

Teil A

Entscheidungsbegründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan „M 280“ in Ratingen „Werdener Str./Mülheimer Str.“

Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.12

in Zusammenarbeit mit



Ratingen, den 26.10.2006

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele ...	16
1.1	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	16
1.2	Übergeordnete und sonstige Planungen	16
1.2.1	Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)	16
1.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	16
1.2.3	Landschaftsplan	17
1.3	Geltendes Planungsrecht	17
2	Bestandssituation	19
2.1	Erschließung	19
2.2	Bebauung /Freiraum	19
2.3	Umweltdaten	19
2.3.1	Vegetation	19
2.3.2	Boden	19
2.3.3	Topographie.....	20
3	Anlass Ziel und Zweck der Planung	20
3.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	20
3.2	Ziel und Zweck der Planung	20
4	Planinhalt.....	21
4.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Überbaubare Flächen	23
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	23
4.5	Erschließung	24
4.5.1	Straßenverkehr	24
4.5.2	ÖPNV	25
4.5.3	Stellplätze	25
4.6	Ver- und Entsorgung	26
4.6.1	Energie und Wasser	26
4.6.2	Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	26
4.7	Immissionsschutz/Verkehrslärm	27
4.7.1	Auswirkungen der Planung.....	27
4.7.2	Einwirkungen auf das Plangebiet:	27
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	29
4.8.1	Lärmvorbelastung /Passive Lärmschutzmaßnahmen	29
4.8.2	Wasserschutzzone	29
4.8.3	Postrichtfunkstrecke.....	29
4.8.4	Bodendenkmäler	30
4.8.5	Kampfmittel	30
4.8.6	Löschwasserversorgung.....	30
4.8.7	Vorhandene Wasserleitung.....	30
5	Auswirkungen des Bebauungsplans	31
5.1	Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten	31
5.2	Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	31
7	Kosten und Finanzierung	31
8	Städtebaulicher Vertrag	32
9	Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	32
Anlagen	32

23

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in der Flur 37. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die südlichen Grundstücksgrenzen des angrenzenden Kerngebietes an der Mülheimer Straße, durch die Mülheimer Straße im Osten, die Werdener Straße im Norden und dem Gelände des Krankenhauses im Westen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Detail über die Flurstücke 149 sowie über Teile der Flurstücke 115, 135 und 139.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ und „Alteinrichtungen“ vor. Nördlich angrenzend sind Wohnbauflächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Entlang der Mülheimer Straße ist ein Kerngebiet –MK ausgewiesen.

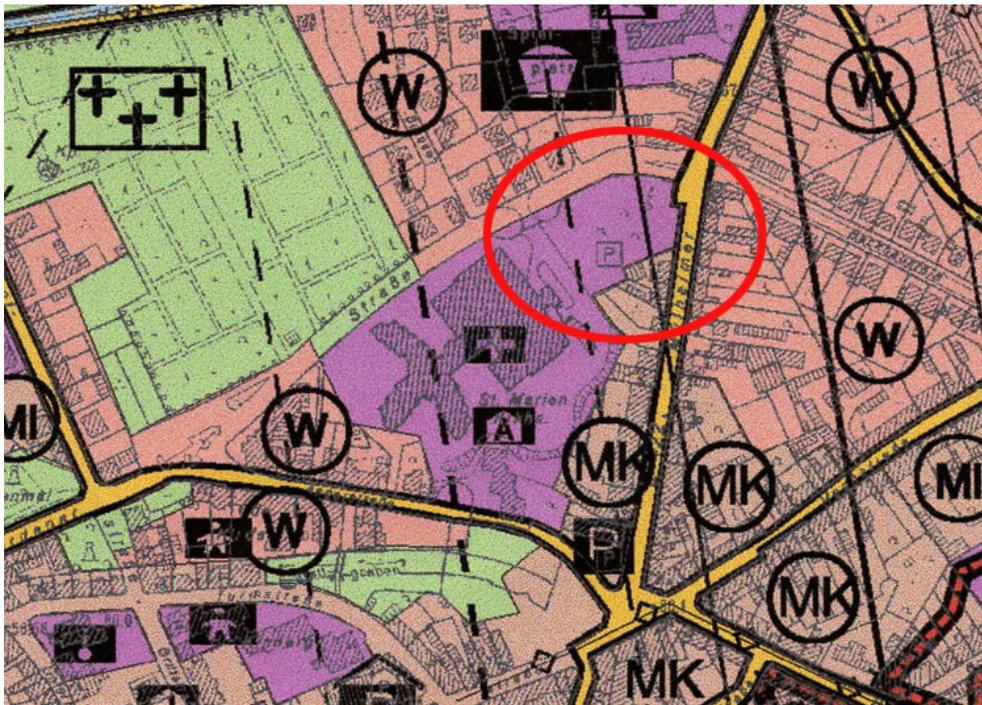


Abbildung 1. Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der bestehende FNP wird im Parallelverfahren geändert. Die Fläche wird als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen, medizinischen und Wohnzwecken dienend“ ausgewiesen, da der Träger der geplanten Entwicklungsmaßnahme privatwirtschaftlich organisiert ist, und der Zugriff der Stadt Ratingen über die bisherige Flächenausweisung (Gemeinbedarf) zukünftig nicht mehr erforderlich ist.



Abbildung 2. 84. FNP-Änderung

1.2.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans M 280 „Angerstraße/Mülheimer Straße/Werdener Straße“, der seit Januar 1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan setzt Fläche für den Gemeinbedarf (FlfG) fest. Für den überwiegenden Teil sind Gemeinschaftsstellplätze bzw. Parkplatz ausgewiesen; die Stellplatzfläche weist Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) 25 BauGB sowie die planungsrechtliche Sicherung von vier Bäumen aus.

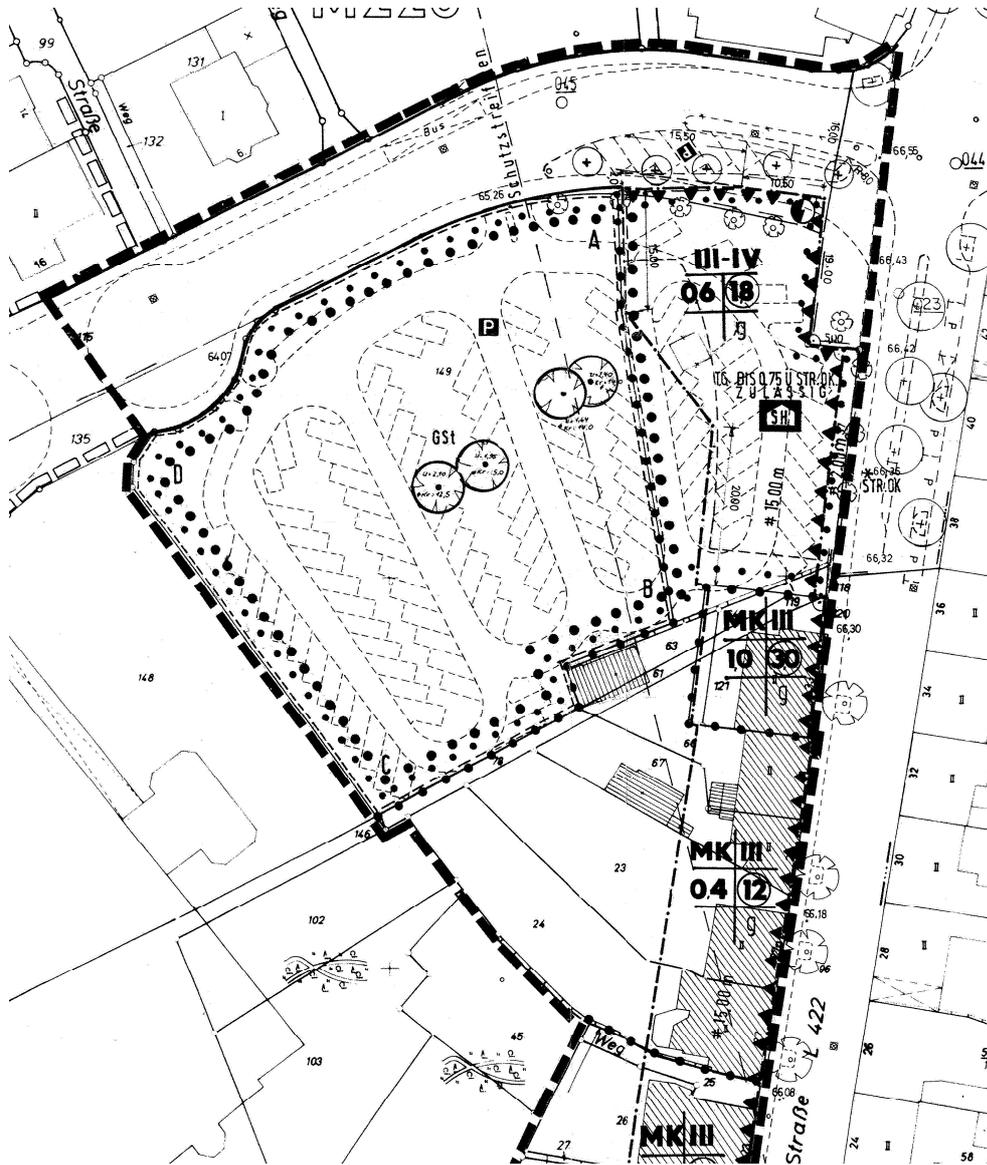


Abbildung 3. Ausschnitt des rechtskräftigen B-Plan

Für den Straßenrandbereich der Mülheimer-Straße bis zum Kreuzungsbereich der Werdener Straße ist auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ eine überbaubare Fläche mit folgenden Konkretisierungen festgesetzt:

- als „Schwesternwohnheim“,
- III-IV Geschosse, GRZ 0,6, GFZ 1,8, Höhenfestsetzungen
- Regelung der überbaubaren Flächen und geschlossene Bauweise
- Immissionsschutzfestsetzungen (passive Schallschutzmaßnahmen)
- Trafostation.

2 Bestandssituation

2.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bereich der nördlichen Innenstadt unmittelbar angrenzend an die historische Ortsmitte von Ratingen. Es liegt verkehrsgünstig in der Nähe des Innenstadtrings (Abschnitt Hauser Ring).

Angebunden an das Zentrum der Stadt Ratingen ist das Plangebiet über die Mülheimer Straße und fußläufig über die Werdener Straße.

2.2 Bebauung /Freiraum

Das Umfeld des Plangebiets wird durch das westlich angrenzende VI – geschossige Krankenhaus und seinen ergänzenden Einrichtungen geprägt. Südlich entlang der Mülheimer Straße grenzt eine innerstädtische ca. II–III - geschossige Baustruktur in geschlossener Bauweise an. Gegenüberliegend an der Werdener Straße liegen ein Wohnheim sowie überwiegend 2-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Das Grundstück des Plangebietes wird derzeit als Parkplatz für Mitarbeiter des Krankenhauses sowie Besucher genutzt. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Trafostation.

2.3 Umweltdaten

2.3.1 Vegetation

Ein Großteil der Fläche wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Im Plangebiet sind zwischen den Fahrbereichen und den Stellplatzreihen zahlreiche Bäume vorhanden. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanungsbüros wurden 57 Platanen, 3 Linden und 2 österreichische Schwarzkiefern festgestellt.

2.3.2 Boden

Das Plangebiet liegt im Verzahnungsgebiet zwischen den so genannten Velberter Schichten (im Süden) und den etwas jüngeren Kohlenkalkschichten im Norden. Die Velberter Schichten sind aus Meeressedimenten entstanden und bestehen überwiegend aus grau gefärbten kalkigen Schieferbänken. Die nördlich anstehenden Felsschichten sind ebenfalls aus Meeressedimenten entstanden. Sie bestehen überwiegend aus Mergelschiefer- und Sandsteinbänken. Über dem Felshorizont lagert im Allgemeinen mehr oder weniger steiniger Lehm unterschiedlicher Mächtigkeit. Mit der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird somit eine schlecht durchlässige Bodenbeschaffenheit festgestellt.

Es wurde im Dezember 2004 ein geotechnischer Bericht erstellt. (vgl. Anlagen)

Organoleptisch auffällige Befunde wurden vom Gutachter nicht dokumentiert. Insofern kann nicht von einem Altlastenverdacht ausgegangen werden. Dadurch dass im Rahmen der Planung eine nahezu vollständige Unterbauung mit der Tiefgarage geplant ist wird sich im Rahmen der Baumaßnahmen der genaue Entsorgungsaufwand darstellen. Zur abschließenden Klärung soll eine aktuelle Beprobung des Auffüllbodens und eine Deklarationsanalytik gemäß LAGA Richtlinie M 20 durchgeführt werden. Dies soll im Rahmen eines städtebaul. Vertrages mit dem Bauträger und der Stadt Ratingen sichergestellt werden.

2.3.3 Topographie

Von Osten nach Westen ist im Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m zu verzeichnen. Das Gelände kann demnach als nahezu eben bezeichnet werden.

3 Anlass Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die gesundheitliche Grundversorgung der Bevölkerung wandelt sich von der einfachen Hausarztpraxis zu einem Verbund von Haus- und Fachärzten, die gleichzeitig mit den örtlichen Krankenhäusern kooperieren. Insofern besteht eine Nachfrage für ein Ärztehaus in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus.

Im Zuge der zu erwartenden zukünftigen demographischen Entwicklung werden in den Städten weitere innovative Wohnformen für altengerechte Belange zu berücksichtigen sein. Da es bei einer Konzeption eines Altengerechten Wohnprojekts problematisch ist einen Standort am Stadtrand zu wählen, da hierbei oft keine optimale Integration in das Stadtgefüge möglich ist. Der Standort des Plangebiets ist hingegen aufgrund seiner zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung insbesondere bezüglich des ÖPNV optimal in den städtischen Zusammenhang eingebunden. Kurze Wege in die Innenstadt garantieren eine optimale Versorgung der Bewohner.

Da die Umsetzung der Planungskonzeption eines Altengerechten Wohnkonzepts mit der kombinierten medizinischen Versorgung eines geplanten Ärztehauses in privater Trägerschaft mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht möglich ist besteht demzufolge ein Planerfordernis.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans M 280 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ärztehauses mit Teilflächen für Betreutes Wohnen und einer Tiefgarage auf bis zu zwei Ebenen.

Da sich im Bereich des Standorts kein weiterer Entwicklungsbedarf für ein Schwesternwohnheim gezeigt hat, und der Träger der geplanten Entwicklungsmaßnahme privatwirtschaftlich organisiert ist, ist zukünftig kein Zugriff der Stadt Ratingen auf die bisherige Flächenausweisung (Gemeinbedarf) mehr erforderlich.

Es wird mit der Planung weiterhin das Ziel verfolgt, die Innenstadt durch die Ansiedlung einer altengerechten Wohnnutzung und eines Ärztehauses zu beleben. Insbesondere durch das Ärztehaus kann eine ergänzende medizinische Versorgung der umliegenden Wohngebäude bzw. des direkten innerstädtischen Umfeldes der Innenstadt gewährleistet werden. Hierbei steht die Verzahnung zwischen der geplanten Nutzung des Ärztehauses und der Krankenhausnutzung durch den engen räumlichen Zusammenhang im Vordergrund.

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet sieht für das SO 2 die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung von Dienstleistungs- und Handels- und Wohnnutzungen für gesundheitliche und medizinische Zwecke fest. Für das SO 1 wird das Wohnen ausgeschlossen. Im Detail ist ein Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Apotheke, Sanitätshaus, orthopädische Werkstatt, Optiker, Sozialstation Besprechungs- und Seminarräume usw. geplant. Diese Nutzungen sollen in einem ersten Bauabschnitt entlang der Mülheimer Straße, sowie im Kreuzungsbereich mit der Werdener Straße entstehen. In einem 2. Bauabschnitt könnte zusätzlich für die westlich gelegenen Grundstücksanteile zudem Betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen, Einrichtungen der Altenpflege, Patienten-/Angehörigenhotel und ergänzende Nutzungen, wie sie im 1. Bauabschnitt vorgesehen sind, entstehen.

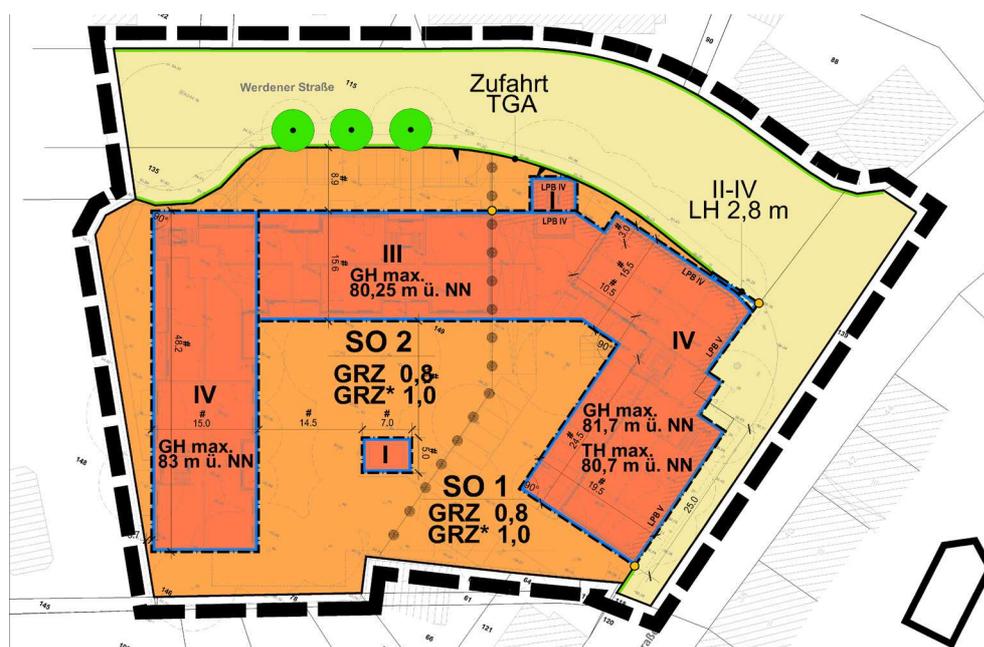


Abbildung 4. Planzeichnung des Änderungsbereiches

Aufgrund der Veränderung in der medizinischen Versorgung werden künftig häufig Praxen bzw. Gemeinschaftspraxen entstehen, die die unterschiedlichen fachärztlichen Leistungen zusammenfassen. Nutzungen, wie Apotheke, Sanitätshaus usw. ergänzen die ärztliche Versorgung und schaffen kurze Wege für die Patienten. Insofern ist die unmittelbare Nähe zum Krankenhaus günstig, da akute Fälle sofort in die stationäre Behandlung übergeben werden können, bzw. entlassene Patienten zur Nachsorge an den behandelnden Haus- bzw. Facharzt überwiesen werden können. Die Möglichkeit betreutes Wohnen bzw. Patientenhotel anbieten zu können runden die Nutzungen ab. Insofern weist die Fläche eine hohe Standortgunst aus, da sie einerseits an das Krankenhaus anbindet und andererseits unmittelbar an das Zentrum mit der guten Erreichbarkeit heranreicht.

Der ruhende Verkehr soll größtenteils in einer Tiefgarage unterhalb der Gebäude untergebracht werden. Die Tiefgarage wird in ihrer Ausdehnung das überwiegende Grundstück unterbauen; die Tiefgarage (TGA) kann in bis zu zwei Ebenen errichtet werden. Die Zufahrt der TGA liegt annähernd in dem Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Stellplatz. Durch die Neubebauung des Grundstücks entfällt

ein Großteil der vorhandenen oberirdischen Stellplätze. Aus diesem Grund soll der für den Bestand und für die Neubebauung entstehende Stellplatzbedarf in einer Tiefgarage untergebracht werden. Darüber hinaus besteht für die Stadt Ratingen die Möglichkeit im Rahmen der Baumaßnahme auf einer weiteren Ebene im zweiten Untergeschoss ca. 93 Stellplätze zu errichten. Dies würde zu einer Verbesserung der innerstädtischen Parkraumsituation beitragen, da seit Jahren ein reales und rechnerisch nachweisbares Stellplatzdefizit in der Rateringer Innenstadt besteht. Die Standortgunst besteht insbesondere in der räumlichen Nähe zum historischen Innenstadtkern. Auf Grund der kleinteiligen Stadtstrukturen und der wenigen Freiflächen ist es sehr problematisch neue Stellplätze zentrumsnah zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebungsbebauung ist durch eine differenzierte (1-6-geschossige) Bebauung geprägt. Die projektierten größtenteils 4-geschossigen Baukörper orientieren sich bezüglich der Geschossigkeit an den bestehenden Baurechten auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans M 280 und an der umgebenden Bebauung. Diese entspricht überwiegend einer mittleren Höhenentwicklung der vorhandenen angrenzenden Gebäudestrukturen.

Eine viergeschossige Bebauung fügt sich von der Höhenentwicklung zwischen der geschlossenen dreigeschossigen Bebauung an der Mülheimer Straße und dem bis zu sechsgeschossigen Krankenhaus ein. Auf der Nordseite der Werdener Straße befindet sich überwiegend eine zweigeschossige Bebauung. Die geplante Baustruktur reagiert mit einer auf eine drei Geschosse zurückgenommenen Bebauung. Ergänzend zu der Festsetzung der Geschosse erfolgt eine Höhenfestsetzung bezogen auf NN. Hiermit wird sichergestellt, dass das städtische Erscheinungsbild sich auch durch die absoluten Höhen in das Umfeld einfügt.

Im SO 1 wird eine maximal viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 81,7 m ü. NN (entspricht ca. 15 m über Gelände) und zur Mülheimer Straße eine maximale Traufhöhe von 80,7 m ü. NN (entspricht ca. 14 m über Gelände) festgesetzt. Im Einmündungsbereich zur Werdener Straße wird eine überbaubare Straßenverkehrsfläche mit einer lichten Höhe von mindestens 2,8 m festgesetzt, so dass im Erdgeschoss eine fußläufige Unterquerung des Gebäudes uneingeschränkt möglich bleibt. Das Gebäude wird erst vom 1. bis zum 3. Geschoss in den Gehwegbereich des öffentlichen Verkehrsraumes ragen, so dass eine städtebauliche Betonung der Ecksituation erfolgen kann.

Für das SO 2 wird zur Realisierung des vorliegenden architektonischen Konzepts im Bereich des geplanten Gebäudes an der Werdener Straße eine maximale dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 80,25 m ü. NN (entspricht ca. 15 m über Gelände) und für den rückwärtigen Baukörper eine maximale viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von max. 83 m ü. NN (entspricht ca. 18,5 m über Gelände) festgesetzt. Die Reduzierung der maximalen Bauhöhen des Baukörpers zur Werdener Straße reagiert auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Die rückwärtigen Bauten zum Krankenhaus sind hingegen aufgrund der Bestandsstrukturen und der 6-geschossigen Bauweise als viergeschossiger Baukörper geplant.

Grundflächenzahl /Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt, so dass eine der Kernstadtnähe entsprechende Verdichtung ermöglicht wird.

Aufgrund der geplanten Tiefgarage, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig ist und neben den vorhandenen auch den durch die geplante Nutzung verursachten Bedarf und zusätzlich die Funktion einer Quartiersgarage übernehmen kann, ist eine Überhöhung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erforderlich. Die hiermit verbundene zusätzliche Versiegelung ist aufgrund der Vorprägung des Standortes einerseits und durch das kernstädtische Umfeld andererseits als vertretbar einzustufen. Es werden gleichzeitig mindernde Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung sowie eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt. Dadurch können die negativen Auswirkungen der hohen Versiegelung deutlich eingeschränkt werden.

4.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen ermöglichen Baukörper, die zur Mülheimer Straße, zur Werdener Straße und zum Grundstück des westlich gelegenen Krankenhauses eine nahezu geschlossene Raumkante bilden. Der Architekturentwurf, der dem B-Plan zugrunde liegt, sieht in dem vorgegebenen planungsrechtlichen Rahmen in Rücksicht auf die gegenüberliegenden Strukturen an der Werdener Straße Einzelbaukörper bzw. in jedem Fall gegliederte Fassaden vor. Bezogen auf die Ausrichtung auf dem Grundstück öffnet sich der hufeisenförmige Gebäudekomplex zum südöstlich angeordneten Freibereich. So wird die Belichtung der einzelnen Gebäudeeinheiten ermöglicht und gleichzeitig ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Gebäuden des Krankenhauses eingehalten. Da die erforderlichen Abstandflächen an der westlichen Grundstücksgrenze mit dem baulichen Konzept unterschritten werden, wird das Grundstück des Krankenhauses mit einer Baulast belegt. Eine weitere Regelung erfolgt jedoch erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

In dem rückwärtigen Bereich wurde ein zusätzliches Baufenster mit einer maximal eingeschossigen Bauweise berücksichtigt, so dass einerseits noch eine ansprechende Begrünung der Freibereiche möglich wird und gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten für einen geplanten Ausgang der Tiefgarage bestehen bleibt.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Mit Planrealisierung wird die überwiegende Zahl der vorhandenen Bäume in Anspruch genommen. Lediglich im Randbereich zur Werdener Straße ist die Sicherung vorhandener Gehölzstrukturen möglich.

Es wurde im Juni 2006 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt ist. Im Rahmen dessen wurde u.a. eine Bewertung des Gehölzbestandes vorgenommen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag stellt als Ergebnis heraus, dass eine Kompensation vor Ort, innerhalb des Eingriffsbebauungsplans nur in einem geringfügigem Umfang möglich ist. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Neben einer Festsetzung zur intensiven Tiefgaragenbegrünung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht, sind zudem im Bereich der nichtüberbaubaren Flächen mindestens 5 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Weiterhin ist eine extensive Dachbegrünung im Bereich des SO 1 festgesetzt. Hierdurch kann neben dem Effekt der Begrünung und der optischen Aufwertung

des Gebäudes auch eine positive Wirkung bezüglich eines verzögerten Abflusses des Dachflächenwassers erzielt werden.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG

Die Bilanzierung des Landschaftsplanungsbüros hat einen externen Ausgleichsbedarf von 18.730 Punkten ergeben.

Da die vollständige Kompensation nicht im Plangebiet möglich ist, wird ein Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans durch Abbuchung der Ökopunkte über das Ökokonto Broichhof der Stadt Ratingen erfolgen. Dies muss vor Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden.

4.5 Erschließung

4.5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird im Osten von der Mülheimer Straße tangiert. Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Werdener Straße, die im Bestand als Stichstraße ausgebaut ist.

Die Tiefgarage wird wie der bisherige Parkplatz über die Werdener Straße erschlossen. Aufgrund des Querschnitts der Werdener Straße ist eine störungsfreie Zufahrt zur Tiefgarage möglich.

Für den ersten Bauabschnitt ist eine geringfügige Inanspruchnahme von Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Werdener Straße /Mülheimer Straße geplant, die jedoch teilweise hinter den Festsetzungen und Möglichkeiten des bestehenden B-Plans zurückbleibt.

Zur Zeit bestehen verkehrliche Auswirkungen auf die Umgebung durch die bestehenden 98 Stellplätze und dem daraus resultierenden An- und Abfahrtsverkehr.

Im November 2005 wurde eine verkehrstechnische Beurteilung vom Büro Dipl.-Ing. Detlef David erstellt (Anlage).

Für die Arztpraxen, die Apotheke, das Sanitätshaus und das Betreute Wohnen wurden neben der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen entsprechende Nutzungszeiten, Besucher- und Beschäftigtenzahlen, sowie Fahrbewegungen angesetzt. Ferner wurde der Lieferverkehr der geplanten Arztpraxen, der Apotheke, des Sanitätshauses und der Seniorenwohnungen berücksichtigt.

Durch die zusätzlich geplanten Stellplätze auf der zweiten Tiefgaragenebene resultiert laut der verkehrstechnischen Beurteilung vom November 2005 ein Verkehrszuwachs im Zielverkehr von durchschnittlich ca. 30 Kfz/h mit einer ausgeprägten Verkehrsspitze von ca. 50 Kfz/h am Morgen. Für den Quellverkehr wird ein Zuwachs von ebenfalls ca. 30 Kfz/h erwartet. Die Verkehrsspitze am Abend wird mit 40 Kfz/h nicht ganz so deutlich ausgebildet sein. Für die Spitzenstunde am Morgen bedeutet dies eine Verkehrszunahme von ca. 5,7% (Mülheimer Straße), am Abend von ca. 2,8%.

Der Verkehr kann sich bei der heutigen Verkehrsführung auf zwei Hauptzufahrtsrouten und drei Abfahrtsrouten verteilen.

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

Die Stellplätze in einer zweiten Tiefgaragenebene sind zur Entlastung der innerstädtischen Parkraumsituation und hier vor allem zur Verlagerung von Dauerparkern aus dem Parkhaus Kirchgasse und als Quartiersgarage vorgesehen.

4.5.2 ÖPNV

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in ausreichendem Maße gegeben. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich zwei Bushaltestellen. In der Werdener Straße ist es der Haltepunkt „St. Marien Krankenhaus“ der Buslinie O15. In der Mülheimer Straße wird der Haltepunkt „Oberstraße“ von drei Buslinien (753, 773, 775) angefahren. Durch die zentrale Lage zur Innenstadt sind auch die Straßenbahnen und der Bahnhof fußläufig gut zu erreichen.

4.5.3 Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden. Die Tiefgarage wird in ihrer Ausdehnung den größten Teil des Grundstücks unterbauen; die Tiefgarage (TGA) kann in bis zu zwei Ebenen errichtet werden. Die Zufahrt der TGA liegt annähernd in dem Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Stellplatz. Um Störungen im Kreuzungsbereich zu vermeiden wurde der Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Durch die Neubebauung entfällt ein Großteil der vorhandenen oberirdischen Stellplätze. Aus diesem Grund soll der für den Bestand und für die Neubebauung entstehende Stellplatzbedarf größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierzu erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung, die die Anzahl der oberirdischen Stellplätze begrenzt. Es sind nur 30 Stellplätze oberirdisch zulässig, so dass der überwiegende Teil (ca. 117 Stellplätze in der ersten Tiefgaragenebene) des erforderlichen Stellplatzbedarfes unterirdisch untergebracht werden muss. Eine genaue Abgrenzung der Tiefgarage ist im Bebauungsplan aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Festsetzung der Begrünung der Tiefgarage nicht erforderlich.

4.6 Ver- und Entsorgung

4.6.1 Energie und Wasser

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

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

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der vorhandenen Gesteinsschichten (Vergleich Teil B; Umweltbericht) problematisch und wegen der geplanten nahezu 100 % Überbauung des Grundstückes nicht möglich.

Bei Planrealisierung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von maximal ca. 1.500 m² (Anlage/Darstellung des Versiegelungsgrades).

Der Mischwasserkanal in der Mülheimer Straße ist derzeit schon stark ausgelastet, so dass zur Vermeidung einer verschärften Abflusssituation in dem Bebauungsplanentwurf eine extensive Dachbegrünung im SO 1 und oberhalb der Tiefgarage eine intensive Dachbegrünung textlich festgesetzt wurde. Durch diese Maßnahmen kann ein verzögerter Abfluss gewährleistet werden.

4.6.2 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation befindet sich mit 630 KW bereits an ihrer Leistungsgrenze. Für den Leistungsbedarf der projektierten Baumaßnahme ist ein zusätzlicher Trafo erforderlich. Aufgrund der ausgedehnten Tiefgaragenplanung ist es problematisch zwei Standorte zu realisieren. Darüber hinaus wären diese wegen der Kabellänge extrem unwirtschaftlich.

Es ist mit den Stadtwerken Ratingen abgestimmt, dass die vorhandene Trafostation mit der neu zu planenden Trafostation in den Baukörper in dem Einfahrtsbereich zur Tiefgarage integriert werden soll. Die Bündelung der Versorgungsanlagen in der baulichen Einhausung der geplanten Tiefgarageneinfahrt ermöglicht die Freihaltung der übrigen Freiflächen von zusätzlichen Versorgungsstationen und bewirkt somit eine gestalterische Aufwertung des Freiraums und klarerer Formensprache der geplanten Architektur der Hauptgebäude.

4.7 Immissionsschutz/Verkehrslärm

4.7.1 Auswirkungen der Planung

Bezüglich des zu erwartenden Verkehrszuwachses durch die geplante Tiefgarage wird auf Punkt 4.5.1 verwiesen.

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

Eine Steigerung der Belastungszahlen von 100% würde eine Erhöhung um 3 dB(A) bewirken. Die als Ergebnis der verkehrstechnischen Beurteilung max. ca. 6 %-ige Erhöhung ist aus schalltechnischer Sicht kaum wahrnehmbar und wird insofern keine erheblichen Auswirkungen nach sich ziehen.

4.7.2 Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. In der Bestandssituation wirkt insbesondere der Verkehr der Mülheimer Straße auf das Plangebiet ein. Die Werdener Straße hat eine reine Erschließungsfunktion und ist auf der Höhe des Krankenhauses für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen.

Für die Mülheimer Straße wurden Kfz-Belastungszahlen von der Stadt Ratingen von täglich ca. 8.300 Kfz festgestellt. Diese Daten beruhen auf einer Verkehrszählung von Oktober 2003.

Vom Verkehrsplanungsbüro David wurde für das Bauvorhaben aufgrund der beabsichtigten Nutzungen und der geplanten Tiefgarage ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von täglich ca. 410 Kfz ermittelt. Da sich der Verkehr auf der Mülheimer Straße noch verteilt, kann im ungünstigsten Fall mit einer Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 8.710 Fahrzeugen am Tag ausgegangen werden. Die allgemeine Verkehrszunahme ist hierbei jedoch nicht berücksichtigt.

Beim vergleichenden Betrachten der Tabellen des Anhangs 1 Nr. 2.2 der DIN 18005 ergibt sich bei einer Verkehrsmenge von ca. 8.710 Kfz am Tag, einem Abstand von ca. 8 m zur Fahrbahnmitte der innerstädtischen Straße, eine Lärmbelastung von ca. 70 dB (A) tags und ca. 59 dB (A) nachts.

Aufgrund der vorhandenen gegenüberliegenden mehrgeschossigen Bebauung und der sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart, 45-65 dB (A) am Tag / 35-65 dB (A) Nacht.

Wegen der angestrebten Nutzungsarten werden für eine Beurteilung die Orientierungswerte eines MK-Gebietes 65 dB (A) tags / 55 dB (A) nachts) herangezogen. Diese werden (unter Zugrundelegung des Zuschlages für Straßenschluchten) um ca. 7 dB (A) tags und ca. 6 dB (A) nachts überschritten.

In Hinblick auf den Verkehrslärm sind im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu beachten.

Gemäß der DIN 4109 muss der Beurteilungspegel der DIN 18005 den Anpassungsfaktor von zusätzlichen 3 dB (A) berücksichtigen. Somit liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 75 dB (A) vor und ergibt für die nächstgelegene Gebäudefassade an der Mülheimer Straße einen Lärmpegelbereich von V.

Für den Kreuzungsbereich Werdener Straße / Mülheimer Straße wurden aufgrund des Abstandes von ca. 15 m zur Straßenmitte der Mülheimer Straße ca. 66 dB(A) überschlägig ermittelt. An dieser Stelle kann die vorhandene Bebauung auf beiden Seiten als offen betrachtet werden, so dass kein Zuschlag für Straßenschluchten von 2 dB (A) erforderlich wird. Die Beaufschlagung durch den Anpassungsfaktor gemäß der DIN 4109 ergibt somit einen maßgeblichen Außenlärmpegel von ca. 69 dB(A), was dem Lärmpegelbereich IV entspricht. Hierbei sind die Einwirkungen der Mülheimer Straße maßgeblich.

Für die übrigen Bereiche ist im Bebauungsplan auf den Lärmpegelbereich III hingewiesen. Innerhalb des SO 1 sind keine Wohnnutzungen zulässig, so dass hier keine ergänzenden Grundrissregelungen erforderlich sind.

Für die Werdener Straße liegen der Stadt keine Belastungszahlen vor. Aufgrund der Kürze der Straße bis zum Wendehammer sind nur wenige Gebäude erschlossen, so dass man davon ausgehen kann, dass es nicht zu einer nennenswerten Belastung kommt. Der Hinweis auf den Lärmpegelbereich III erfolgte im Hinblick auf die Einwirkungen durch die Mülheimer Straße.

Zusätzlich zu der rechnerischen Ermittlung wurden vom Umweltamt der Stadt Ratingen Referenzmessungen zur Tageszeit (zwischen 8.30 Uhr und 9.30 Uhr) durchgeführt. Diese Messungen wurden mit dem Modul-Schallpegelmessgerät Bruel Kjaer, Typ 2231 über einen Zeitraum von 15 Minuten durchgeführt.

Es wurden folgende Lärmwerte als Äquivalentdauerschallpegel gemessen:
Messpunkt 1: 65,9 dB(A),
gegenüber der Bebauung Mülheimer Str. 38
Messpunkt 2: 60,8 dB(A), gegenüber der Bebauung Werdener Straße 8
Messpunkt 3: 55,5 dB(A), in der südwestlichen Ecke des derzeitigen Parkplatzes.

Die Messung bestätigt insbesondere die Einschätzung, die für die Werdener Straße (Lärmpegelbereich III) vorgenommen wurde. Für die Mülheimer Straße wurden geringere Werte gemessen als berechnet. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche erfolgt im Bebauungsplan insbesondere aus folgenden Gründen nur als Hinweis und nicht als textliche Festsetzung. Die angegebenen Lärmwerte wurden rechnerisch überschlägig ermittelt und durch Kurzmessungen ergänzt. Zur Zeit wird jedoch im politischen Raum die Öffnung der Werdener Straße kontrovers diskutiert. In der Ratssitzung am 21.06.2006 wurde die Verwaltung beauftragt, den Auftrag für ein innerstädtisches Verkehrskonzept zu vergeben, in dem auch die Öffnung der Werdener Straße geprüft werden soll. Eine Neuverteilung der innerstädtischen Verkehrsströme hätte für das Plangebiet eine Zunahme der Verkehrsbewegungen zur Folge. Dies könnte sogar zu einem höheren als im Bebauungsplan dargestellten Schutzanspruch für die projektierte Bebauung und insbesondere in dem Bereich der Werdener Straße führen, der jedoch bei einer konkreten Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht mehr verlangt werden könnte. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, auf der Ebene des Bebauungsplans keine passiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, sondern auf diese nur hinzuweisen. Es ist dann im Baugenehmigungsverfahren je nach Nutzungsart der erforderliche Schallschutz nachzuweisen.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.8.1 Lärmvorbelastung /Passive Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Lärmpegelbereiche

An Gebäudefronten, die an den durch Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind gem. BauO NRW § 18 Abs. 2 i. V. m. DIN 4109 entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche bei Neu-, Um- oder Anbauten Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Für die übrigen Bereiche gilt Lärmpegelbereich III.

Bei einer Änderung der derzeitigen Straßenverhältnisse auf der Werdener Straße ist die Höhe der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 neu zu bestimmen. Bei höheren als im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen gelten dann die neu ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Schalldämmmaße.

4.8.2 Wasserschutzzone

Das Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung vom 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenvorordnung bei

der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wassererhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regenbeckenanlage Dechenstraße ist sanierungsbedürftig. In der Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist gem. § 51 a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen.

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

4.8.3 Postrichtfunkstrecke und militärische Luftfahrt

- Der Planbereich ist von einer Postrichtfunkstrecke bzw. deren 200 m Schutzstreifen betroffen. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt 131 m ü. NN. Die Richtfunkstrecke verläuft westlich des Änderungsbereichs und wird zukünftig weiter nach Westen verschoben. Die Betroffenheit durch den 200 m Schutzstreifen wird somit zukünftig weiter nach Westen verschoben, in Teilen wird das Plangebiet jedoch auch zukünftig von dem Schutzstreifen überlagert sein.
- Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Antennen wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, so ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

4.8.4 Bodendenkmäler

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 11.03.1980 GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S.366), dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath – unmittelbar zu melden.

4.8.5 Kampfmittel

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

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

gangenen Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4.8.6 Löschwasserversorgung

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

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

4.8.7 Vorhandene Wasserleitung

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine Wasserleitung, die nur für die Versorgung des Krankenhauses verlegt wurde. Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrasse sind mit den Stadtwerken Ratingen abzustimmen.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha. (ca. 6.926 m²)

Die Teilfläche des SO 1 beträgt ca. 1.783 m².
davon ca. 1.078 m² überbaubare Fläche

Die Teilfläche des SO 2 beträgt ca. 2.856 m².
davon ca. 1.270 m² überbaubare Fläche

Die Verkehrsfläche beträgt insgesamt ca. 2.288 m².

5.2 Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt

Der Umweltbericht ist in Teil B als gesondertes Dokument erstellt worden.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind hierin dargestellt.

Auf der Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans M 280 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Juni 2006 erstellt. Neben einer Bestandsbewertung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Ergebnis ist ein negativer Wert von 18.730 Werteinheiten. Die Kompensation des Eingriffs kann nicht vollständig im Plangebiet vorgesehen werden, sondern ist durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Stadt Ratingen hat an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet größere zusammenhängende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt und somit externe Kompensationsflächen geschaffen. Diese externen Kompensationsflächen werden in einem so genannten Ökokonto geführt und können als notwendige Ausgleichsleistungen von Eingriffsverursachern abgerufen werden.

Die Stadt Ratingen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Verrechnung zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem In-

vestor sicherstellen. Die Abbuchung der entsprechenden Ökopunkte vom Öko-konto kann dann durch die Ökokontobuchführung der Stadt Ratingen nachge-wiesen werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Planung berücksichtigt größtenteils die vorhandenen Grundstücksverhältnis-se. Bezüglich des Bauvorhabens entlang der Mülheimerstraße wurde ein Flä-chentausch von einer städtischen Teilfläche mit einer Teilfläche des privaten Grundstücks mit der Flurstücksnummer 149 vereinbart. Eine Regelung an im Städtebaulichen Vertrag erfolgen.

7 Kosten und Finanzierung

Die Mittel für den Erwerb der 2. Tiefgaragenebene sind außerplanmäßig von der Stadt Ratingen bereitzustellen.

Vom Planungsbüro C.M.F. + Partner wurden im Juni 2006 folgende Kosten ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um reine Prognosewerte handelt, die dazu dienen sollen, zu diesem Planungszeitpunkt einen Überblick über die zu er-wartenden Baukosten zu erhalten. Endgültige Kosten können erst in Verbindung mit der zu realisierenden Planung und den dazu gehörenden Ausschreibungsunterlagen für die einzelnen Gewerke ermittelt werden.

Für die Errichtung der zusätzlichen Parkebene werden nachstehende Kosten prognos-tiziert:

- Hausanschluss-/ Erschließungskosten (anteilig)	ca.	7.500 €
- Kosten des Bauwerkes u. Technische Anlagen ca. 8.850 cbm x 160,00 €	ca.	1.416.000 €
- Kosten der Außenanlagen (ohne Bewertung)		
- Ausstattung(Schrankenanlage/Parkhauspayment) <i>anteilig</i>	50.000 €	
- Baunebenkosten (ca. 15% der KG 300 / 400)	ca.	212.500 €

Prognostizierte Netto-Gesamtkosten		1.686.000 €
zuzgl. MwSt		=====

8 Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages müssen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ra-tingen die Einzelheiten zur Kostenübernahme zu folgenden Leistungen geregelt werden:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau von verkehrlichen und techni-schen Erschließungsmaßnahmen
- Grundstückstausch zwischen der Stadt Ratingen und der St. Marienhaus GmbH (ggf. nicht erforderlich)
- Kosten zur Herstellung und anteilige Pflege der Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen der Bäume in der Werdener Straße
- Zur Feststellung des Entsorgungsaufwandes für die vorhandenen Aufschüt-tungen im Bereich der Mülheimer Straße muss eine Beprobung und eine De-klarationsanalytik gemäß LAGA Richtlinie M 20 durchgeführt werden.

9 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bestehende ortsrechtliche Festsetzungen, die den Festsetzungen dieses Bebau-ungsplanes entgegenstehen, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes

aufgehoben. Insbesondere treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft:

B-Plan M 280 „Angerstraße/Werdener Straße/Mühlheimer Straße“

Hoff

(Städt. Oberbaurätin)