

Bebauungsplan Ost 298 „Gewerbegebiet Voisweg“ Teil B

Entscheidungsbegründung

Stand: 12.12.2005

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes**
- 1.2 Geltendes Planungsrecht**
- 1.3 Bestandssituation**
 - 1.3.1 Ver- und Entsorgung
 - 1.3.2 Verkehr - Erschließung des Plangebietes
 - 1.3.3 ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)
 - 1.3.4 Fuß- und Radverkehr
- 1.4 Altlasten**
- 1.5 Verfahrensstand**

2 Planinhalt

- 2.1 Art der baulichen Nutzung**
- 2.2 Festsetzungen zum Einzelhandel**
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.3.1 Grund- und Geschosßflächenzahl
 - 2.3.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen
- 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.4.1 Bauweise
 - 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 2.5 Ergänzende Festsetzungen**
- 2.6 Verkehrsflächen**
 - 2.6.1 Straßenverkehr
 - 2.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 2.6.3 Rad- und Fußwege
 - 2.6.4 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.7 Ver- und Entsorgung**
 - 2.7.1 Wasser (Frisch- und Abwasser)
 - 2.7.2 Post und Telekom/Medien
 - 2.7.3 Sonstige Regelungen
 - 2.7.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 2.7.3.2 Altlasten
 - 2.7.3.3 Lärmbeeinträchtigungen
 - 2.7.3.4 Nachrichtliche Übernahmen
 - 2.7.3.5 Hinweise

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Flächenbilanz**
- 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5 Kosten und Finanzierung

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Die Stadt Ratingen hat einen Brandschutzbedarfsplan erstellen lassen. Danach ist die gesetzliche Anforderung, die schnelle Erreichbarkeit des Einsatzortes. Unter diesem Gesichtspunkt ist ein Standort der Feuerwehr im Stadtteil Ratingen Ost erforderlich. Hierzu ist das Gelände am Voisweg 1-5 vorgesehen. Um diesen Standort planungsrechtlich absichern zu können, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Ein neuer Feuerwehrstandort im Bereich Ratingen Ost ist für die Stadt Ratingen von großer Bedeutung. Der vorhandene Feuerwehrstandort kann aufgrund seiner Innenstadtlage auf Dauer nicht mehr die Anforderungen hinsichtlich Neubaumaßnahmen (es stehen keine Erweiterungsflächen zur Verfügung) und Erreichbarkeit bestimmter Stadtteile, erfüllen. Ein Neubau an geeigneter Stelle ist daher unabdingbar. Der geplante Standort am Voisweg erfüllt alle Voraussetzungen für eine Neuansiedlung.

Die noch an diesem Standort produzierende Firma wird ihren Firmensitz verlagern.

Durch die Änderung des Industriegebietes in eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der Ausweisung „Gewerbegebiet“ kann der Bereich städtebaulich neu strukturiert bzw. den bereits bestehenden Verhältnissen angepasst werden.

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden Ratingens, zwischen der Mettmanner Straße und dem Voisweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die genaue Eingrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Balkenlinie, ist aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:5000) zu entnehmen.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan weist für den Bereich „Industriegebiet“ aus. Da diese Ausweisung nicht der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung entspricht, wird parallel ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Die neue Ausweisung soll dann entsprechend der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie als „Gewerbegebiet“ erfolgen.

1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die Werkshallen einer ehemaligen Maschinenfabrik und das bestehende Bürogebäude an der Ecke Mettmanner Straße/Formerstraße geprägt. Aufgrund der Verlagerung des Firmenstandortes der Maschinenfabrik ins Saarland, steht das Gelände zur Disposition.

1.3.1 Ver- und Entsorgung

Die bisherige Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

1.3.2 Verkehr - Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist sehr gut an das Hauptstraßennetz Ratingens, wie auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Der Autobahnanschluss Ratingen-Ost (Autobahnkreuz Ratingen-Ost A44/A3) befindet sich an der L 239 (Mettmanner Straße) in ca. 500 m Entfernung stadtauswärts. Darüber hinaus ist die Verlegung der K10 (Neanderstraße) nördlich der Kleingartenanlage, über die Formerstraße zur Mettmanner Straße geplant.

1.3.3 ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung der Stadt an den ÖPNV ist sehr gut. Der Flughafen Düsseldorf liegt in guter Erreichbarkeit zum Stadtgebiet Ratingen (10 Min. mit dem PKW).

Der S-Bahnhof Ratingen-Ost befindet sich in guter Erreichbarkeit zum Plangebiet. Die S-Bahnlinie S6 verkehrt über Essen-Ratingen-Ost-Düsseldorf-Langenfeld-Köln, bindet also direkt an das IC-Netz der DB an.

Der zentrale Busbahnhof (ZOB) befindet sich in ähnlicher Entfernung wie der Ostbahnhof.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Mettmanner Straße in der Nähe zum Kreisverkehr.

1.4 Altlasten

Für die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Altlasten 6084/6, 6084/4, 6084/3, 6083/1 und 5984/2 liegen Bewertungen vor. Eine Beeinflussung des Plangebietes durch die genannten Altlasten kann aufgrund der Aussagen aus dem „Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ Ausgabe 1/2004 ausgeschlossen werden.

1.5 Verfahrensstand

Das Verfahren zum Bebauungsplan Ost 298 „Gewerbegebiet Voisweg“ wurde am 06.09.1994 durch Ratsbeschluß eingeleitet. Dies erfolgte aufgrund des durch die Firma Pulch/Phoenix beantragten Konkursverfahrens. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten städtebaulich unerwünschte Ansiedlungen, die unter Umständen nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, verhindert werden können und die seit langem geplante Verlegung der K 10 erfolgen. Im Zeitraum September/Oktober 1994 wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit Ratsbeschluß vom 16.10.2003 wurde das ursprüngliche Plangebiet in die Teilbereiche „A“ und „B“ geteilt.

Die Bürgeranhörung für den Teil „B“ fand am 14.04.2005 statt.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungsarten unterteilt.

- I. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
Diese Fläche soll der Entstehung eines neuen für die Stadt Ratingen notwendigen Feuerwehrstandortes dienen.
- II. Gewerbegebiet
Mit dieser Ausweisung soll die bereits vorhandene Nutzung auf den restlichen Flächen abgesichert werden.

2.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Die Innenstadt der Stadt Ratingen hat seit geraumer Zeit mit Strukturproblemen im Einzelhandel zu kämpfen. Ratingen hat dabei, trotz seiner Funktion als Mittelzentrum, aufgrund der Lage zu den Großstätten Düsseldorf und Essen nur geringe Zentralitätswirkung. Das Kaufkraftniveau liegt über dem Durchschnitt der Bundesrepublik und die Stadt ist überdurchschnittlich mit Einzelhandelsverkaufsflächen ausgestattet. Die Versorgung der Einwohner im Hinblick auf SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte ist doppelt so hoch, wie die durchschnittliche Ausstattung in dem Bundesland mit dem höchsten Ausstattungsniveau. Die Verkaufsflächen im Einzelhandel sind im Zentrum zugunsten des großflächigen Einzelhandels zurückgegangen. Die Kaufkraftbindung ist in den letzten Jahren um 15 % gesunken. Entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen sollen weder zentrenrelevanter Einzelhandel noch weitere Fachmärkte in nennenswertem Umfang auf der „grünen Wiese“ entstehen, da diese einerseits eine zentrenschädigende Wirkung ausüben, andererseits Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden sollen.

Die Umstrukturierungen im Einzelhandel selbst und der Ansiedlungsdruck haben zu der Entscheidung geführt, diesen Entwicklungen lenkend nachzugeben. Dies bedeutet weniger Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ und Neuansiedlungen im Wesentlichen nur noch an städtebaulich integrierten Standorten. Es ist anzunehmen, dass verstärkte Ansiedlungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte die Innenstadt noch stärker schwächen würden.

Das vom Rat der Stadt Ratingen beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen sieht für diesen Bereich eine Tabufläche für Einzelhandel in jeglicher Form, außer Kfz-Handel mit Reparatur, vor. Gemäß „Interkommunalem Einzelhandelskonzept“ des Kreises Mettmann (INTEK), das durch Ratsbeschluss auch für Ratingen verbindlich ist und in diesem Bereich ebenfalls Einzelhandel ausschließt, soll bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels erste Priorität genießen. Eine Voraussetzung, um die Einzelhandelsstandorte zu stärken, besteht darin, zentrenrelevante Angebote außerhalb der Innenstadt nicht mehr zu entwickeln. Dabei sollen auch die Gewerbegebiete, in denen heute noch keine Betriebe angesiedelt sind, überplant (Ausschluss von Einzelhandel) werden.

Aus den genannten Gründen wird im Plangebiet Einzelhandel, außer Kfz-Handel mit Reparatur, ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grund- und Geschosßflächenzahl

Um für die Anforderungen an den geplanten Feuerwehrstandort möglichst geringe Einschränkungen vorzugeben, wird für die Fläche für den Gemeinbedarf keine GRZ und GFZ festgesetzt. Dadurch sollen die Bebauung und eventuell später erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten für den neuen Feuerwehrstandort weitgehend variabel gehalten werden.

Die Grund- und Geschosßflächenzahlen für das restliche Plangebiet werden entsprechend der Standortgunst und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit hoher, jedoch noch angemessener Dichte ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichs ist bereits bebaut. Um hier den Bestand abzusichern und spätere geringfügige Erweiterungen zu

ermöglichen wird für die GRZ und GFZ die Obergrenze gemäß BauNVO von 0,8 und 2,4 festgesetzt. Das einzige noch nicht bebaute Grundstück im Gewerbegebiet hat einen relativ ungünstigen Zuschnitt für Gewerbeflächen, um hier dennoch eine möglichst effektive Ausnutzbarkeit zu gewährleisten, werden ebenfalls die Werte für GRZ und GFZ mit 0,8 und 2,4 festgesetzt.

2.3.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeit wird verzichtet, da es sich im wesentlichen um vorhandene Gebäude handelt, die Festsetzungen zu GRZ und GFZ sind ausreichend.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Bauweise

Auf die Ausweisung einer Bauweise wurde für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche verzichtet, um den Anforderungen an einen modernen Feuerwehrstandort gerecht werden zu können.

Für den Bereich des Gewerbegebietes der bereits bebaut ist, wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der verbleibende noch unbebaute Bereich des Gewerbegebietes wird mit „geschlossene Bauweise ist zulässig“ festgesetzt. Dabei sind die Anforderungen der Landesbauordnung an Grenzabstände einzuhalten. Diese Festsetzung wurde gewählt, um bei dem ungünstigen Grundstückszuschnitt verschiedene Bebauungsvarianten zu ermöglichen.

2.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend großzügig ausgewiesen, um für die noch neu zu bebauende Gewerbefläche möglichst geringe Einschränkungen vorzugeben. Die überbaubare Fläche für das bereits mit einem Bürokomplex bebaute Grundstück wurde dem vorhandenen Baukörper angepasst. Für diesen Bereich verbleiben dann auch nur noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf die Ausweisung einer überbaubaren Fläche für die Fläche für den Gemeinbedarf wurde verzichtet, um eine Bebauung möglichst variabel zu halten und dem geplanten Feuerwehrstandort auch in Zukunft Umplanungen zu ermöglichen.

2.5 Ergänzende Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält zusätzliche textliche Festsetzungen zu folgenden Bereichen:

- Um den Bau von Tiefgaragen zu ermöglichen, wird eine textliche Festsetzung getroffen, die Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässt.
- Um unangemessene Entwicklungen hinsichtlich der Werbeanlagen zu verhindern, werden Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen festgesetzt.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch den Voisweg und die Formerstraße erschlossen. Beide Straßen sind ausreichend dimensioniert und können den bestehenden und zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen.

Zusätzlich erhält das Grundstück für die Feuerwehr eine sogenannte Alarmzufahrt von der Mettmanner Straße zu den Stellplätzen der Einsatzkräfte. Durch diesen Anschluss soll bei Einsätzen der Feuerwehr sicher gestellt werden, dass die Anfahrt der Einsatzkräfte möglichst kurz gehalten wird. Darüber hinaus wird für die Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall, eine Zufahrt zur Mettmanner Straße geschaffen, die durch eine Signalanlage geregelt wird. Im Notfall haben die Einsatzfahrzeuge dadurch auf der Mettmanner Straße Vorfahrt damit alle Bereiche Ratingens in den gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zu erreichen sind.

Die Innere Erschließung des Gewerbegebietes wird entsprechend der derzeitigen Regelung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger geregelt. Aufgrund dieser Festsetzung sind die Einschränkungen für das verbleibende freie Gewerbegrundstück gering gehalten und es können ausreichende Nutzungsziffern gewährleistet werden.

2.6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Mettmanner Straße werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, lediglich für den geplanten Feuerwehrstandort wird wie unter 2.7.1 beschrieben eine Alarmzufahrt und eine Alarmausfahrt zugelassen. Bei der Mettmanner Straße handelt es sich um eine Landesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten würden daher nur ein zusätzliches Verkehrsrisiko mit sich bringen. Für die Ausfahrt der Feuerwehr kann im Notfall durch Ampelregelung der Verkehr auf der Mettmanner Straße gestoppt werden und der Feuerwehr so generell sicher Vorfahrt gegeben werden.

2.6.3 Rad- und Fußwege

Es besteht eine Fuß- und Radwegverbindung von der Mettmanner Straße zum Voisweg.

2.6.4 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONW), auf den jeweiligen Grundstücken geregelt.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und damit an das bestehende Netz zur Frischwasserversorgung angeschlossen.

Ebenso ist aufgrund der bestehenden Bebauung ein Anschluss an die bestehenden Abwasseranlagen sichergestellt.

Wie bereits mehrfach dargestellt, ist das Plangebiet überwiegend bebaut. Im Bereich des Gewerbegebietes bestehen kaum noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die bereits bestehenden Gebäude sind an das vorhandene Abwasser-Mischsystem angeschlossen.

sen. Das einzige noch zu bebauende Gewerbegrundstück hat einen ungünstigen Zuschnitt. Um hier eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird auf Versickerungsmaßnahmen verzichtet. Das Grundstück für den geplanten Feuerwehrstandort ist ebenfalls zur Zeit überwiegend bebaut. Ein Teil der vorhandenen Gebäude bleibt bestehen, der restliche Teil des Grundstücks wird in verdichteter Form bebaut. Die geplante Nutzung Feuerwehr mit den daraus resultierenden Bewegungsflächen und Stellplätzen erfordert die überwiegende Versiegelung des Geländes. Aufgrund der Möglichkeit von Bodenverunreinigungen durch die Einsatzfahrzeuge kann diese Versiegelung auch nicht in wasserdurchlässiger Form erfolgen. Darüber hinaus ist eine Komplettersiegelung des Geländes im Hinblick auf die vorhandene Altlast zu befürworten. Die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Gelände ist daher nicht möglich.

2.7.2 Post und Telekom/Medien

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Auch zur fernmeldetechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Deshalb sollte die Deutsche Telekom frühzeitig über den Bauablauf der Neubauten informiert werden.

2.7.3 Sonstige Regelungen

2.7.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt zur Zeit auf der Grundlage einer Grunddienstbarkeit über die Flurstücke 206 und 189. Bei dem Flurstück 206 handelt es sich um das bereits erwähnte noch bebaubare Gewerbegrundstück. Da entlang der Mettmanner Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt wurde und auch im Bereich Formerstraße Zufahrten aufgrund der bestehenden Bebauung nur bedingt möglich sind, muss diese Form der Erschließung bestehen bleiben. Das Grundstück 206 hat aber, wie ebenfalls bereits erwähnt einen ungünstigen Zuschnitt. Um hier dennoch eine Bebaubarkeit zu ermöglichen und die ausgewiesenen Nutzungsziffern zu erreichen, wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt.

2.7.3.2 Altlasten

Bei dem Grundstück der ehemaligen Besta Maschinenfabrik GmbH & Co. Am Voisweg handelt es sich um einen seit mindestens 75 Jahren industriell genutzten Betriebsstandort des Maschinenbaues. Diese Vergangenheit ließ auf Bodenverunreinigungen schließen. Aus diesem Grund wurden Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen beschränkten sich auf die nicht überbauten Flächen. Dabei wurden Bodenkontaminationen (Altlasten) festgestellt. Details hierzu sind in den, dem Bebauungsplan beigelegten zwei Altlastengutachten dargelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Boden unter den Fabrikgebäuden noch Bodenkontaminationen vorhanden sind. Die gesamte Fläche der Maschinenfabrik Besta wird im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Der Kreis ist über die bisher vorliegenden Altlastenuntersuchungsergebnisse informiert.

Die Sanierung der Altlasten in den nicht überbauten Flächen durch Auskoffierung und Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden soll in Kürze erfolgen. Die Sanierung wird durch einen Gutachter und den Kreis Mettmann begleitet.

Vor der Errichtung des geplanten neuen Feuerwehrstandortes auf dem Betriebsgelände der Maschinenfabrik Besta werden die Fabrikgebäude abgerissen. Nur das Verwaltungsgebäude, unter dem keine Bodenkontaminationen zu vermuten sind, soll stehen bleiben. Im Zuge des Abrisses sollen die unter den Fabrikgebäuden vorhandenen Altlasten durch Auskoffierung saniert werden. Der Abriss und die Altlastensanierung werden durch einen Gutachter und den Kreis Mettmann begleitet. Die abgeschlossenen Sanierungsarbeiten werden in einem Gutachten dokumentiert. Der neue Feuerwehrstandort soll auf einem von Altlasten sanierten Grundstück errichtet werden.

2.7.3.3 Lärmbeeinträchtigungen

Von den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen für die in der Nähe gelegenen Wohnbebauungen am Voisweg und der Formerstraße keine Beeinträchtigungen aus. Durch die geplante signalgesteuerte Alarmzufahrt der Feuerwehr zur Mettmanner Straße ist der Einsatz von akustischen Signalen (Martinhorn) nicht erforderlich. Es werden daher keine zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen erwartet.

2.7.3.4 Hinweise

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ, mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. 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. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 10.680 m ²
Gewerbegebiet	ca. 10.115 m ²
Gesamt:	ca. 20.795 m²

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ost 298 gelegenen Grundstücke waren auch vor Einleitung des Verfahrens gemäß § 34 BauGB bebaubar. Es erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall. Es wird kein weitergehendes Baurecht geschaffen, darüber hinaus handelt es sich um ein Planverfahren, das gemäß § 233 BauGB entsprechend den Allgemeinen Überleitungsvorschriften auf der bisher geltenden Rechtsgrundlage fortgeführt wird, daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich. Im übrigen sind die Grundstücke mit Ausnahme einer Parzelle bereits intensiv bebaut.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Da der Bebauungsplan keine Erschließungs- oder Grünflächen beinhaltet und somit keine öffentlichen Maßnahmen erforderlich sind ergeben sich keine direkten Kosten für die Stadt. Die Kosten für den Bau des Feuerwehrstandortes sind in diesem Zusammenhang nicht heran zu ziehen.

(Hoff)
Städtische Oberbaurätin