

1 **Stadt Ratingen**
Der Bürgermeister



Entscheidungsbegründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

Bebauungsplan M 361

„Bechemer Straße / Karl – Theodor – Straße / Poststraße /
Hans – Böckler - Straße“

aufgestellt von:

Stadt Ratingen

- Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1-

Ratingen, den 23.03.2015

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

1.2.3 Geltendes Planrecht

1.2.4 Landschaftsplan

1.2.5 Einzelhandelskonzept

1.2.6 Vergnügungsstättenkonzept

1.3 Verfahrensstand

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung

1.4.2 Umweltdaten / Freiraum

1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

1.4.4 Infrastruktur / Versorgung

1.4.5 Altlasten

1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Kerngebiet (MK)

2.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Bauweise

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Gestaltungssatzung

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Straßenverkehr, Verkehrskonzept Kreuzung

2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Begrünen von Flachdächern

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie (Strom, Gas, Wärme)

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

2.8 Sonstige Regelungen

2.8.1 Immissionsschutz

2.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

2.8.2.1 Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

2.8.2.2 Erhaltenswerte Gebäude

2.8.2.3 Wasserschutzzone

2.8.2.4 Bodendenkmal

2.8.3 Hinweise

2.8.3.1 Niederschlagswasserbehandlung

2.8.3.2 Kampfmittelräumdienst

2.8.3.3 Bodendenkmalpflege

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

Als Anlage die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen (Ratinger Liste)

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, Fluren 39 und 42, südöstlich des Ratinger Zentrums und nordwestlich des Bahnhofs Ratingen - Ost. Das Plangebiet wird durch den Knotenpunkt Bechemer Straße / Hans – Böckler – Straße, Poststraße und Karl – Theodor – Straße am Anfang der Ratinger Fußgängerzone verkehrstechnisch eingefasst und erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Bechemer Straße bis zur Wallstraße und östlich bis zur Einmündung in die Poststraße. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Flur 39

Flurstücke 555, 556, 582, 583 sowie Teilbereiche der Flurstücke 797, 959 und 1006;

Flur 42:

Flurstücke 69,70, 71, 72, 73, 74, 77, 79 und 299 sowie Teilbereiche des Flurstücks 78.

Die Grenzen des Plangebietes sind in der dieser Begründung beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 2500 durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie dargestellt.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Im Regionalplan ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als Kerngebiet aus. Der südliche Bereich zwischen der Poststraße und der Bechemer Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2.3 Geltendes Planrecht

Für den Planbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dementsprechend erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung zurzeit

gemäß § 34 BauGB für den gesamten Bereich. Für die Flurstücke 73 und 74 der Flur 42 bestand eine Veränderungssperre, die ausgelaufen ist.

1.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Da der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig.

1.2.5 Einzelhandelskonzept

Das vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die kommunale Stadtentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandelskonzept stellt das Innenstadtzentrum mit der Fußgängerzone und dem zentralen Marktplatz als wichtigstes Zentrum des Ratinger Einzelhandels dar.

Das Plangebiet stellt innerhalb des Innenstadtzentrums im unteren Bereich der Fußgängerzone eine Nebenlage für den Einzelhandel dar. Ebenfalls vom Rat beschlossen wurde im Dezember 2014 die neue Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“), die im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptfortschreibung 2015 zum Tragen kommt und Bestandteil im Anhang dieser Vorlage ist.

1.2.6 Vergnügungsstättenkonzept

Der Bebauungsplan M 361 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen. Demnach sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig. Zurzeit wird ein neues Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet. Die oben beschriebene Regelung soll auch zukünftig für das Plangebiet fortgeschrieben werden.

Die getroffene Festsetzung entspricht also auch dem zukünftigen Konzept.

1.3 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan M 361 ist am 05.06.2007 vom Rat der Stadt Ratingen gefasst worden. Für den Baukomplex Bechemer Straße 33 bis 41 wurde am 18.11.2005 eine Bauvoranfrage eingereicht, die positiv entschieden wurde und auf deren Grundlage ein Bauantrag eingereicht wurde.

Nachdem die Gebäude Bechemer Straße 33 und 35 inzwischen gemäß § 34 BauGB gebaut wurden, wurde ein Bauantrag für die Eckbebauung

Bechemer Straße / Karl - Theodor – Straße eingereicht für ein Wohn- und Geschäftshaus, das mit dem geplanten Bauvolumen das städtebauliche Maß der historisch gewachsenen Situation überschreitet, zumal an dieser Stelle, dem Eingangsbereich zur Fußgängerzone eine minimale Verkleinerung des fußläufigen Bereichs in Richtung Marktplatz erfolgen soll, weil die Baulinie in Fortführung der Bauflucht des Bestandes erfolgt und nicht mit einem Versatz gearbeitet wird, wie es bei der ehemaligen Apotheke der Fall war.

Die Stadtbild prägende Platane, die an dieser Stelle jahrzehntelang den Kreuzungsbereich prägte, sollte erhalten bleiben, war aber auf Grund des Standortes auf privatem Grund und der privaten Gebäudeplanung vor Gericht mit der Baumschutzsatzung nicht zu schützen.

Die Baumschutzsatzung ist aus diesem Grund inzwischen aufgehoben. Ein Ersatz für die entfallene Platane ist wegen der zurückgenommenen Fußgängerzone an dieser Stelle aufgrund des Änderungsvorschlages des Bezirksausschusses Ratingen–Mitte vom 02.05.2013 im Kreuzungsbereich zur Erhaltung des Straßenraumes nicht mehr möglich.

Zur Erhaltung des Stadtbildes am Eingangsbereich zur Fußgängerzone ist zur Sicherung der Bauleitplanung durch den Rat der Stadt Ratingen am 22.02.2011 eine Veränderungssperre erlassen worden.

In beiderseitigem Einverständnis ruhte der Bauantrag zunächst und die erste Verlängerung dieser Veränderungssperre für ein Jahr wurde am 19.02.2013 beschlossen. Sie ist am 02.03.2013 in Kraft getreten und am 01.03.2014 ausgelaufen. Aufgrund der Behördenbeteiligung des LVR im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass ein mögliches Bodendenkmal der ehemaligen Stadtbefestigung der Bechemer Vorstadt vor einer Bebauung untersucht werden muss. Zur Sachverhaltsermittlung eines möglichen Bodendenkmals an der Karl-Theodor-Straße musste die Veränderungssperre für ein weiteres Jahr zur zweiten Verlängerung für ein Jahr verlängert werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 07.03.2012 wurde der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan M 361 in mehreren dreidimensionalen Entwürfen vorgestellt. Die weitere Entwicklung wurde im Plan zur Öffentlichen Auslegung vorgestellt und ist inzwischen abgeschlossen und im förmlichen Bebauungsplan durch den Festsetzungskatalog manifestiert.

Der eingereichte Bauantrag für die Flurstücke 73 und 74 der Flur 42 basierte mit der Planung auf einem Grundstückstausch mit der Stadt Ratingen, dem jedoch nicht zugestimmt werden konnte, weil die Planung dann nicht mehr dem Konzept und den Richtlinien der Gestaltungssatzung für die Rater Innenstadt entsprochen hätte.

Am 21.02.2013 wurde daraufhin ein geänderter Bauantrag eingereicht, der jedoch durch die parzellengerechte Bebauungsabsicht des Grundstückeigentümers nicht dem Entwurf des **M 361** entspricht und nach einem Anhörungsverfahren inzwischen abgelehnt wurde, worauf der Investor Klage erhoben hat.

In der Sondersitzung des Bezirksausschusses Ratingen Mitte am 02.05.2013 sowie in der Sitzung des Bezirksausschusses Mitte am 05.09.2013 wurden Änderungswünsche der Planung an die Verwaltung herangetragen, sodass die geänderte Vorlage zum Bebauungsplan M 361

nun erneut beraten wurde und am 26.09.2013 durch Ratsbeschluss zur Öffentlichen Auslegung führte.

Die Änderungen beziehen sich in erster Linie auf die Verkehrslenkung im Kreuzungsbereich, wobei alle Fahrtrichtungsmöglichkeiten wie bisher erhalten werden sollen, um unnötige Umwege durch erzwungene Linksabbiegeregelung zu ersparen. Dies wurde in der Überplanung berücksichtigt, jedoch auf Kosten des Fußgängerzonenbereichs, der hier wieder auf die Straßen-begrenzungslinie zurückgenommen wird, ohne die Ersatzpflanzung einer Platane an gleicher Stelle, weil dazu der Raum durch die geplante Neubebauung nicht mehr ausreicht.

Zwei weitere Änderungen beziehen sich auf die bauliche Entwicklung an den Ecken Karl -Theodor-Straße / Bechemer Straße bzw. / Poststraße. An der Bechemer Straße wird eine Eckabschrägung des Gebäudes wie auf der gegenüberliegenden Seite, Haus Nr. 2 „Hans-Böckler-Straße“ durch eine Baulinie manifestiert. Im Rahmen der Änderung wird an der Ecke Poststraße / Karl – Theodor - Straße die Gebäudekante in den Kreuzungsbereich ebenfalls mit einer hier dreigeteilten Schräge mit gleichlangen Seiten vollzogen, um das Grundstück baulich besser ausnutzen zu können. Dies wurde im Einvernehmen mit dem Eigentümer umgestaltet. Als weiterer Änderungswunsch zum Beschluss der öffentlichen Auslegung wurde die maximale Firsthöhe des Gebäudes Bechemer Straße / Ecke Karl-Theodor-Straße auf 73,50 m über NN abgesenkt, um die städtebauliche Bedeutung des erhaltenswerten Gebäudes Hans-Böckler-Straße Nr. 2 (Gaststädte Zum Adler) hervorzuheben und den geplanten Neubau unterzuordnen.

Der Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden gleichzeitig in der Zeit vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung wurde vom Amt für Bodendenkmalpflege (LVR Bonn) festgestellt, dass im Plangebiet ein existierendes Bodendenkmal der ehemaligen Stadtbefestigung im Bebauungsplan an der Wallstraße nachrichtlich aufzunehmen ist und dass Flächen mit vermuteten Bodendenkmälern untersucht werden müssen, auf denen Relikte der ehemaligen Befestigung des Vorortes Bechem vermutet wurden, wurde eine Sachverhaltsermittlung eines Büros für Archäologie durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass keine Reste der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage vorgefunden wurden.

Das vorhandene und eingetragene Bodendenkmal in der Wallstraße wurde in die Planung übernommen, die jetzt im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB den betroffenen Eigentümern, Bewohnern und Trägern öffentlicher Belange und Behörden vorgestellt wurde.

Zur eingeschränkten Beteiligung, wurde noch ein Hinweis des LVR eingereicht, wonach bei Änderungen im Bereich des Bodendenkmals das Erlaubnisverfahren gemäß § 9 DSchG NW anzuwenden ist. Dieser Hinweis wird als redaktionelle Änderung zu den blauen Änderungen aus der Eingeschränkten Beteiligung hinzugefügt. Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB kann nun gefasst werden.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung

Das Plangebiet ist mit einer Blockrandbebauung mit Läden im Erdgeschoss und Büros und Wohnungen in den Obergeschossen bebaut, Die alte Bausubstanz stammt zum größten Teil vom Anfang und der Mitte des 20. Jahrhunderts und weist zwei Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz auf (Bechemer Straße Nr.31 und Hans – Böckler – Straße Nr.2). Ein Teil der Gebäude und des städtischen Umfeldes ist sanierungsbedürftig. Eine alte Apotheke mit Stufengiebel wurde zur besseren wirtschaftlichen Nutzung dieser Parzelle abgerissen. Eine Parzelle, die zentral am Verkehrsknoten liegt, ist nahezu unbebaut, bzw. städtebaulich nicht ausgenutzt. Hier steht ein Einzelhandelspavillon, der an dieser Stelle traditionell als Kiosk errichtet wurde, jedoch das Baufeld entsprechend den planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht ausfüllt.

Die Eckbebauungen an der Hans – Böckler – Straße Nr. 1 und 2 aus der Gründerzeit und an der Wallstraße / Ecke Bechemer Straße weisen ebenfalls historisch prägnante Fassaden mit Fassadenschrägen am Eingangsbereich zur Kreuzung auf.

1.4.2 Umweltdaten / Freiraum

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

Der Freiraum im Plangebiet besteht aus der Fußgängerzone (Bechemer Straße), die mit einer Baumreihe bepflanzt ist und aus kleineren Hinterhöfen bzw. Baulücken, die z.Z. untergenutzt werden.

Im Gebäudekomplex Bechemer Straße, Karl – Theodor – Straße und Wallstraße befindet sich noch eine gärtnerisch genutzte Fläche.

Neben dem Gebäude „Zum Adler“ an der Hans – Böckler – Straße befindet sich ein als Biergarten genutzter Freiraum mit einem abgetrennten Mülltonnenplatz. Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung der Stufe I wurde angefertigt. Im Fundortkataster des Kreises Mettmann gibt es keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten, die zu berücksichtigen wären. Der Gehölzbestand im Plangebiet, insbesondere die verbliebene Platane im Kreuzungsbereich stellt einen Lebensraum für viele Vogelarten dar. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann kommt zu dem Schluss, dass keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung planungsrechtlich relevanter Arten oder lokaler Populationen durch die Vorhaben des Bebauungsplanes ausgelöst werden können. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen der Stufen II und III der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nicht erforderlich.

1.4.3 Erschließung / Verkehr / ÖPNV / Entwässerung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Hans – Böckler – Straße und Poststraße als Hauptverkehrsachse angebunden. Diese wird durch die Bechemer Straße gekreuzt, die zwischen der Kreuzung und der nordwestlich geführten Wallstraße als Fußgängerzone ausgebildet ist. Der südliche Bereich der Bechemer Straße ist Einbahnstraße mit Fahrtrichtung nach Nordwesten. Weiterhin zweigt im Kreuzungsbereich die Karl – Theodor – Straße nach Nordosten ab, sodass es sich bei der Kreuzung genaugenommen um einen Verteiler in Sternform handelt, wobei die Hauptverbindungsrichtung durch die Gebäudekanten hier nicht bestimmt wird. Von der Karl – Theodor – Straße zweigt die Tiefgaragenzufahrt zum Gebäudekomplex Bechemer Straße 33 bis 41 ab.

Alle Straßen sind mit Radverkehrsanlagen versehen, bis auf den Teil der Fußgängerzone, der aber für den Radverkehr freigegeben ist und die Karl – Theodor – Straße, die Teil einer Tempo 30 – Zone ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird von folgenden Buslinien mit der Haltestelle „Bechemer Straße“ an der Hans – Böckler – Straße angegliedert:

DL 1 Ratingen – Ost **S** - Ratingen – Hösel **S**
016 R. – Breitscheid - R. – Ost **S**
749 Düsseldorf – Kaiserswerth - Mettmann – Stadtwald
753 Mülheim – Heißen - R.- Mitte
757 R. – West – R.-Ost **S**
759 R. - Ost **S** – Düsseldorf Flughafen
761 R.- Mitte – R.Ost **S** – R.- Homberg
771 R.- Mitte - Heiligenhaus - Velbert
773 R.- Mitte – R.-Ost **S** – Eggerscheidt – R.-Hösel **S**

Entwässerung

In Ratingen – Mitte wird die Entwässerung im Mischkanalsystem entsorgt. Durch den derzeit schon relativ hohen Versiegelungsgrad wird kaum zusätzliches zu entsorgendes Niederschlagswasser durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der sanierten Regenbeckenanlage Dechenstraße. Im Bereich der Vorflut gibt es hydraulische Probleme in der Straße Am Stadion. Ob im Zusammenhang mit dem Lückenschluss eine private Rückhaltung zu realisieren ist, hängt im Zuge der weiteren Planung davon ab, inwieweit bei der Neubebauung eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt.

Es besteht ein funktionsfähiges System zur Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hier angeschlossen werden.

1.4.4 Infrastruktur / Versorgung

Die entsprechenden Einrichtungen im Dienstleistungsbereich sowie die Güter des täglichen Bedarfs werden durch die Einzelhandelsbetriebe und den Dienstleistungsservice ausreichend im unmittelbaren Umfeld angeboten.

Einzelhandel und Dienstleistung sind an der Bechemer Straße und an der Poststraße konzentriert und in besonderem Maße im weiteren Verlauf der Bechemer Straße bis zum Marktplatz. Ein neues Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum (Ratinger Stadttor) mit 60 Einstellplätzen in der Tiefgarage ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwischen der Bechemer Straße und der Wallstraße errichtet worden. Lebensmittel werden ferner am Europaring angeboten.

Ein erforderlicher Spielplatz für die Kleinkinder im Geschößwohnungsbau gemäß Bau O NRW wurde im Neubaukomplex Bechemer Straße / Karl Theodor-Straße in Minimalausführung im Innenbereich installiert.

Im Planungsraum Ratingen - Mitte kann im Hinblick auf die Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen die angestrebte Versorgungsquote nicht erreicht werden. Es bestehen keine freien Kapazitäten in den Einrichtungen.

Auf der Basis der vom Rat beschlossenen Versorgungsquoten von 100 % für die drei Kernjahrgänge plus 95 % für den sogenannten 4. hineinwachsenden Jahrgang weist der Planungsraum Ratingen - Mitte in den bereits jetzt zu übersehenden Kindergartenjahren, in Bezug auf die Erfüllung des Rechtsanspruchs, eine Unterversorgung auf.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ab dem Kindergartenjahr 2013/14 der Rechtsanspruch auch für die Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr bis unter 3 Jahren (U 3) in Kraft tritt. Eine Versorgungsquote von 35 bis 40 % für die Kinder unter drei Jahren ist nach Vorgabe des Landes NRW und des Rates der Stadt Ratingen mindestens zu erfüllen. Die tatsächliche Nachfrage nach Plätzen in diesem Betreuungssegment wird mit durchschnittlich ca. 50 % deutlich höher liegen.

Es ist aktuell ein kontinuierlicher Aus- und Neubau von Kindertageseinrichtungen weiter erforderlich (Ü3/U3), zumal auch zusätzlich mittelfristig die städtebauliche Planung für die Entwicklung neuer Wohngebiete ansteht.

1.4.5 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist für das Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5984/18 Ra eingetragen (s. Anlage: Auszug aus dem Altlastenkataster). Es handelt sich um die ehemalige chemische Reinigung an der Bechemer Straße 45 / 47. Erfahrungsgemäß kann auf dieser Fläche der betriebsbedingte Umgang mit

Wasser gefährdenden Stoffen zu Einträgen in den Untergrund geführt haben.

Weitere Informationen liegen nicht vor, da der Standort auf Grund der Bebauung noch nicht untersucht wurde. Bei einer Neubebauung ist hier zuvor eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es vier Altlastverdachtsflächen an der Wallstraße mit den Nummern des Altlastenkatasters 5984 / 6 / 8 / 9 und / 12 Ra. Alle Flächen entsprechen der Klasse 3 für altlastverdächtige Flächen. Von einer Gefährdung für das Plangebiet ist nicht auszugehen.

1.4.6 Vorbelastung (Verkehrslärm, andere Immissionen)

Entsprechend dem Verkehrskonzept der Ratinger Innenstadt mit den Analysedaten aus dem Jahr 2008 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Hans – Böckler – Straße 7100 KFZ / 24 Std. und auf der Poststraße 3800 KFZ / 24 Std. was einer Gesamtmenge von 10900 KFZ / 24 Std. entspricht. Dazu kommen die Daten für die Karl – Theodor – Straße mit 5600 KFZ / 24 Std. und für die Bechemer Straße südlich der Kreuzung mit 1500 KFZ / 24 Std.

Entsprechend dem Berechnungsdiagramm der DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau Anhang A erreichen die Beurteilungspegel entlang der oben genannten Straßen Lärmpegel, die die Werte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und von 55 dB(A) nachts entsprechend der DIN 18005 überschreiten. Gleiches gilt für die Werte des Besonderen Wohngebietes. Hier werden die Lärmwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Im Einzelnen erreichen die Beurteilungspegel und die maßgeblichen Außenlärmpegel die folgenden Werte / dabei sind die zusätzlichen 3 dB gemäß DIN 18005 auf die errechneten Beurteilungspegel dazugezählt, um die erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel bestimmen zu können:

Hans – Böckler – Straße	72 / 62 dB (A) T/N	LPB V 71 – 75 dB(A)
Karl – Theodor – Straße	71 / 61 dB(A) T/N	LPB V 71 – 75 dB(A)
Wallstraße	71 / 60 dB(A) T/N	LPB V 71 – 75 dB(A)
Poststraße	69 / 58 dB(A) T/N	LPB IV 66 – 70 dB(A)
Südl. Bechemer Straße	66 / 55 dB(A) T/N	LPB IV 66 – 70 dB(A)

Für den Bereich der Bechemer Straße, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt wird, wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt, der auf Grund des minimalen Anlieferverkehrs hier für ausreichenden Lärmschutz sorgt. Da im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind und auch nicht in Frage kommen, müssen Festsetzungen für passiven Lärmschutz getroffen werden. (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)

Im Bereich der Tiefgarage, die von der Karl-Theodor-Straße erschlossen ist, gibt es eine Abluftkanalöffnung, die in einer Höhe von 5,5 m über Gelände liegt. Eine Gefährdung des Kinderspielplatzes und der Bewohner ist durch diese Öffnungshöhe nicht gegeben.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich an der Bechemer Straße, Hausnummern 33 / 35, Flur 42, Flurstücke 71 und 73 wurde nach jahrelangem Missstand in Form von Verkaufsbaracken gemäß § 34 BauGB bebaut. Für den gesamten Bereich bis zum Flurstück 74, dem Anschluss an die Karl – Theodor – Straße, liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vor, auf deren Basis der Bauantrag eingereicht wurde.

Diese Bauvoranfrage beinhaltet aber keine konkreten Aussagen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und es wird keine konkrete Angabe zur Gebäudestellung oder zur Bauhöhe entwickelt.

Diese Bauvoranfrage basierte unter anderem auf einem vorgesehenen Grundstückstausch einer Teilparzelle mit der Stadt Ratingen, die diesen Grundstückstausch aber ablehnt.

Um diese Problematik auszuräumen, wurde am 05.06.2007 der Bebauungsplan M 361 aufgestellt, um eine Planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele zur Gestaltung des historischen Innenstadtkerns im Rahmen der städtischen Gestaltungssatzung zu bewirken.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung des bedeutsamen Eingangsbereichs (Bechemer Straße) zur historischen Innenstadt wurde der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan M 361 gefasst, um hier eine sinnvolle Gesamtlösung für die Bebauung und den Eingangsbereich zu finden.

Die Platane, die im Eingangsbereich an der Kreuzung Karl – Theodor – Straße / Bechemer Straße stand und das Stadtbild prägte, war nicht mehr zu retten, weil sie auf privatem Grund stand und die Baumschutzsatzung inzwischen wegen sachlicher Unzulänglichkeit aufgehoben wurde.

Der Bauantrag wurde abgelehnt, worauf am 21.02.2013 ein neuer Bauantrag eingereicht wurde, der die Planung auf dem eigenen Grundstück vorsieht, jedoch so gravierend vom Entwurf des Bebauungsplanes M 361 abweicht, dass auch dieser Antrag abgelehnt werden musste.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde durch Ratsbeschluss am 22.02.2011 für den Bereich der Flurstücke 73 und 74 der Flur 42 eine Veränderungssperre erlassen. Diese wurde am 19.02.2013 durch Ratsbeschluss um ein Jahr verlängert. Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist seit dem 02.03.2013 in Kraft getreten, nachdem die zwei ersten Jahre der Veränderungssperre am 01.03.2013 ausgelaufen waren. Eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre mit einer Laufzeit bis zum 01.03.2015 wurde am 25.02.2014 vom Rat der Stadt Ratingen beschlossen.

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 25.02.2014 vom Rat der Stadt Ratingen beschlossen, weil noch die archäologische

Sachverhaltsermittlung durchgeführt werden musste. Diese ist inzwischen abgeschlossen mit dem Sachverhalt, dass keine Bodendenkmalbefunde gesichtet wurden. Die eingeleitete Eingeschränkte Beteiligung ist vom 16.12.2014 bis zum 19.01.2015 gelaufen, es gab nur drei Stellungnahmen ohne gravierenden Sachverhalt, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung zum Bebauungsplan M 361 ist die Schaffung eines städtebaulichen Raumes bzw. Platzes, der den Übergang von der Innenstadt (Beginn der Fußgängerzone) zu den Innenstadtrandlagen darstellt. Dabei wird die gründerzeitliche Stadtplanung an diesem Ort aufgegriffen und dieser Raum durch die zukünftige Bebauung weiter entwickelt. Der Platz soll zukünftig eine höhere Aufenthaltsqualität dadurch erhalten, dass durch entsprechende Gestaltung der Gebäudestellung, Raumkanten mit Gebäudeabschrägungen großzügig auf den Platz wirken. Mittel hierzu sind die bauliche Fassung des städtebaulichen Raumes durch erkennbare „Platzwände“ die durch Baulinien sowie die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen bestimmt werden.

Von Bedeutung ist dabei auch die Fassung des öffentlichen Raumes, der erfahrbar ist durch eine entsprechende Bepflanzung und Möblierung, auch in Gastronomiebereichen, wodurch die Aufenthaltsqualität für den Fußgänger gesteigert wird. Die städtebauliche Struktur und Gestaltung soll im gesamten Umfeld erhalten bleiben. Als Grundlage hierfür ist die bestehende Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich anzuwenden. Dies bezieht sich vor allem auf die Fußgängerzone der Bechemer Straße.

Das neu zu planende Gebäude, das die alte Sternapotheke ersetzen wird, soll im vorderen Auftritt zur Fußgängerzone die Gebäudeflucht der Bebauung Bechemer Straße übernehmen, um so in der Fußgängerperspektive die historische Weiterführung der Bechemer Straße nach Süden erkennbar zu machen.

Um die Stilelemente der vorhandenen Eckgebäude Hans – Böckler - Straße 1 und 2 zu übernehmen und die Raumöffnung zum Platz hin zu ermöglichen, wird auch für dieses Gebäude eine Abschrägung der Gebäudeecke festgesetzt. Für die Neugestaltung der Fußgängerzone bleibt weniger Platz zur Verfügung als es seinerzeit bei dem Gebäude der Sternapotheke der Fall war, weil die Gebäudefront zukünftig mehr in die Flucht des öffentlichen Raumes tritt.

Um das „Tor“ der Fußgängerzone hier etwas zu öffnen, ist es erforderlich, wie bisher, von der privaten Grundstücksfläche den zur Kreuzung orientierten Bereich dem öffentlichen Raum zuzuordnen, um die Fußgängerzone hier zu erweitern und die optische Verknüpfung der beiden Abschnitte der Bechemer Straße herzustellen.

Aber auch die „Raumgestaltung“ und Verkehrslenkung des wichtigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes „Bechemer Straße / Karl – Theodor – Straße / Poststraße und Hans – Böckler – Straße“ soll im Rahmen dieser Planung gelöst werden.

Dabei spielt die Förderung des Fußgängerverkehrs und die Verbindung über die Kreuzung hinweg eine wichtige Rolle, da ein Gastronomiebetrieb die mittlere Bechemer Straße zu Beginn der innerstädtischen Fußgängerzone hier beleben soll.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Kerngebiet (MK)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung, der näheren Umgebung in Innenstadtlage, sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, wird für die projektierte und bereits bestehende Blockbebauung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gebietskategorie „Kerngebiet“ (MK) festgesetzt.

Als angestrebte Nutzungen sind hochwertige Geschäfte in den Erdgeschossen, Wohnungen, Büros und Dienstleistungen aller Art in den Obergeschossen vorgesehen.

Das Plangebiet ist entsprechend dem Bestand, der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und den Anforderungen der Umgebung gemäß den erforderlichen Festsetzungen in 8 Teilgebiete unterteilt. Davon 6 MK-Gebiete und im Südosten 2 Teilgebiete als besonderes Wohngebiet (WB – Gebiet) entsprechend der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Im Einzelnen bezieht sich die Einteilung der Teilgebiete auf die Festsetzung der Vollgeschossanzahl und der unterschiedlichen maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie der Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Die Baugrundstücke werden im Sinne der Innenstadtentwicklung sinnvoll genutzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

In den Kerngebieten ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Bordelle und bordellartige Einrichtungen ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen, die von solchen Betrieben ausgehen können zu verhindern.

Die Stadt Ratingen hat ein Vergnügungsstättenkonzept für den Innenstadtbereich erstellt und als Selbstbindung beschlossen. Ziel dieses Konzeptes ist es, negative städtebauliche Auswirkungen, die von solchen Betrieben ausgehen können zu verhindern. Ebenso sind hier Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 fallen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Die Teilgebiete MK 2 Bechemer Straße und MK 6 Bechemer Straße / Ecke Hans - Böckler – Straße beinhalten die erhaltenswerten Gebäude der ehemaligen Rheinischen Post und der Gaststätte „Zum Adler“. Hier werden ebenfalls Baulinien festgesetzt, um die typische Gebäudestruktur zu erhalten und zukünftig Abweichungen aus der Flucht auszuschließen. Im weiteren Verlauf des Teilgebietes MK 6 wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine

Baugrenze festgesetzt, bei der die Gebäudeflucht des Bestandes im weiteren Verlauf übernommen wird. Diese Festsetzung unterstützt zusätzlich die Bedeutung des Eckgebäudes Nr. 2 mit dem Status des „Erhaltenswerten“.

Hier wird anstelle des bestehenden Biergartens ein Baufenster festgesetzt, um die Innenstadtlage entsprechend baulich ausnutzen zu können. Der Biergarten hat jedoch Bestandsschutz.

Die festgesetzten Teilgebiete, die als Kerngebiet festgesetzt werden, dienen der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder – inhaber vorgesehen sind, nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Mit den zusätzlichen Festsetzungsmöglichkeiten zu sonstigem Wohnen erhält die Stadt Ratingen die Möglichkeit, im zentralen Geschäftsbereich die bestehende Nutzungsverflechtung von Wohnen, Handel und Gewerbe beizubehalten, um so der Verödung der Altstadt außerhalb der Geschäftszeiten entgegenzuwirken.

So wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen und unter Anwendung des § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ab dem dritten Obergeschoss zwingend ausschließlich Wohnungen festgesetzt. In den Geschossen, in denen sonstige Wohnungen zulässig sind, wurde der maximale Anteil der Geschossfläche gemäß § 7 Abs. 4 Nr.2 BauNVO begrenzt, um die allgemeine Zweckbestimmung eines MK-Gebietes zu wahren.

Die historische Altstadt ist u.a. auch durch Wohnnutzungen geprägt. Hierdurch ist die Innenstadt in den Abend- bzw. Nachtstunden belebter, als es bei einer reinen Geschäftslage der Fall sein kann. Ziel der Planung ist es daher, das Wohnungsangebot im Innenstadtbereich weiter zu entwickeln, was für die Identifikation der Bürger mit der Altstadt förderlich ist. Das Wohnen im Stadtkern berücksichtigt somit auch die städtebaulichen Anforderungen durch den demographischen Wandel.

Ausschluss von Nutzungen:

Neben den Vergnügungsstätten, die aufgrund des bestehenden und zukünftigen Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen an dieser Stelle auszuschließen sind, werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Tankstellen ohne Parkmöglichkeit ausgeschlossen, weil Tankstellen wegen der Innenstadtlage, der Fußgängerzone aber auch wegen der vorhandenen Wasserschutzzone III B ausgeschlossen werden müssen.

Um einen Trading -down - Effekt in der Ratinger „Altstadt“ zu verhindern und die Marktchancen als Einkaufszentrum zu verbessern, werden Bordelle und bordellartige Einrichtungen hier ebenfalls ausgeschlossen. (zur Beachtung: Vgh Kassel, Urteil von 2013)

Zur Belebung der Ratinger Innenstadt, auch in den Abendstunden, wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. OG zulässig und ab dem 3. OG gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zwingend sind. Diese

Festsetzung bezweckt, dass sich Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen gut durchmischen.

Diese Aussage deckt sich mit dem integrativen Handlungskonzept der Stadt Ratingen.

Die Kerngebiete sind auf Grund ihrer baulichen Struktur auch für das Wohnen geeignet; ruhige Innenhöfe, die vom Verkehr abgeschottet sind, bieten wertvolle Freizeitoasen, wenn sie attraktiv gestaltet sind.

Um der Kategorie Kerngebiet gerecht zu werden, wo in erster Linie Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Wirtschaft und Kultur angesiedelt werden sollen, darf die Wohnnutzung in den Teilgebieten MK 3 – 4 bis zu 40 % der zulässigen Geschossfläche und in den Teilgebieten MK 1 – 2 und MK 5 – 6 bis zu 49 % nicht überschritten werden. Die prozentualen Anteile richten sich sowohl nach dem Bestand als auch nach der Verkehrssituation. Das heißt für den Baukomplex der Teilgebiete MK 3 und MK4, dass hier Büros und Praxen eher anzusiedeln sind, als in Altbauten, die für Wohnungen geplant wurden.

Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen in den Baugebieten MK 3, 4 und 6

Für die Baugebiete MK 3, 4 und 6 wurden aufgrund der Stellungnahme des LVR-Rheinland zur öffentlichen Auslegung archäologische Relikte der Ratinger Stadtbefestigung vermutet, die aber durch die archäologische Sachverhaltsermittlung eines archäologischen Fachbetriebes inzwischen ausgeschlossen wurden. Somit sind die Bedenken aufgehoben und die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen entspricht den vorgenommenen Festsetzungen der MK-Gebiete.

2.1.2 Besonderes Wohngebiet (WB)

Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird für die „Gebäudeinsel“ zwischen Post – und Bechemer Straße im Osten des Plangebietes ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Das entspricht der Nutzung mit überwiegendem Anteil an Wohnungen und Ladenlokalen im Erdgeschoss, sowie teilweise auch Büros in den oberen Ebenen. Ein weiterer Grund für die Festsetzung der Kategorie WB, ist auch, um den bestehenden, hohen Versiegelungsgrad (GRZ = 0,6) durch die Baugebietskategorie zu sichern.

Das Teilgebiet WB 1 zwischen der Bechemer Straße und der Poststraße wird sowohl im Straßenraum als auch auf der Hofseite dem Bestand entsprechend mit Baugrenzen versehen, bei einer möglichen Bautiefe von 12,00 m.

Ausschluss von Nutzungen:

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten entspricht auch hier dem städtischen Vergnügungsstättenkonzept für dieses Gebiet und der Ausschluss von Tankstellen und Bordellen entspricht den gleichen Gründen wie im angrenzenden MK – Gebiet, nämlich Aufwertung durch erweiterte Flächen auf den kleinen Grundstücken und Verhinderung des „Trading – down – Effekts, sowie Schutz der Wasserschutzzone III B.

Zur Unterstützung des Wohngebietcharakters des Besonderen Wohngebietes (WB) werden Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss gemäß §1 Abs. 7 i. V. m. § 4a Abs. 4 Nr.1 BauNVO zwingend festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund - und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entsprechend § 17 BauNVO mit dem Höchstmaß festgesetzt. So wird die Grundflächenzahl im Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 und im Besonderen Wohngebiet mit 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung können die Innenstadtgrundstücke im Sinne der Innenstadtentwicklung in anspruchsvoller Lage höchstmöglich baulich ausgenutzt werden.

Entsprechend der Anzahl der drei bis vier festgesetzten Vollgeschosse wird die Festsetzung zur Geschossflächenzahl vorgenommen. Das reicht im MK – Gebiet von 2,6 GFZ bis hin zum Höchstmaß von 3,0 GFZ im Bereich „Bechemer Straße“ 33 bis 41 / Ecke Karl – Theodor - Straße. Als Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad wird festgesetzt, dass die eingeschossigen Flachdachbereiche extensiv aber vollflächig zu begrünen sind.

Im WB – Gebiet zwischen der Poststraße und der südlichen Bechemer Straße wird die GFZ bei vier Vollgeschossen mit dem Höchstmaß von 1,6 GFZ festgesetzt, sodass hier die Bebaubarkeit gegenüber dem MK – Gebiet entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reduziert wird.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Die vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung wird durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung geprägt. Diese Struktur soll auch für die noch zu bebauenden Flächen übernommen werden.

Maßgeblich für die Gebäudehöhe ist aber nicht nur die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auch die Ausführung mit Sockel, Drempe und der entsprechenden Dachneigung. Sie bestimmen die Höhe des Gebäudes. Die Details zur Entwicklung der Gebäude werden durch die Gestaltungssatzung der Stadt Ratingen für bauliche und sonstige Anlagen bestimmt. Darüber hinaus sind die maximalen First- und Traufhöhen im Bebauungsplan festgesetzt und aufeinander abgestimmt.

Ziel ist einerseits die Ausnutzung des Baugrundstücks mit einer hohen, Innenstadt-konformen baulichen Dichte. Andererseits werden die für die Rateringer Innenstadt historischen Raumkanten, die kleinteiligen Blockstrukturen und Fassadengestaltungen auch an dieser Stelle geschaffen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche, den Vorgaben der geplanten Fassadengestaltung entsprechende First- und Traufhöhen für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte fest.

Diese festgesetzten Höhenmaße beziehen sich auf die absoluten Geländehöhen in m ü. NN. Die Gebäudehöhenentwicklung soll sich dem Bestand und insbesondere dem erhaltenswerten Gebäude „Hans – Böckler – Straße 2“ unterordnen und nur minimale technische Höhenentwicklungen entsprechend der Energieeinsparverordnung „EnEV“ ermöglichen. Dazu sind dann Befreiungen von den maximalen Höhen zu erteilen.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur städtebaulichen Gestaltung des historischen Straßenverlaufs der Bechemer Straße und dem seit der Gründerzeit entstandenen Platz an der Kreuzung Bechemer – Straße / Karl –Theodor-Straße / Poststraße / Hans – Böckler – Straße ist es erforderlich, die Straßenflucht und die typischen Raumkanten des Platzes mit den Abschrägungen mit Baulinien festzusetzen. Hierdurch wird die Entwicklung des Stadtraums unterstützt und fußläufig erfahrbar gemacht, was bedeutet, dass die Blickbeziehungen interessante Abfolgen und Bezüge herstellen. Hierzu bedarf es für die Neubebauung und für erhaltenswerte aber nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Festsetzung von Baulinien, um die typische Siedlungsstruktur mit den meist drei- bis viergeschossigen Blockreihen zu erhalten. Die 45° / 55° Fassadenschrägen dienen dabei der besonderen Hervorhebung der Eingangsbereiche mit Verzierungen bis zum Dachfirst in Form von Rundtürmen mit Hauben- oder Kegeldächern sowie Scheinfassaden im Dachgeschoss. Ein Teil des Flurstücks 74 der Flur 42 am Übergang zur Fußgängerzone wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt. Dazu wird eine dreieckige Grundstücksfläche der Stadt Ratingen übertragen, um die historische Entwicklung dieses Wohnheitsrechts für den Eingang zum Fußgängerbereich beizubehalten.

Im Einzelnen wird mit den Festsetzungen folgendes bezweckt:

1. Die Festsetzung der Überbaubaren Fläche wird nur durch die Baugrenzen und Baulinien bestimmt.
Die Festsetzung von Baulinien erfolgt unter folgenden drei städtebaulichen Gesichtspunkten:
 - Eine sinnvolle Raumbildung im Straßenrandbereich im Rahmen des Bestandes und der noch vorhandenen Baulücken sicher zu stellen und besondere Raumbeziehungen hervorzuheben.
 - Eine Zuordnung der Gebäude zu den Erschließungsstraßen sicherzustellen, um ein städtebaulich interessantes Gefüge mit entsprechenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im historischen Bezug zwischen den Straßen „Bechemer Straße“ und „Karl – Theodor - Straße“ zu ermöglichen.
 - Die Festsetzung einer Baulinie an der Bechemer Straße erfolgt neben der städtebaulichen Notwendigkeit zur Betonung der baulichen Altstadtstruktur auch, um die Möglichkeit der verringerten Höhe H der Abstandsflächen zu ermöglichen. Des Weiteren werden die erhaltenswerten Gebäude „Bechemer Straße“ 31 und „Hans – Böckler – Straße“ 2 zum sinnvollen Erhalt der

Gebäudeform mit einer Baulinie festgesetzt. Kleine Rücksprünge von der Baulinie werden im begründeten Einzelfall genehmigt.

2. Zur Erhaltung der Gestaltungsrichtlinien im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind Überschreitungen der Baulinien mit Balkonen, Loggien oder anderen Bauteilen gemäß § 23 Abs.2 BauNVO unzulässig. Ein minimaler Rücksprung kann jedoch im begründeten Einzelfall zugelassen werden (s.T.F. 4.4).
Der Bestand, der gemäß § 34 BauGB genehmigt wurde, weicht von dieser Festsetzung ab. Diese Entwicklung soll jedoch nicht verfestigt werden.
3. Das Vortreten von Balkonen, Loggien und sonstigen Bauteilen bis zu maximal 2,0 m ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO nur in Bereichen zulässig, bei denen Baugrenzen festgesetzt sind. (s.T.F. Nr. 4.5) Hier stehen die historischen Bezüge nicht im Vordergrund.
4. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen müssen mit der Oberkante mindestens 0,80 m unter der Oberfläche des gewachsenen Bodens liegen.
5. Untergeschosse (Keller und Tiefgaragen) sind auf Grund des niedrigen Grundwasserflurabstandes von < 1,00 m im Plangebiet mit einer „Weißen Wanne“ (Abdichtung gegen Feuchtigkeit und drückendes Wasser) ohne Drainagen zu errichten. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde UWB des Kreises Mettmann. Die Textliche Festsetzung Nr. 4.3 erfolgt aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15 LWG zum Schutz des Wasserschutzgebietes.

2.3 Bauweise

Entsprechend der Bauweise und Eigenart der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird im Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung von dieser Regelung. Ziel ist die Bestandssicherung der bestehenden Bebauung und die Sicherung der städtebaulichen Struktur in der Bechemer Straße. Die Abstandsflächen zum Teil auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Bechemer Straße, überschreiten allerdings deren halbe Fläche. Omit kommt es zu einwer Überlappung mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung. Diese Situation ist in der Ratinger Innenstadt historisch durch die Baufuchten des Urkatasters belegbar. Auch zukünftig soll dies in der Ratinger Baustruktur ablesbar sein.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Während die Teilgebiete MK 1 und 2 der Wahrung und Entwicklung des Bestandes zugeordnet sind, werden die Teilgebiete MK 3, 4 und 5 für die historische Aufarbeitung der Raumgestaltung des Platzes zur Gründerzeit

herangezogen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden die typischen Blockrandbebauungen in drei- bis viergeschossiger und bis zu fünfgeschossiger Bauweise errichtet mit der Betonung der Blockecken, wo vielfach die Haupteingänge liegen. Die Ecken bestehen oftmals aus 45° - 55° Abschrägungen mit vielfältigen Verzierungen bis zum Dachfirst zur Auflockerung der Zeilenbebauung.

Die Teilgebiete MK 3 und MK 4 sollen insbesondere die bauliche Ausnutzung der städtebaulichen Lage an dieser Stelle ermöglichen. Zur Betonung der Ecksituation an der Bechemer Straße, Ecke Karl – Theodor – Straße ist hier neben der Baulinie, auf der gebaut werden muss, eine maximale Firsthöhe von 73,50 m ü. NN festgesetzt, die deutlich über den Firsthöhenfestsetzungen der Umgebung liegt, jedoch tiefer als bei den Hausnummern Bechemer Straße 31, 33 und 35 sowie Hans – Böckler – Straße 2. Der Innenhof dieser Teilgebiete besteht aus der eingeschossigen Ladenzone und der ebenfalls eingeschossig geplanten Tiefgaragenzufahrt, die „Einzuhause“ und deren Dachabdeckung ganzflächig zu begrünen ist. Die Einhausung ist aufgrund des schalltechnischen Gutachtens erforderlich, dass eine Überschreitung der Grenzwerte für das geplante Gebäude Karl – Theodor – Straße Nr. 38 nachweist. Der nördliche Bereich des Innenhofes wird in der Osthälfte mit dem erforderlichen Spielplatz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung versehen. Der zur Karl-Theodor-Straße orientierte Teil, der zurzeit gärtnerisch genutzt wird, ist mit heimischen Bäumen zu bepflanzen, um die größtenteils versiegelte Fläche des „Innenhofs“ zu begrünen. Dabei ist pro 160 qm Fläche ein Laubbaum, auch als Obstgehölz, zu pflanzen.

Auf der gegenüberliegenden Seite, dem Teilgebiet MK 5 Karl – Theodor – Straße, Ecke Poststraße wird das Gestaltungsmerkmal der Gründerzeit mit der Raumkante in Form einer Abschrägung zum Straßenraum von der gegenüber liegenden Seite übernommen, um den sternförmigen Grundriss der Straßeneinmündungen in der Vertikalen zu übernehmen und den städtischen Raum abzuschließen. Durch die dreifache Abschrägung mit gleichlangen Seiten wird auch der Fußgängerbereich erweitert, was der Erfahrung des städtischen Raumes zugute kommt.

Durch den Versatz der Fassade in den Raum, deren Gebäudelinie durch eine Baulinie festgesetzt wird, wird zwar die Ausnutzung des Grundstücks an dieser Stelle im Grundriss etwas eingeschränkt, da aber die Ausnutzung des Grundstücks seit weit über sieben Jahren unter dem Möglichen liegt, entsteht hier kein Entschädigungsanspruch. Ein Ausgleich bietet hier auch die Festsetzung von vier Vollgeschossen, zuzüglich des möglichen Dachgeschossausbaus.

2.4.1 Gestaltungssatzung

Der Bebauungsplan M 361 liegt mit seinem Geltungsbereich im Abschnitt B der am 05.10.2011 aufgestellten Gestaltungssatzung der Stadt Ratingen. Die dort getroffenen Festsetzungen sind verbindlich. Es werden jedoch gemäß § 41 der Gestaltungssatzung nach § 86 Abs. 5 BauO NRW in Verbindung mit § 73 Abs. 1 BauO NRW und § 4 Nr.2 der Gestaltungssatzung geringfügige Abweichungen festgesetzt:

1. Die Firsthöhe des Neubaus Bechemer Straße / Ecke Karl – Theodor – Straße muss die Firsthöhe des erhaltenswerten Gebäudes Hans – Böckler – Straße 2 um 1,00 m bis zur FH max von 73,50 m unterschreiten.
2. Dachflächenfenster für notwendige Rettungswege sind mit einer lichten Breite von 0,90 m und einer lichten Höhe von 1,20 m ohne Aufbauten wie Trittstufen, Fanggitter, etc. zulässig.
3. Übereinanderliegende Dachgauben oder Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
4. Die eingeschossigen Gebäudeteile im Innenhof des Teilgebietes MK 3 sind als Flachdächer vollflächig extensiv zu begrünen.

2.5 Verkehrsflächen

2.5.1 Straßenverkehr, Verkehrskonzept Kreuzung

Die Kreuzung „Poststraße / Hans – Böckler – Straße / Bechemer Straße / Karl – Theodor – Straße“ weist durch die versetzte Lage der Einmündungen und der Schleppkurven für sämtliche Abbiegebeziehungen bislang einen sehr großflächigen, verkehrstechnisch dominierten Fahrbahnbereich auf. Die installierte Lichtsignalanlage, die erhalten bleibt, garantiert einen störungsfreien Verkehrsfluss.

Die Flächen für Fußgänger sind dementsprechend nur in Randbereichen angeordnet.

Durch die Festsetzung der zukünftigen Gebäudekanten wird der Eckbereich Karl-Theodor-Straße/ Bechemer Straße bzw. / Poststraße für Fußgänger zukünftig auch etwas erweitert, was die Verbindung zur Fußgängerzone betont und durch ausgeprägte Übergänge zwischen der Poststraße und der Bechemer Straße sowie zwischen den beiden Teilbereichen der Bechemer Straße unterstützt wird.

Darüber hinaus kann eine zusätzliche signalgerechte Furt angelegt werden, die den neuen Platz mit der südöstlichen Ecke der Kreuzung direkt verbindet. Damit wird der Weg von der Bushaltestelle „Bechemer Straße“ der Linien 749, 761, 771 und 773 in die Innenstadt deutlich verkürzt.

Die Verkehrsflächen mit Ausnahme der Fußgängerzone sind im Bebauungsplan zum größten Teil in ihrer speziellen Nutzung so unbestimmt, was die Aufteilung in Fahrverkehrsfläche und Gehwegfläche, festgesetzt, dass auch andere zukünftige Verkehrsführungen und Übergänge möglich bleiben.

2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze, Tiefgarage

Die Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl, vor allem auch in Tiefgaragen, grundstücksbezogen nachzuweisen. Tiefgaragendächer sind sofern sie nicht durch ein Hauptgebäude überbaut sind, zu begrünen. Die Unterbringung privater PKW in Tiefgaragen ist

gewünscht, da hierdurch das Erscheinungsbild des Straßenraumes und der privaten Grundstücke nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt wird.

Durch Aufzugsanlagen wird darüber hinaus die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen gefördert.

Eine Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen gibt es im Bereich der südlichen Bechemer Straße.

2.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Anpflanzen von Bäumen und Begrünen von Flachdächern

Neben den zu erhaltenden, festgesetzten Bäumen, ist zur ökologischen Aufwertung und zur Wohlfahrtswirkung der Innenblockbereich der Teilgebiete MK 1 bis MK 4 pro 160 qm Freifläche mit einem heimischen Laubbaum, auch als Obstgehölz, zu bepflanzen und zu pflegen.

Die eingeschossigen Flachdachbereiche des Teilgebietes MK 3 sind einschließlich der TG – Einhausung extensiv zu begrünen, zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung der Aussicht von den oberen Geschossen.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

Die Stromversorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich sichergestellt. Die meisten Flurstücke sind bebaut, woraus sich nur ein geringer Erweiterungsbedarf ergibt. Bei einer Neubebauung kann auf die vorhandenen Leitungen zurückgegriffen werden.

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Das Plangebiet liegt im bebauten und erschlossenen Innenstadtbereich. Es besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hieran angeschlossen werden.

2.8 Sonstige Regelungen

2.8.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Straßen beeinflusst. Die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie für Besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Der erforderliche passive Schallschutz für die Gebäude deren Nutzungen entsprechend den Kategorien „Kerngebiet bzw. Besonderes Wohngebiet“ zugeordnet werden, ist in der im Plan beigefügten Tabelle angegeben und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Für den Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Karl – Theodor – Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA – Lärm an den unmittelbar betroffenen Nachbargebäuden nicht überschritten werden. Bis auf kurzfristige Geräuschspitzen, die die Immissionsrichtwerte tags um 30 dB und nachts um 20 dB überschreiten dürfen, werden die Richtwerte für die Nachbargebäude Wallstraße 19 (55 / 40 dB (A)) und Karl – Theodor – Straße 36 (60 / 45 dB (A)) eingehalten, für das geplante Gebäude Karl – Theodor – Straße 38 jedoch nachts und bei Spitzenwerten um bis zu 9,3 dB (A) überschritten.

Aus diesem Grund ist die TG – Zufahrt im Bereich der Rampe im Innenhof des Baukomplexes Bechemer Straße / Karl – Theodor – Straße bis zur Ausfahrt an der Karl – Theodor – Straße einzuhausen.

2.8.2 Nachrichtliche Übernahmen

2.8.2.1 Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung

Der Geltungsbereich nordwestlich der Karl – Theodor – Straße und Hans – Böckler – Straße befindet sich gemäß § 172 BauGB im Bereich der Erhaltungssatzung Ratingen – Innenstadt und im Bereich B der Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr.1 Bau O NRW.

2.8.2.2 Erhaltenswerte Gebäude

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zwei erhaltenswerte Gebäude. Es handelt sich dabei um das Gebäude Bechemer Straße 31 (ehemals Rheinische Post) und das Gebäude Hans – Böckler – Straße 2, Gaststätte („Zum Adler“).

2.8.2.3 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen vom 23.01.2003 sind einzuhalten.

Untergeschosse (Keller und Tiefgaragen) sind aufgrund des Grundwasserstandes im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 15 Landeswassergesetz (LWG) als „Weiße Wanne“ ohne Drainagen zu errichten. Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann. Diese ist rechtzeitig vor der geplanten Ausführung zu beantragen. Zuvor sind die Grundwasserstände durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

2.8.2.4 Bodendenkmal

Das Bodendenkmal **ME 017** ist als „Wehrgraben Wallstraße“ eingetragen. Änderungen im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals unterliegen dem Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NW.

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.

2.8.3 Hinweise

2.8.3.1 Niederschlagswasserbehandlung

Die Niederschlagswasserbehandlung und –ableitung ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) und des Runderlasses des „Murl“ vom 26.05.2004 nachzuweisen.

2.8.3.2 Kampfmittelräumdienst

Es sind keine Anhaltspunkte bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei unerwartet auftretenden Kampfmitteln regelt.

Vor der Durchführung evtl. 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.

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.

Zusätzliche Sicherheitsdetektionen werden bei mechanischen Belastungen empfohlen. Es ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung zu beachten.

2.8.3.3 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) und potentielle archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal **ME 017** „Ehemalige Stadtbefestigung von Ratingen im Bereich des Wehrgrabens an der Wallstraße, abgerissen 1815.“

Anhand von mehreren Planunterlagen, die eine Zeitspanne von 1824 bis 1933 darstellen, wurde festgestellt, dass diese Bereiche von 1824 bis heute

unbebaut waren, also ungestörter Boden vorliegt, sodass hier mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist.

Im Bereich der Karl –Theodor - Straße, Ecke Bechemer Straße hat sich das Tor der „Bechemer Vorstadt“ befunden, ebenfalls Bestandteil der Ratinger Stadtbefestigung. Hier sind Teile der Flurstücke 73 und 74 der Flur 42 auf alte Relikte der Stadtbefestigung untersucht worden, bevor die Flächen bebaut werden können.

Zur archäologischen Sachverhaltsermittlung wurde im Auftrag der Stadt Ratingen ein Planum in 1,0 m Tiefe hergestellt, dass zu weiteren Aufschlüssen und einer Dokumentation führt, die vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) in Bonn näher geprüft wurde.

Die Sachverhaltsermittlung im Zuge der archäologischen Untersuchung hat ergeben, dass keine Reste der Vorstadtbefestigung vorhanden sind und dass diese Aussage auf die Fläche „Hans-Böckler-Straße“ 2 entsprechend dem Analogieschluss übertragen wird.

Somit kann die vorgesehene Planung entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes M 361 durchgeführt werden, da die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden. Das bereits dokumentierte Bodendenkmal an der Wallstraße mit der Bezeichnung ME 017 (Wehrgraben an der Wallstraße) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aus diesem Grund wird die geänderte Planung den Eigentümern und Anwohnern in einer eingeschränkten Beteiligung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB vorgestellt, bevor im nächsten Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Ratingen ansteht.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,74 ha. Davon fallen gemäß Planung auf die Gebietskategorien:

Kerngebiet (MK)	ca.	3.492 m ²
Besonderes Wohngebiet (WB)	ca.	1.046 m ²
Verkehrsfläche	ca.	2.904 m ²
Gesamtfläche	ca.	7.442 m²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von Geschossbauten in Blockbauweise mit den Nutzungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Büros und Praxen sowie Wohnen.

Für die Versorgung mit Angeboten für den täglichen und mittleren Bedarf ist gesorgt.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann nicht mit Bestimmtheit vermerkt werden, wann die Gebäude errichtet werden und wie viel

Wohneinheiten in der Planung zu berücksichtigen sind, bzw. wie viele Kindertagesstättenplätze (U3 / Ü3) zukünftig durch die Planung zusätzlich ausgelöst werden bzw. erforderlich sind.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die auf Grund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die in ihm festgesetzte Größe der überbaubaren Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Das Plangebiet des M 361 umfasst eine Gesamtbaufäche von 4.538 m², d.h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Kerngebiete (MK) von 1,0 und von 0,6 für Besondere Wohngebiete (WB) können maximal 4.119,6 m² überbaut werden. Damit liegt der Wert weit unter der Bemessungsgrenze des § 13a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung als erfolgt oder zulässig. Im Zusammenhang mit der Verbindlichen Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgenden aufgeführten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

Für das Schutzgut Mensch:

Die vorhandene Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm wird durch die Planung weder verringert, noch vermehrt. Die eingehauste Tiefgaragenzufahrt bringt jedoch eine gewisse Entlastung im Parkplatzsuchverkehr.

Notwendige passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wohn- und Arbeitsfunktion in unmittelbarer Nähe wird nicht eingeschränkt.

Für das Schutzgut Boden:

Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind Neu- oder Anbauten in städtebaulich geordneter Form als Geschosswohnungsbau mit Ladenlokalen im Erdgeschoss zulässig. Die vorhandene Erschließung wird gesichert. Durch die festgesetzte GRZ von 1,0 im MK – Gebiet ist dort eine 100 % ige Versiegelung möglich. Im Besonderen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO immer noch 90 %. Somit kann der Boden im Plangebiet hoch versiegelt werden.

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist für das Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 5984/18 Ra eingetragen. Es handelt sich um die ehemalige chemische Reinigung an der Bechemer Straße 45 / 47. Vor einer Neubebauung des Grundstücks ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die gärtnerische Nutzung der Freiflächen im Hinterhof wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sodass die Bodenorganismen zum größten Teil erhalten bleiben.

Für das Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet und im direkten Anschluss daran nicht. Um eine Beeinträchtigung des hoch anstehenden Grundwassers (Grundwasserflurabstand < 1,00 m) zu vermeiden, wird für die Kellergeschosse und Tiefgaragen eine „Weiße Wanne „ festgesetzt.

Die für die Errichtung der Kellergeschosse erforderliche Wasserhaltung bedarf der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann. Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren.

Für das Schutzgut Flora / Fauna / Biotope:

Im Plangebiet sind auf Grund der intensiven Freiraumnutzung keine Biotope angesiedelt. Die Flora entspricht der von Hausgärten und Hofversiegelung (Versiegelungsgrad teilweise >90 %) üblichen Arten. Gemäß dem Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV sind besonders schützenswerte oder planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht vertreten.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bzw. Biotope streng geschützter Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten im Planungsraum werden nach Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde nicht beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Sowohl für die Landschaft als auch für die biologische Vielfalt wird sich im bebauten Bereich nicht viel verändern. Dadurch, dass die Bebauung insgesamt auf ein städtebaulich verträgliches Maß nach verdichtet wird und die Baulücken geschlossen werden können, wird sich die biologische Vielfalt zunächst möglicherweise noch zurück entwickeln, gerade auch was Flugkorridore der Vogelarten anbelangt, die durch die Bebauung eher verkleinert werden.

Für das Schutzgut Klima / Luft

Das Kleinklima wird durch die Versiegelung des Bodens, die ja auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig ist und durch die Anpflanzung von Bäumen nachhaltig in geringer Höhe beeinflusst. Und zwar in der Form, dass die Rückstrahlung durch die versiegelte Fläche eine Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchtigkeit und minimierter Luftfilterwirkung aufweist. Für die Luftqualität sind durch erhöhte Abgasmengen infolge der Zunahme der Wohn- und Geschäftseinheiten Abstriche zu verzeichnen, die sich aber durch eine langfristige Entwicklung und die Tiefgarage mit eingehausten Zufahrten kaum bemerkbar machen.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Als Kulturgut ist im Planungsraum des M 361 das Bodendenkmal ME 017 „Ehemalige Ratinger Stadtbefestigung“ an der Wallstraße zu berücksichtigen. Sachgüter werden insofern nicht beeinträchtigt, als dass abzureißende Gebäude mit alter Bausubstanz durch neue Gebäude ersetzt werden.

Hinweise:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (Beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) erfolgt, wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der § 4c BauGB, Monitoring – Überwachung findet keine Anwendung.

Nach überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen im Landschaftsinformationssystem (Linfos) des LANUV und durch die ULB des Kreises Mettmann ist für keine planungsrelevante Art eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, die ein Verbot des Projektes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.

4. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Da die meisten Flurstücke des Plangebietes bereits bebaut sind und es sich nur um eine geregelte Nachverdichtung mit Lückenschluss handelt, obliegt es den Flurstückseigentümern die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen für die Bebauung abzuwickeln. Dazu ist kein Erschließungsvertrag erforderlich. Zur Sicherung der Bodendenkmäler im Rahmen der Bodendenkmalpflege ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche „Bodendenkmal“ **D M 017** zu schützen und bei eventuellen Änderungen im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 9 DSchG NW durchzuführen.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch den Bebauungsplan bis auf die reinen Personalkosten mit dem architektonischen Modell und die archäologische Sachverhaltsermittlung (insgesamt ca. 12.000,- €) zunächst keine weiteren Kosten. Für die Regenrückhaltung liegen entsprechend dem Generalentwässerungsplan (GEP) ausgeglichene Bilanzen bei einem Versiegelungsgrad von 90 bis 100 % vor. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht wesentlich erhöht, da für eine Neubebauung in der Regel erst bestehende Gebäude abgebrochen werden müssen.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass durch die Ablehnung des Bauantrags für das Grundstück Bechemer Straße 39 – 41 Entschädigungskosten entstehen können. Eine Klage gegen die Ablehnung des Bauantrags liegt bereits vor.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Cremer)
städt. Oberbaurätin