auf der Höhe des 2. Obergeschosses ein Werbeschild des Marktbetreibers mit einem Parkplatzsymbol und einer Richtungsangabe zulässig. Dieses Schild darf eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die zum Parkplatz gerichtete Nordwest-Fassade darf außer jeweils einem Logo bzw. einem Schriftzug des Marktbetreibers und der Bäckerei nicht für Werbemaßnahmen genutzt werden. Das Werbeschild des Marktbetreibers darf eine maximale Größe von 2,0 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten. Das Werbeschild der Bäckerei darf eine maximale Größe von 1,0 m Höhe und 3,0 m Breite nicht überschreiten.

Außerhalb des Gebäudes ist außerdem ein Werbeschild des Marktbetreibers mit einem Parkplatzsymbol und einer Richtungsangabe zulässig. Dieses Schild darf eine maximale Größe von 2,70 m Höhe und 2,0 m Breite nicht überschreiten.

Die Festsetzung dient dazu, die Bau- bzw. Fassadengestaltung dahingehend vorzugeben, dass ein Wildwuchs überdimensionierter Werbeanlagen verhindert wird und damit ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

## **4.44.6 Ver- und Entsorgung**

### **4.4.14.6.1 Energie und Wasser**

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalsystem.

Die Regenbeckenanlage Dechenstraße der Stadt Ratingen ist sanierungsbedürftig, da die Ordnungsverfügung für das Becken 2004 ausgelaufen ist und die Einleitungsstelle dringend saniert werden muss. In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage und die hydraulische Sanierung der überlasteten Zulaufkanäle zur Beckenanlage bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht ein Verschlechterungsverbot. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entsprechender entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden.

In dem Textteil des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung (Untere Wasserbehörde) nach Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich ist. Darüber hinaus ist die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung gem. § 51a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen. Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.

Bei Planrealisierung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass kein Löschwasser durch die Stadtwerke Ratingen zur Verfügung gestellt wird. Entsprechende Regelungen zum erforderlichen Löschwasser sind durch den jeweiligen Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## **4.54.7 Immissionsschutz/Verkehrslärm**

Aufgrund des aktuellen Vorhabens wurde ein Schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden sieben Immissionspunkte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete durch die Emissionen des Marktes und der Stellplätze eingehalten werden.

Die Immissionspunkte liegen nördlich des Vorhabens am Stadionring 6 (IP1, WA), südöstlich des Vorhabens ~~südlich des Vorhabens~~ an der Düsseldorfer Straße 56 (IP2 und IP3, WA), Düsseldorfer Straße 58 (IP~~3~~4, WA), südlich des Vorhabens an der Düsseldorfer Straße 93 (IP~~5~~4, WA), westlich des Vorha-

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

<sup>5</sup> TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Geschäftshaus am Stadionring in Ratingen, Essen, ~~2015.024~~2007

bens am Stadionring 1 (IP5IP6, WA) und am Stadionring 3 (IP67, WA) sowie im Bereich der neu geplanten Wohnungen im 1. und 2. OG des neuen Geschäftshauses (IP87, IP9, IP10, WA).

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 20 Uhr ist laut Gutachten die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A).

Im Gutachten werden als wesentliche Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung und Abtransport von Reststoffen
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt
- Einkaufswagen
- Technische Einrichtungen der Märkte (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.)

Die durchgeführte Ausbreitungsrechnung berücksichtigt die vom Vorhabenträger geplante 1,90 m hohe Lärmschutzwand, die sich entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze und entlang der Grenze zum südlich gelegenen Gebäude Düsseldorf Straße 58 a erstreckt. ~~(Was ist mit dem rückwärtigen Grundstück Düsseldorf Straße 58 ist hier kein Lärmschutz erforderlich?? Gem. B-Plan M 125 als WA bebaubar Das Gutachten wird noch angepasst).~~ An den Immissionspunkten entstehen gemäß der Ausbreitungsrechnung folgende Beurteilungspegel:

IP1	55 dB(A)
IP2	<u>542</u> dB(A)
IP3	<u>545</u> dB(A)
IP4	<u>5338</u> dB(A)
IP5	<u>348</u> dB(A)
IP6	<u>5485</u> dB(A)
IP7	<u>4655</u> dB(A)
<u>IP8</u>	<u>45</u> dB(A)
<u>IP9</u>	<u>52</u> dB(A)
<u>IP10</u>	<u>49</u> dB(A)

Die Immissionsrichtwerte werden demnach an allen Immissionspunkten eingehalten. Mit kurzzeitigen Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ist laut Gutachten ebenfalls nicht zu rechnen. Schließlich wurde noch geprüft, ob durch organisatorische Maßnahmen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen zu mindern seien. Da die hierfür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, sind solche organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich. Aufgrund des

prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann davon ausgegangen werden, dass sich bei Planrealisierung die schalltechnische Situation auf den angrenzenden Straßen nicht wesentlich verschlechtern wird.

Das Plangebiet ist aufgrund des Straßen und Schienenverkehrs durch Lärmbeeinträchtigungen, ausgehend von der Düsseldorfer Straße und dem Stadionring, beeinflusst. Die erforderlichen Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) Tags und 45/40 dB (A) Nachts werden nicht eingehalten. Es liegt ein Lärmgutachten für die Beurteilung des Straßen und Schienenverkehrs vor. Danach werden an den zur Düsseldorfer Straße und zum Stadionring ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB (A) nachts erreicht. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des Gutachtens wurden im Plan Lärmpegelbereiche bzw. sich daraus ergebende Schalldämmmaße gemäß der DIN 4109, Tab. 8 festgesetzt. Darüber hinaus wurden weitere textliche Festsetzungen zu fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 bei Schlaf- und Kinderzimmern und zum Einhausen der Balkone entlang der Düsseldorfer Straße und des Stadionrings getroffen. Es wird empfohlen aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung Räume mit sensibler Nutzung (Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer) soweit möglich auf den Straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 ist die Zulässigkeit von Wohnbebauung in Bereichen, bei denen die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten wird gegeben, wenn eine ausreichende Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen ist. Im Vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags und auch nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht durchführbar. Für den Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1976 vor, der ebenfalls Allgemeines Wohngebiet für diesen und die umgebenden Bereiche ausweist. Es ist für die Stadt Ratingen von städtebaulichem Interesse den Gebietscharakter an dieser Stelle beizubehalten, daher wurde eine Änderung der Art der Nutzung nicht in Betracht gezogen. Da die Orientierungswerte aber um mehr als 10 dB(A) überschritten werden, wurden durch die gewählten Festsetzungen die baulichen und technischen Möglichkeiten für passiven Schallschutz soweit wie möglich ausgeschöpft. Hinsichtlich sogenannter Schallschutzgrundrisse wird lediglich eine Empfehlung ausgesprochen Räume mit sensibler Nutzung (Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer) auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Aufgrund der Festsetzung zu schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungsanlagen und den passiven

Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen wird eine ausreichende Lärminderung für die Aufenthaltsräume erreicht.

Das in der Nähe zum Plangebiet liegende Jahnstadion hat keine Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung. Im Rahmen der Umbauarbeiten zum Jahnstadion wurde im Januar 2006 ein Gutachten „über die Geräuschsituation durch Sportlärmeinwirkungen nach Durchführung der Modernisierung des Jahnstadions in Ratingen“ erstellt. Danach werden die Immissionsrichtwerte schon für die direkt an das Stadion angrenzende Wohnbebauung, unter Anwendung des Altanlagenbonus im Sinne der 18. BImSchV, eingehalten.

## **4.6.4.8**      **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

### **4.6.14.8.1**      **Wasserschutzzone**

Das Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

~~Die Regenbeckenanlage Dechenstraße ist sanierungsbedürftig. In dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen ist die Sanierung der Beckenanlage und die hydraulische Sanierung der überlasteten Zulaufkanäle bis zum Jahr 2010 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht bei der Stadt Ratingen ein Verschlechterungsverbot. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden.~~

~~Die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist gem. § 51 a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen.~~

~~Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.~~

### **4.6.24.8.2**      **Bodendenkmäler**

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

~~Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.~~

#### **4.6.34.8.3 Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich. Die Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorangegangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

#### **4.6.4 Löschwasserversorgung**

~~Die Stadtwerke Ratingen GmbH können kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung stellen.~~

~~Bezüglich erforderlicher Maßnahmen zum Objektschutz des geplanten Bauvorhabens sind die Stadtwerke frühzeitig mit einzubinden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes geforderte Versorgung von 1.600 l/min über 2 Stunden sicherstellen zu können.~~

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten**

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,55 ha. (ca. 5.536 m<sup>2</sup>)

Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche weist eine Größe von 2.262 m<sup>2</sup> auf.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen besteht nicht. Der Vorhabenträger ist im Besitz der betreffenden Flurstücke.

## **7 Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 (1) BauGB sind Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise ver-

pflichtet. Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wird vom Vorhabenträger zugesichert. Dies wird u.a. Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und der Stadt Ratingen sein. Im Rahmen dieses Durchführungsvertrages müssen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ratingen die Einzelheiten zur Kostenübernahme geregelt werden.

Die Realisierung des Vorhabens soll spätestens 24 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung begonnen werden.

## **8 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Bestehende ortsrechtliche Festsetzungen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Erarbeitet:



(Hoff)  
Städtische Oberbaurätin

**15. November 2007**