

Stadt Ratingen  
Planungsamt

Ratingen, 28.04.1995

- 61.3-Lr -

Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan Ost 218  
Brückenbauwerk am Ostbahnhof, 1. Änderung

Inhalt:

1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
  - 1.2 Geltendes Planungsrecht
  - 1.3 Bestandssituation
  - 1.4 Verkehr
  - 1.5 Altlasten
  - 1.6 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
2. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung
3. Planinhalte der Änderung
4. Sonstige Regelungen
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung
6. Auswirkungen auf die Umwelt
7. Kosten und Finanzierung
8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen



## 1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtkerns der Stadt Ratingen in der Gemarkung Ratingen, Flur 24 und 39 und beinhaltet die Flurstücke:

Flur 39: 159, 160, 161, 162;

Flur 24: 752, 946 (beide in Teilbereichen) und 878.

### 1.2 Geltendes Planungsrecht

Das Gebiet wird durch den seit dem 19.04.1991 rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 218 "Brückenbauwerk am Ostbahnhof" planungsrechtlich geregelt. Für die betroffenen Flurstücke wird Verkehrsbe- gleitgrün, öffentliche Grünfläche und Mischgebiet ausgewiesen. Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone III B.

### 1.3 Bestandssituation

Das Gebiet wurde bis Ende 1992 als Tankstelle genutzt. Die dazu gehörenden baulichen Anlagen befinden sich immer noch auf dem Ge- lände, lediglich die unterirdisch gelegenen Tanks wurden entfernt. Zur Zeit werden die Gebäude als KFZ-Werkstatt genutzt.

### 1.4 Verkehr

Das Grundstück wird bis zur Fertigstellung des Brückenbauwerks am Ostbahnhof von der Bahnstraße und der Poststraße erschlossen. Nach dem Bau der Brücke erfolgt die Erschließung nur noch von der Post- straße aus, da nördlich des Grundstücks die Zufahrt zur Brücke be- reits erheblich oberhalb des derzeitigen Geländes verläuft.

### 1.5 Altlasten

In der Nähe des Plangebiets befinden sich die Altlasten 6085/4RA, 6084/5RA, 6084/1RA und 6084/2RA. Das Plangebiet selbst ist ein ehemaliger Tankstellenstandort, die unterirdischen Tanks wurden inzwischen entfernt. Nach dem Ausbau wurden Probebohrungen vorge- nommen, das Ergebnis ist in der Anlage beigefügt. Es besteht keine Beeinträchtigung mehr von Seiten der ehemaligen Tankstelle. Da das Grundstück zur Zeit noch als Kfz-Werkstatt genutzt wird, könnten jedoch in diesem Bereich noch Altlasten auftreten.

#### Altlast 6085/4RA

Hierbei handelt es sich um ein Gelände, mit Bodenverunreinigungen durch Fahrzeugwracks. Aufgrund von Bodenuntersuchungen wurde eine deutliche Kontamination an Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Nach Aussage des Gutachtens handelt es sich um eine lokal eng begrenzte Verunreinigung, die keine Auswirkungen auf das Plangelände hat.

#### **Altlast 6084/5RA**

Diese Altlast befindet sich auf dem ehemaligen Tankstellengelände an der Festerstraße. Im Jahr 1990 wurde eine Untersuchung durchgeführt. Es wurden im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen kleinräumige geringe Bodenverunreinigungen mit Mineralöl-KW und BTEX festgestellt. Eine Gefährdung von Schutzgütern wurde vom Gutachter nach den Untersuchungsergebnissen ausgeschlossen. Weitere Untersuchungen wurden nicht für erforderlich angesehen.

#### **Altlast 6084/1RA**

Auf dem Balcke-Dürr-Gelände wurden erhöhte Bleikontaminationen des Bodens nachgewiesen. Die Konzentration liegt über dem Referenzwert "B" der Hollandliste. Im Hinblick auf die Grundwasserverunreinigung müßten noch detailliertere Untersuchungen durchgeführt werden.

#### **Altlast 6084/2RA**

Diese Altlast wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Ost 218 "Brückenbauwerk Ostbahnhof" untersucht. Für das Gelände der Gesellschaft für Oberflächenschutz konnten durch die chemischen Untersuchungen der Bodenproben keine Hinweise auf Verunreinigungen nachgewiesen werden. Es besteht kein Anlaß für weitere Maßnahmen im Bereich des Untersuchungsgrundstücks.

#### **1.6 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ost 218 "Brückenbauwerk am Ostbahnhof" wurde der zu ändernde Bereich entsprechend seiner Nutzung festgeschrieben. Zu diesem Zeitpunkt war nicht absehbar, daß die dort ansässige Tankstelle innerhalb eines realistischen Zeitraumes umgesiedelt würde. Inzwischen wurde die Tankstelle aufgegeben, der jetzige Pächter betreibt dort eine KFZ-Werkstatt und ist bereit den Standort, sobald er einen Ersatz gefunden hat, aufzugeben. Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung (dreigeschossige Wohngebäude) und die günstige Lage des Grundstücks (S-Bahnhof/Busbahnhof/Nähe City etc.) ist eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Nutzungsziffern und der überbaubaren Flächen städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

#### **2. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung**

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13 (1) BauGB. Dieser lautet:

"(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige des § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung. Den Eigentümern des von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücks und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb dieser Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) Satz 4 und 6 zu behandeln."

Das vereinfachte Verfahren gilt also nur für die Änderung oder Ergänzung bereits in Kraft getretener Bebauungspläne. Sollten die an diesem Verfahren Beteiligten (betroffene Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange) sich mit der Planänderung einverstanden erklären, so wird diese gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

### 3. Planinhalte der Änderung

Der zu ändernde Bereich wird in drei Nutzungsarten unterteilt:

- a) Mischgebiet,
  - b) öffentliche Grünfläche,
  - c) Verkehrsbegleitgrün.
- a) Wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan Ost 218 wird für den größten Teil des Plangebietes Mischgebiet ausgewiesen. Die Nutzungsziffern werden für diesen Bereich in Anbetracht der Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke (Ecke Poststraße/Am Ostbahnhof/Bahnstraße) der günstigen Lage zum Ostbahnhof und der Innenstadt und der geänderten Nutzung (Wegfall der Tankstelle) erhöht. Da die umliegenden Gebäude mit drei Geschossen ausgewiesen wurden und ein eingeschossiges Gebäude vor dem Hintergrund des Brückenbauwerks städtebaulich geschluckt würde, werden für diesen Bereich ebenfalls drei Geschosse festgesetzt. Um unter diesen Gesichtspunkten eine realistische Ausnutzbarkeit des Grundstücks sicherzustellen, werden die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen entsprechend auf 0,4 und 1,2 festgesetzt. Die überbaubare Fläche wurde entsprechend der Bebauung entlang der Bahnstraße und der Trassenführung des Brückenbauwerkes zur Raumkantenbildung parallel zur Verkehrsfläche gelegt.
- Bei der angestrebten Mischnutzung Gewerbe und Wohnen wurde besonders auf die Verträglichkeit untereinander und im Hinblick auf die benachbarten Wohngebäude geachtet. Aus diesem Grund wurde in die textlichen Festsetzungen der Ausschluß der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO aufgenommen.

b) u.

c) Öffentliche Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün

Die öffentliche Grünfläche wird aufgrund von Flächenaustausch zwischen dem Besitzer der betroffenen Flurstücke und der Stadt auf 18 m Tiefe verkleinert. Dadurch wird jedoch nicht mehr Fläche versiegelt, da der Austausch zugunsten von Verkehrsbegleitgrün erfolgte. Im ursprünglichen Plan war entlang des Brückenbauwerks eine Stützmauer geplant. Im Zuge der Umplanung konnte hier mit Hilfe des Flächenaustausches eine Böschung geplant werden. Alle bisher vorhandenen bzw. geplanten Bäume werden wie im Bebauungsplan Ost 218 festgeschrieben bzw. als zu pflanzen ausgewiesen.

#### 4. Sonstige Regelungen

Nach dem Bau der Brücke über die S-Bahnlinie wird gemäß Lärmgutachten zum Bebauungsplan Ost 218 "Brückenbauwerk am Ostbahnhof" von 1982 ein Lärmpegel von 60 dB(A) erwartet. Da dieser Wert jedoch veraltet erscheint wurde eine Anpassung anhand des Verkehrsentwicklungsplans von 1988 vorgenommen. Damit korrigiert sich der zu erwartende Wert auf 64 dB(A). Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, wurde eine textliche Festsetzung gewählt, die für Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein Schalldämmmaß von 40 dB festsetzt.

Vorsorglich wurde ein Hinweis für den Bereich der ehemaligen Zapfsäulen und unterirdischen Tanks auf dem Flurstück 161 aufgenommen. Falls trotz erfolgter Untersuchung Bodenkontaminationen auftreten, müssen diese in Absprache mit den zuständigen Behörden ggf. saniert werden.

Im Bereich der noch bestehenden Gebäude (Flurstück 161) könnte aufgrund der derzeitigen Nutzung (KFZ-Werkstatt) ebenfalls eine Bodenkontamination auftreten. Es wurde daher darauf hingewiesen, bei Beseitigung der Gebäude Bodenproben zu entnehmen und ggf. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt wie im ursprünglichen Bebauungsplan Ost 218 von der geänderten Poststraße aus. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

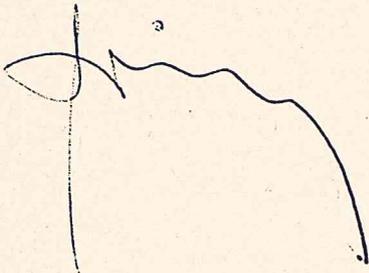
Ursprünglich bestand das Gebiet aus dem Tankstellengrundstück und daran nach Osten angrenzend einer kleinen Grünfläche, bestehend aus Rasenfläche und in den Randbereichen Alleebäumen und Sträuchern. Im Zusammenhang mit der Entsorgung der unterirdischen Tanks und dem Bau des Regenrückhaltebeckens wurde das gesamte Gelände verändert, die Grünbereiche beseitigt. Lediglich die Straßenbäume blieben bestehen. Durch Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und des Verkehrsbegleitgrüns sowie der Festsetzung der vorhandenen Bäume und der Ausweisung neu zu pflanzender Bäume erfährt die Fläche eine Aufwertung.

## 7. Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Poststraße 65 ergeben sich keine zusätzlichen Kosten. Die bei der Änderung entfallende Stützmauer entlang der Bahnstraße wird durch eine Böschung ersetzt. Die Kosten für das Brückenbauwerk werden dadurch geringer.

## 8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost 218 "Brückenbauwerk am Ostbahnhof" - bekanntgemacht am 18.04.1991 - treten mit Rechtskraft der Planung für den Geltungsbereich dieser Änderung außer Kraft.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'J' or 'K', written in black ink on the left side of the page.