

Stadt Ratingen
Planungsamt
- 61.3-

Ratingen, den 02.11.1999

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan M 321 „Bahnstraße“ (Teilstück zwischen Wilhelmring und Hochstraße)

Inhalt:

1 VORBEMERKUNG - AUSGANGSSITUATION	3
2 GELTUNGSBEREICH/LAGE DES PLANGEBIETES.....	3
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	3
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	4
3.3 Landschaftsplanung.....	4
3.4 Vergnügungsstättenkonzept.....	4
3.4.1 Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes	5
3.4.2 Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes	5
3.4.3 Fazit:.....	6
3.5 Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in der Ratinger Innenstadt.....	6
4 GELTENDES PLANUNGSRECHT	6
5 BESTANDSSITUATION.....	6
5.1 Topographie.....	6
5.2 Bebauung	6
5.3 Verkehr	7
5.4 Infrastruktur und Versorgung.....	7
5.4.1 Einzelhandel.....	7
5.4.2 Kindergärten.....	7
5.4.3 Spielflächen.....	8
5.4.4 Grün- und Freiflächenstruktur.....	8
5.5 Ver- und Entsorgung	8
5.6 Altlasten	8
5.7 Vorbelastung (Immissionen)	10

6 ANLAß, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
6.1 Verfahrensstand	10
6.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung	10
6.2.1 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten	10
6.2.2 Steigerung der Attraktivität der Bahnstraße	10
6.2.3 Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes	11
7 PLANINHALT.....	11
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
7.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB).....	11
7.1.2 Kerngebiet (MK).....	12
7.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten.....	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
7.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung.....	14
7.3.1 Materialien und Farbgebung (§ 2 Nr. 2 der allgemeinen Vorschriften).....	14
7.3.2 Ort und Anzahl der Werbeanlagen (§ 7 Nr.3, 5 und 6 der Schutzsatzung).....	14
7.3.3 Generell unzulässige Werbeanlagen (§ 8 der Schutzsatzung).....	15
7.3.4 Art und Abmessung zulässiger Werbeanlagen (§ 9 Nr. 1, 2 und 6 der Schutzsatzung).....	15
7.3.5 Ausnahme von den o.g. Festsetzungen im B - Plan M321:.....	15
7.3.6 Werbeanlagen und Baudenkmäler:	15
7.4 Verkehrsflächen	16
7.4.1 Straßenverkehr	16
7.4.2 Ruhender Verkehr	16
7.5 Ver- und Entsorgung	16
7.5.1 Energie	16
7.5.2 Wasser (Frisch - und Abwasser).....	16
7.5.3 Post und Telekom.....	16
7.6 Sonstige Regelungen (Kennzeichnung von Altlasten, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise)	17
7.6.1 Kennzeichnung von Altlasten	17
7.6.2 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	17
7.6.3 Hinweise.....	17
8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
8.1 Flächenbilanz.....	18
8.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Umwelt	18
9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG.....	18
10 KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	18
11 AUFZUHEBENDE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN	18

1 Vorbemerkung - Ausgangssituation

Für den Bereich der Bahnstraße liegen der Verwaltung zwei Anträge auf Nutzungsänderungen für die Errichtung von Spielhallen vor. Im Bereich der unteren Bahnstraße ist bereits eine Spielhalle vorhanden. Der Eigentümer beabsichtigt eine weitere Spielhalle zu betreiben. Die geplanten Nutzungen widersprechen dem 1990 vom Rat der Stadt Ratingen beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept. Planungsziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, im Innenstadtbereich Vergnügungsstätten zu kontrollieren und nur an geeigneter Stelle zuzulassen. Die innenstadtnahen Lagen sind besonders anfällig für ein Eindringen und möglicherweise Überhandnehmen von Vergnügungsstätten. Untersuchungen belegen, daß Einzelhandelsnutzungen in diesen sogenannten "zweiten Lagen" stagnierende oder sinkende Umsatzzahlen verzeichnen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität dieser Bereiche als Einkaufs- und Wohnstandort mit sich bringt. Eine Bestätigung findet diese Aussage in den zwei der Verwaltung vorliegenden Anträgen auf Nutzungsänderungen für die Errichtung von Spielhallen. Aus diesem Grund ist ein Einschränken bzw. Ausschließen von Vergnügungsstätten erforderlich. Zur Zeit wird das Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt und ist im Flächennutzungsplan als "Kerngebiet" dargestellt. Dementsprechend wird ein Einschränken bzw. Ausschließen von Vergnügungsstätten erschwert. Die Realisierung des o.g. Planungszieles ist nur durch die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage möglich. Um die Durchführung der Planung sicherzustellen, wurden die beiden Baugesuche gemäß § 15 BauGB bis zum Juli 1999 zurückgestellt. Danach ist eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB vorgesehen.

2 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in den Fluren 24, 38 und 39. Das Plangebiet umfaßt den Bereich nördlich und südlich der Bahnstraße, im Westen grenzt es an die Fußgängerzone der Innenstadt und im Osten an die projektierte Bebauung des Calor - Emag - Geländes. Der Geltungsbereich ist im Osten um ein Grundstück erweitert worden, damit die Fläche der Altlast Nr. 5985/4 im Bebauungsplanentwurf komplett dargestellt werden kann. Die Grenzen sind im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 dargestellt.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich aus. In der zentralörtlichen Gliederung wird Ratingen als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren stellen der Bevölkerung die erforderliche Infrastruktur zur Deckung der Grundversorgung für den gehobenen Bedarf zur Verfügung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das gesamte Plangebiet als „Kerngebiet“ dar. Darüber hinaus sind zwei Bereiche, einmal südlich der Bahnstraße (zwischen der Karl - Theodor - Straße und dem Freiligrathring) und der Bereich nördlich der Bahnstraße (beidseitig der Graf - Adolf- Straße) als Denkmalsbereiche dargestellt. Die Bahnstraße ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr“ dargestellt. In der Bahnstraße liegt unterirdisch eine Hauptversorgungsleitung (Wasser). Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt für die Fläche südlich der Bahnstraße zwischen der Karl - Theodor - Straße, dem Freiligrathring und der Beethovenstraße ein „Besonderes Wohngebiet“ fest. Folglich wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

3.3 Landschaftsplanung

Landschaftsplanerische Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.4 Vergnügungsstättenkonzept

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen stellt für die an die Hauptgeschäftsbereiche angrenzenden Wohngebiete, zu denen auch das Plangebiet zuzuordnen ist, heraus, daß diese Bereiche in der Regel anfälliger als die Hauptgeschäftsbereiche gegen ein Eindringen bzw. Überhandnehmen von Vergnügungsstätten sind.

Im Vergnügungsstättenkonzept wird zum Schutz und zur Entwicklung der Wohnfunktion sowie der Einkaufsmöglichkeiten gefordert, daß der Flächennutzungsplan für diejenigen Gebiete geändert werden soll, die im Flächennutzungsplan als "Kerngebiete" dargestellt sind, nach ihrer tatsächlichen Nutzung jedoch ein "Allgemeines Wohngebiet" oder ein "Besonderes Wohngebiet" sind. Für die Ratinger Innenstadt wurden aufgrund der vorhandenen Art der baulichen Nutzungen Gebietskategorien im Sinne der Bauunutzungsverordnung dargestellt. Aufgrund dieser Nutzungsgliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wurde im Vergnügungsstättenkonzept festgesetzt, daß bestimmte Arten von Nutzungen, die im Baugebiet allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen sind. Entsprechend der städtebaulichen Entwicklung und Funktion dieser Bereiche und unter Berücksichtigung von stadtentwicklungspolitischen Leitzielen wurde das Innenstadtsgebiet in 3 Gebietskategorien mit differenzierten Regelungsgehalt für Vergnügungsstätten unterteilt.

Für den Bebauungsplanbereich stellt das Vergnügungsstättenkonzept folgende Gebietskategorien im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Aufgrund der vorhandenen Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, wobei der Wohnanteil deutlich überwiegt, ist die nördliche Bahnstraße und der Bereich südlich der Bahnstraße (zwischen der Oberstraße und der Karl - Theodor - Straße) als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt. Der Bereich südlich der Bahnstraße ist als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Aufgrund dieser Nutzungsgliederung im Sinne der Baunutzungsverordnung ist der Bebauungsplanbereich der Gebietskategorie II bzw. III des Vergnügungsstättenkonzeptes zuzuordnen. Diese Gebietskategorien beinhalten folgende Regelungen:

3.4.1 Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes

Planungsziel:

Sicherung und Verbesserung von Geschäfts- und gemischter Nutzung sowie Erhaltung - und sofern möglich - Entwicklung der Wohnnutzung

Regelungen:

1. Vorführ - und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind innerhalb der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und 9 unzulässig.
2. Spiel - und Automatenhallen sowie Diskotheken und sonstige Tanzlokale können in Bereichen der Gebietskategorie II nach § 1 Abs 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Diskotheken und sonstige Tanzlokale können innerhalb der Gebietskategorie II nach Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Sonstige, nicht unter den Nr. 2 und 3 aufgeführten Arten von Vergnügungsstätten können nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt (§15 Abs. 1 BauNVO).
5. In Bereichen, die sich innerhalb der historischen Stadtbefestigungsanlagen und angrenzend an der Oberstraße befinden, sind Vergnügungsstätten nach den Nr. 2 - 4 in einem 20 m tiefen Streifen, gemessen von der Straßenbegrenzung, ausnahmsweise zulässig. Eine 20 m Zone u.a. vor dem Einmündungsbereich der Oberstraße von Vergnügungsstätten freizuhalten.
6. Vergnügungsstätten, die nach den Nr. 2-4 ausnahmsweise zulässig sind, dürfen ausschließlich in Betriebsräumen untergebracht werden, die sich unterhalb des 1. Obergeschosses befinden.

3.4.2 Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes

Planungsziel:

Sicherung der Mischnutzung mit Erhaltung und Entwicklung des überwiegenden Wohnanteils.

Regelungen:

1. Vergnügungsstätten aller Art sind innerhalb der Gebietskategorie III, sofern es sich um Bereiche handelt, die planungsrechtlich zu besonderen Wohngebieten (WB) entwickelt werden sollen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Handelt es sich bei der Gebietskategorie III um Bereiche, die planungsrechtlich zu Mischgebieten gesichert und entwickelt werden sollen, können Vergnügungsstätten - mit Ausnahme von Vorführ - und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - in Mischgebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Eigenart der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.
3. Vergnügungsstätten aller Art sind in Mischgebietsteilen, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO), nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

3.4.3 Fazit:

Das Gebäude Oberstraße 56 liegt innerhalb der Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aufgrund der Lage innerhalb der 20 m Zone vor dem Einmündungsbereich in die Oberstraße ist Regelung Nr. 5 im Bebauungsplan anzuwenden. Der restliche Bebauungsplanbereich liegt innerhalb der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes.

3.5 *Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten in der Ratinger Innenstadt*

Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung für die Ratinger Innenstadt, zu der das Plangebiet (bis auf eine Ausnahme: Oberstraße 56) nicht zuzuordnen ist, wurde in zwei Bereiche unterteilt. Der Teil A -Schutzsatzung gem. § 86 (1) Nr. 2 BauONW- beinhaltet Gebäude, die vor 1915 erbaut wurden und den Bereich des historischen Stadtgrundrisses Ratingens. Dieser ist bis heute in seinen Grundzügen erhalten. Historische Straßenverläufe sind auch heute noch nachweisbar. Die Schutzsatzung beinhaltet Gebäude, die vor 1915 erbaut wurden. Wegen der Ausstrahlung von Werbeanlagen auf gegenüberliegende Straßen - und Platzbereiche und um einen harmonischen Gesamteindruck zu erhalten wurde eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich. Für den Teil B wurde eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauONW erstellt. Dieser Bereich wird durch Gebäude geprägt, die nach 1915 entstanden sind. Diesem Bereich ist das Gebäude „Oberstraße 56“ zuzuordnen. Da das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung für die Ratinger Innenstadt angrenzt, ist es sinnvoll, diesen Bereich ähnlich wie die Ratinger Innenstadt im Hinblick auf Werbeanlagen zu gestalten.

4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird gemäß § 34 BauGB beurteilt, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

5 Bestandssituation

5.1 Topographie

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 1,50m und steigt im Bereich der Bahnstraße von Westen nach Osten um ca. 1,30m.

5.2 Bebauung

Die Bahnstraße ist beidseitig mit einer 1 bis maximal 5- geschossigen Bebauung, überwiegend in geschlossener Bauweise geprägt. Die Straßenrandbebauung besteht zu einem großen Teil aus zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Wohngeschäftshäusern, die am Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurden. Trotz des Hinzufügens einiger weniger Gebäude stellt die Bahnstraße eine für die städtebauliche Erweiterung Ratingens wichtige Entwicklungsachse zwischen dem alten Stadtkern und dem für den wirtschaftlichen Aufschwung wichtigen Ostbahnhof

zur Zeit der Jahrhundertwende dar. Diese Verbindungsfunktion wird bei Realisierung des Calor - Emag - Geländes noch an Bedeutung gewinnen. Die Straßenrandbebauung wird von einer Mischstruktur mit überwiegendem Wohnanteil geprägt. In der Regel werden die Erdgeschoßbereiche von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt. Westlich der Einmündung in die Graf- Adolf- Straße ist eine Tankstelle vorhanden.

5.3 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Bahnstraße (L 422) in zwei Bereiche geteilt. Die Bahnstraße ist eine Stadteinfahrtsstraße und führt von Osten nach Westen direkt ins Stadtzentrum. Das Plangebiet ist sehr gut an das Hauptstraßennetz Ratingens, wie auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der Autobahnanschluß Ratingen - Ost befindet sich im Osten an der L 422 in ca. 2 km Entfernung.

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung des ÖPNV an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der S - Bahnhof Ratingen - Ost (S6) ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Das Plangebiet wird zudem durch die Bushaltestelle Freiligrathring und den Linien 749, 750, 753, 757, 760, 773 und 775 erschlossen. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt 200 m.

5.4 Infrastruktur und Versorgung

5.4.1 Einzelhandel

Wegen der angrenzenden Lage des Plangebietes zu der Ratinger Innenstadt wird die Versorgung des Plangebietes als sehr gut eingestuft, da verschiedene Einzelhandelsangebote (Lebensmittelläden, Post etc.) in max 400 - 500 m Entfernung erreichbar sind. Innerhalb des Plangebietes ist für den täglichen Bedarf eine Sparkasse, ein Bäcker, ein Kiosk, ein Getränkehandel sowie mehrere Läden mit differenziertem Warenangebot für kurzfristig nachgefragte Güter (Apotheke, Kosmetikartikel) als auch Einzelhandel für mittelfristig nachgefragte Güter (Haushaltswaren, Textilien, Unterhaltungselektronik) und Einzelhandel für langfristig nachgefragte Güter (Schmuck, Textilien, Fotoartikel) vorhanden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen stellt heraus, daß das Plangebiet ein Bereich ist, in dem Einzelhandel mit zentrentypischen Sortimenten (Bücher, Zeitschriften, Papier, Kunst, Antiquitäten, Kinderartikel etc.) erwünscht ist.

5.4.2 Kindergärten

Im Stadtteil Ratingen- Zentrum gibt es 9 Kindergärten bzw. -tagesstätten. Zur Zeit ist der Bedarf gedeckt. Bei Realisierung der projektierten Wohnbebauung des Calor - Emag - Geländes kann ein zusätzlicher Bedarf entstehen. Aus diesem Grund ist in dem Bebauungsplan M 312 „Calor- Emag“ eine „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen, auf der bei Bedarf ein Kindergarten errichtet werden kann.

5.4.3 Spielflächen

Nach dem Spielflächenentwicklungsplan (Entwurf 1995, Stadt Ratingen) handelt es sich bei dem Plangebiet um einen unterversorgten Bereich.

5.4.4 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Bebauungsplangebiet besteht überwiegend aus einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Charakteristisch für dieses Gebiet sind die vorhandenen großen Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die überwiegend als Gärten genutzt werden. Die bis zu 130 m tiefen Grundstücksbereiche südlich der Bahnstraße (Bereich Karl-Theodor-Straße bis Freiligrathring) sind von quantitativ großen und überwiegend unversiegelten Flächen mit einem hohen Baumbestand geprägt. In dem Bereich nördlich der Bahnstraße ist eine große Freifläche hinter der Tankstelle (außerhalb des Geltungsbereiches des B - Plans M321), westlich der Graf - Adolf - Schule und östlich der Straßenrandbebauung an der Hochstraße vorhanden. Im direkten Anschluß an die Tankstelle handelt es sich um eine unversiegelte begrünte Fläche, teilweise mit Baumbestand, die als private Gärten genutzt werden.

Östlich der Hochstraße (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) handelt es sich um eine zum Teil versiegelte private Freifläche, auf der teilweise Garagen und barackenartige 1-geschossigen Bauten stehen, die teilweise gewerblich genutzt werden. Im Zentrum dieses Bereiches befindet sich eine unversiegelte mit Bäumen bestandene Fläche, die zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird.

Die genannten relativ großen Freiraumpotentiale nördlich und südlich der Bahnstraße eignen sich aufgrund der exponierten Lage in direkter Innenstadt Nähe für eine Tiefenerschließung mit Bauland. Bei Bedarf könnten diese Freiflächen als Bauland aktiviert werden. Dafür würde ein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die bisherige Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

5.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind drei Altlastenstandorte aufgeführt.

Umliegende Altlasten:

Altlast Nr. 5985/2 Ra (chemische Reinigung)

In der Hochstraße (außerhalb des B - Plans M 321) wurde seit über 30 Jahren eine chemische Reinigung betrieben. 1990 wurde bei einer im Stadtgebiet Ratingen vom Kreis 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 sollten auch Grundwasserbeprobungen durchgeführt werden. 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. Die Ergebnisse liegen der Verwaltung noch nicht vor. Die weiteren Maßnahmen hängen vom Ergebnis der Grundwasseruntersuchung ab. Ist eine Sanierung (Bodenluftabsaugung und Grundwasserreinigung) erforderlich, so wird diese auf ordnungsrechtlichem Wege durchgesetzt. Ist keine Sanierung erforderlich, wird der Beobachtungsbrunnen im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung weiter beprobt.

Bei der Altlast Nr. **6085/8** handelt es sich um den Produktionsstandort der Firma ABB Calor - Emag, der seit der Jahrhundertende existiert. Diese Fläche liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Dieser Gewerbestandort wurde vom Kreis Mettmann in das Altlastenkataster aufgenommen, da Belastungen und Gefahrenpotentiale vorhanden sind. Im Rahmen der Neuplanung des Calor - Emag - Geländes wurden Gutachten zur Gefahrenabschätzung erstellt. Die genauen Umweltbelastungen sind 100% nicht meßbar, da verschiedene Bereiche überbaut sind und folglich nur zum Teil untersucht werden konnten. Es ist daher mit weiteren Bodenbelastungen beim Abbruch der Produktionsgebäude zu rechnen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan M 312 „Calor - Emag“ das gesamte Firmengelände als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Nach Auffassung des Kreises ist eine gutachterliche Begleitung sämtlicher Eingriffe in den Untergrund erforderlich. Über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Ratingen und der Firma Calor - Emag wird sichergestellt, daß alle auftretenden sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen auf Kosten der Firma ABB Calor - Emag zu beseitigen sind. Negative Auswirkungen für den vorliegenden Bebauungsplanbereich können somit ausgeschlossen werden.

Altlast innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes M 321:

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, dessen Ergebnisse noch nicht vorliegen. Die weiteren Maßnahmen hängen vom Ergebnis dieser Untersuchungen ab (siehe Altlast Nr. 5985/2 Ra).

5.7 Vorbelastung (Immissionen)

1997 wurde für die Bahnstraße eine Verkehrsbelastung von 15.937 Kfz/Tag festgestellt. Dies entspricht einem Mittelungspegel von 63 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts. Der östlich des Plangebietes verlaufende Wilhelmring hatte 1997 eine Belastung von 16.346 Kfz/Tag. Bei einem LKW-Anteil von 4,8% ergibt sich ein Mittelungspegel von 63,8 dB(A) tags, 55,1 dB(A) nachts.

6 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

6.1 Verfahrensstand

Am 17.02.1998 hat der Rat der Stadt Ratingen gemäß § 2 Abs 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans M 321 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

6.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

6.2.1 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

aus folgenden Gründen:

- um das 1990 vom Rat der Stadt Ratingen als Selbstbindung beschlossene Vergnügungsstättenkonzept realisieren und planungsrechtlich sichern zu können
- um eine Ausbreitung bzw. Konzentration von Vergnügungsstätten und der damit verbundenen städtebaulichen Negativauswirkungen (unerwünschte Strukturveränderungen oder Verdrängung bestimmter Nutzungen) im Bereich der oberen Bahnstraße zu verhindern).
- um Einkaufszonen und Bereiche von städtebaulicher und historischer Bedeutung (hier: Denkmalbereiche) sowie in Bereichen mit hohen Wohnanteilen, in denen die Wohnnutzung erhalten, verbessert und fortentwickelt werden soll, künftig von Vergnügungsstätten freizuhalten
- um auf zwei der Baugenehmigungsbehörde vorliegenden Anträge auf Entscheidung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten negativ reagieren zu können. Zur Sicherung der Planung wurden die Baugesuche gemäß § 15 BauGB bis Juli 1999 zurückgestellt.

6.2.2 Steigerung der Attraktivität der Bahnstraße

- die wichtige Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Ostbahnhof als auch der projektierten Calor - Emag - Bebauung soll als "Kerngebiet" entwickelt werden.

- durch die Gestaltung von Werbeanlagen. Wegen der Lage des Plangebietes in direkter Innenstadt Nähe soll ein einheitlicher und harmonischer Gesamteindruck im Hinblick auf Werbeanlagen geschaffen werden. Die stadtgestalterische Qualität von Straßenräumen soll im Vorfeld gesichert werden.

6.2.3 Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Da es sich hier um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, sollen die vorhandenen Strukturen entsprechend der Umgebungsbebauung fortentwickelt werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung. Dieser regelt sich nach § 34 BauGB.

7 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Das Gebiet südliche Bahnstraße in dem Bereich zwischen der Karl - Theodor - Straße und dem Freiligrathring ist im Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Straßenrandbereich handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit einem teilweise sehr hohem Maß an baulicher Verdichtung, so daß in Teilbereichen die Obergrenze des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für WB - Gebiete erreicht wird. Charakteristisch für dieses Gebiet ist die vorhandene Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Läden, Räume für freie Berufe, Schank - und Speisewirtschaften) in den Erdgeschoßzonen, wobei die Wohnnutzung hier deutlich überwiegt. Planungsziel ist die Erhaltung und die Fortentwicklung der Wohnnutzung. Die Festsetzung als „Besonderes Wohngebiet“ wurde einerseits bestandsbezogen aufgrund der vorhandenen Mischung aus Wohnen und sonstigen Nutzungen gewählt. Darüber hinaus soll die Fortentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden.

Einzelhandel ist aufgrund dieser Gebietskategorie hier nur kleinflächig zulässig. Der entsprechend der DIN 18005 festgelegte zulässige Störgrad für ein WB - Gebiet wird aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmemissionen an der Bahnstraße um ca. 4 dB(A) tags und ca. 5dB(A) nachts überschritten. Aufgrund der innerstädtischen Lage kann man hier nicht mit einer von Lärmstörungen (insbesondere Verkehrslärm) freien Umgebung rechnen. Effektive Maßnahmen zur Lärminderung sind Schallschutzmaßnahmen an den Bauteilen, d.h. in Form von Isolierfenstern. Da es sich hier um einen Denkmalbereich handelt, würden unter denkmalrechtlichen Aspekten besondere technische Anforderungen an die Ausführung dieser Fenster gestellt. Das bedeutet einen unangemessenen technischen und finanziellen Aufwand. Aus diesem Grund und da es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen getroffen worden.

7.1.2 Kerngebiet (MK)

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Bereich nördlich der Bahnstraße und südlich der Bahnstraße zwischen der „Oberstraße“ und der „Karl - Theodor - Straße“ im vorliegenden Bebauungsplan als „Kerngebiet“ ausgewiesen. Es handelt sich hier um einen Bereich, der aufgrund der vorhandenen Arten der baulichen Nutzung (Läden, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstelle, Geschäfts - und Bürogebäude, Schank - und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltung, Vergnügungsstätte etc.) und der ausgeübten Wohnnutzung charakteristisch für ein „Mischgebiet“ ist. Bereits seit der Jahrhundertwende stellt die Bahnstraße eine wichtige Entwicklungsachse zwischen dem alten Stadtkern und dem Ostbahnhof dar. Diese Verbindungsfunktion wird in naheliegender Zukunft (bei Realisierung der Calor - Emagplanung / B - Plan M 312) eine zunehmende Bedeutung erlangen. In dem B - Plan M 312 „Calor - Emag“ ist der Bereich zwischen dem Wilhelmring und der östlichen Bahnstraße als „Kerngebiet“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll das bestehende Kerngebiet der Innenstadt in Richtung Bahnhof erweitert werden. Dem gleichen Planungsziel unterliegt der Bebauungsplanentwurf M 321. Aus diesem Grund ist eine Attraktivitätssteigerung im Bereich der Bahnstraße erforderlich. Durch die Ausweisung als „MK - Gebiet“ soll eine heterogene Nutzungsstruktur für die Ansiedlung von z.B Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und der Kultur ermöglicht werden. Das bedeutet auch, daß Einzelhandel - egal welcher Art oder Größenordnung- uneingeschränkt zulässig ist. Durch die Möglichkeit des Wohnens soll die Verlebendigung der Innenstädte verbessert werden.

Die vorhandenen Verkehrslärmemissionen an der Bahnstraße entsprechen dem zulässigen Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete.

7.1.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten

Bereich Oberstraße 56

Das Gebäude Oberstraße 56 (Flur 38, Flurstück 410) liegt innerhalb der Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aufgrund der Lage in der 20 m Zone vor dem Einmündungsbereich in die Oberstraße ist im Sinne des Vergnügungsstättenkonzeptes die Regelung Nr. 5 im Bebauungsplan M 321 anzuwenden. Im Bebauungsplanentwurf ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ festgesetzt. Gem § 7 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet allgemein zulässig. Da es sich hier um einen Bereich in direkter Innenstadtlage in Nähe des historischen Stadtkerns handelt, ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan M 321 Vergnügungsstätten aller Art in diesem Bereich ausgeschlossen (vergleiche B - Plan, textl. Festsetzung Nr.1/MK - Gebiet).

Besonderes Wohngebiet

Der Bereich südlich der Bahnstraße zwischen der Karl - Theodor - Straße und dem Freiligrathring ist im Bebauungsplan als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt. Im „Besonderem Wohngebiet“ können gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2

BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden. Da es sich hier aus städtebaulichen und historischen Gründen um einen besonders schützenswerten Bereich (Denkmalbereich) handelt, ist es planerisches Ziel, Vergnügungsstätten aller Art in diesem sensiblen Bereich auszuschließen. Die Regelung Nr. 1 der Gebietskategorie III des Vergnügungsstättenkonzeptes entspricht diesem Planungsziel und wird im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen (vergleiche B - Plan, textl. Festsetzung zum WB - Gebiet).

Kerngebiet

Die nördliche Bahnstraße und der Bereich zwischen der Oberstr. und der Karl - Theodor - Straße ist im Bebauungsplan als „Kerngebiet“ festgesetzt. Charakteristisch für diesen Bereich ist die vorhandene Mischstruktur.

Im Vergnügungsstättenkonzept wird dieser Bereich als "Besonderes Wohngebiet" klassifiziert und ist demzufolge dem Regelungsgehalt der Gebietskategorie III zuzuordnen.

Städtebauliches Ziel ist es - abweichend von den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes - diese wichtige Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem Ostbahnhof als auch der projektierten Calor - Emag - Bebauung als „Kerngebiet“ zu entwickeln. Da Stadtentwicklungsziele einem ständigen Wandel unterliegen besteht aus heutiger Sicht ein anderer Regelungsbedarf als 1990. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans M 321 ist es, die Attraktivität der Bahnstraße u.a. durch eine Verbesserung von Geschäfts - und gemischten Nutzungen zu erhöhen. Dieses städtebauliche Ziel entspricht dem Planungsziel der Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes. Aus diesem Grund wurden die Regelungen des Vergnügungsstättenkonzeptes für die Gebietskategorie II im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen, die beinhalten, daß bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ganz ausgeschlossen werden und andere Arten von Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können (vergleiche B - Plan, textl. Festsetzungen MK - Gebiet Nr. 2-6). 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 (hier: Denkmalbereich südliche Bahnstraße) 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 321 vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Planungsziel ist es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und entsprechend der Umgebungsbebauung fortzuentwickeln. Da es sich im vorliegenden Bebauungsplanbereich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt,

besteht kein weiterer Regelungsbedarf. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, wobei das Maß der baulichen Nutzung von der Eigenart der näheren Umgebung abhängig ist.

7.3 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 BauONW

Da im Bebauungsplanbereich eine Ansiedlung von Geschäften ausdrücklich erwünscht ist, und Werbeanlagen einem ständig wechselndem Trend unterliegen, soll die Attraktivität der Bahnstraße erhöht werden, in dem bestimmte Arten von Werbeanlagen im Vorfeld ausgeschlossen werden und eine einheitliche Gestaltung von Werbeanlagen in diesem innenstadtangrenzenden Bebauungsplanbereich und der Innenstadt gewährleistet wird. Trotz der nachstehend genannten Einschränkungen wird eine vielfältige Werbung ermöglicht. Bis auf eine Ausnahme (Oberstraße 56) gelten die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für alle um eine Benachteiligung einzelner auszuschließen.

Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sind dem Teil A (Schutzsatzung) der Werbeanlagensatzung entnommen und beinhalten Vorschriften über:

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

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

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

- Um eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen im Vorfeld zu vermeiden, ist je Geschäft nur eine Werbeanlage und diese nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise kann auch im Erdgeschoßbereich vor Passageneingängen für dort befindliche Einrichtungen eine Werbeanlage zugelassen werden. Diese Anforderungen dienen einer bestmöglichen Orientierung von Passanten und vermeidet eine unübersichtliche Häufung von Schildern. Eine Werbeanlage kann aus verschiedenen Teilen bestehen, sofern die gesamte Anlage einheitlich gestaltet ist.
- Werbeanlagen sind nur unmittelbar an den Fensteröffnungen der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Diese Anordnung dient der Übersichtlichkeit und der direkten Zuordnung zu den Betrieben. Folglich sind Werbeanlagen an den Obergeschossen und Dächern unzulässig.
- Werbeanlagen müssen einen Abstand von Geschoßgesimsen, von Gebäudekanten und von benachbarten Gebäuden einhalten. Bei den Gesimszonen handelt es sich um wesentliche Architekturelemente für die Gliederung von Fassaden. Das gleiche gilt für die Gebäudekanten als Vertikalgliederung von Fassaden. Dessalb sollen diese architekturprägenden Gebäudebereiche nicht von Werbeanlagen verdeckt werden. Der

vorgegebene Abstand zu benachbarten Gebäuden soll verhindern, daß Werbeanlagen von einem Gebäude zum nächsten durchlaufen.

7.3.3 Generell unzulässige Werbeanlagen (§ 8 der Schutzsatzung)

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

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

- Ausgewogene Fassadenproportionen bestimmen weitgehend das Erscheinungsbild der Ratinger Innenstadt. Deshalb ist es sinnvoll eine ebenfalls ausgewogene Proportionierung von Werbeanlagen im Hinblick auf die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen festzulegen. Aus den gleichen Gründen ist es sinnvoll, die Größe von Auslegern und eine Staffelung der Länge der einzelnen Werbeanlagen vorzugeben, die direkt auf den Baukörper aufgetragen werden.

7.3.5 Ausnahme von den o.g. Festsetzungen im B - Plan M321:

- Das Gebäude Oberstraße 56 (Flur 38, Flurstück 410) liegt im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung der Stadt Ratingen. Der Teil B - Gestaltungssatzung gem. § 86 Abs. 1 BauONW- ist hier anzuwenden. Darüber hinaus können Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan M 321 erteilt werden , wenn die Durchführung im einzelnen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

7.3.6 Werbeanlagen und Baudenkmäler:

Werbeanlagen an Baudenkmälern bzw. in Denkmalbereichen und derer unmittelbaren Umgebung unterliegen den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW und bedürfen einer zusätzlichen Erlaubnis gemäß § 9(1a) bzw. (1b) DSchG NW.

7.4 Verkehrsflächen

7.4.1 Straßenverkehr

Die Bahnstraße ist als Landstraße (L 422) gewidmet. Die Straßenverkehrsfläche gliedert sich in eine je Fahrrichtung 1-spurige Fahrbahn mit straßenbegleitenden Gehwegen. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Straßenverkehrsfläche bestandsbezogen festgesetzt.

7.4.2 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Bahnstraße sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze vorhanden. Auf der nördlichen Seite befinden sich im Bereich vor der Tankstelle ca. 5 Stellplätze und auf der südlichen Seite zwischen den Häusern Nr. 10 und 32 ca. 16 Stellplätze. Ansonsten ist der ruhende Verkehr entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW auf den Privatgrundstücken grundstücksbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Energie

Das Plangebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

7.5.2 Wasser (Frisch - und Abwasser)

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich mit Gebäuden, die vor 1996 erstellt wurden. Somit ist das Gebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt bereits angeschlossen. Die Schmutzwässer und die Abwässer werden dem bestehenden Mischwassersammler zugeführt.

7.5.3 Post und Telekom

Das Plangebiet ist an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen.

7.6 Sonstige Regelungen (Kennzeichnung von Altlasten, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise)

7.6.1 Kennzeichnung von Altlasten

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Altlast Nr. 5984/4 (ehem. chemische Reinigung) ist im Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 5 BauGB gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann entsprechend gekennzeichnet.

7.6.2 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- **Wasserschutzzone (Nr. 1)**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen gemäß Wasserschutzzonenverordnung sind einzuhalten.
- **Werbeanlagensatzung der Stadt Ratingen (Nr. 2)**
Das Gebäude Oberstraße 56 (Flur 39, Flurstück 410) liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauONW für die Rateringer Innenstadt. Die entsprechenden Vorschriften sind zu berücksichtigen.
- **Denkmalbereiche (Nr. 3)**
Die Denkmalbereiche „Südliche Bahnstraße“ und „Graf - Adolf - Straße“ sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet
- **Denkmäler (Nr. 4)**
Die „Mauer“ Oberdorf (Nr. A 141 gem. Denkmalliste der Stadt Ratingen) ist ein unbewegliches Denkmal und im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Es handelt sich bei der „Mauer Oberdorf“ um die erweiterte Stadtmauer aus dem 15. Jahrhundert. Der Segmentbogen ist ein Belegstück für eine ehemaligen Mühle.

7.6.3 Hinweise

- Bei der Vergabe von Kanalisations - und Erschließungsaufträgen und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführende Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande NRW der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - bis max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff - oder Nichtmetallrohren

zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- In der Bahnstraße liegt unterirdisch eine Wasserleitung.
- Bei der Altlast Nr. 5985/4 handelt es sich um den Standort einer ehemals chemischen Reinigung. Es werden Bodenkontaminationen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vermutet. Die Grundwasseranalyse ergab eine etwas über dem Sanierungswert liegende CKW - Belastung. Im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung wird der Beobachtungsbrunnen weiter beprobt. Ist eine Sanierung erforderlich, so wird diese auf ordnungsrechtlichem Wege durchgesetzt.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 24020 qm
Verkehrsflächen	ca. 4980 qm
Gesamtfläche	ca. 29000 qm

8.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur und die Umwelt

Es handelt sich hier um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung und Regelungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und der Gestaltung von Werbeanlagen festgesetzt werden. Aus diesen Gründen und da es sich um einen überwiegend bebauten Bereich handelt, bestehen weder Auswirkungen auf die Infrastruktur noch auf die Umwelt.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Da im Bebauungsplan keine Bauflächen festgesetzt werden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherung der Planung ist es erforderlich, für die bisher nach § 15 BauGB zurückgestellten Baugesuche eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

10 Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

11 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans M 279 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans M321 "Bahnstraße (Teilstück zwischen Wilhelmring und Hochstraße)" mit Inkrafttreten des letztgenannten Planes aufgehoben.

i.A.
