

Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan SW 263, 1. Änderung
Volkardeyer Straße/Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg/ Niederbeckweg/Felderhof

Inhalt:

- 1 **Vorbemerkung**
- 2. **Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**
 - 2.1 **Geltungsbereich/Lage des Plangebietes**
 - 2.2 **Übergeordnete und sonstige Planungen**
 - 2.2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
 - 2.3 **Geltendes Planungsrecht**
 - 2.4 **Bestandssituation**
 - 2.4.1 Umweltdaten
 - 2.4.2 Bebauung
 - 2.4.3 Verkehr
 - 2.4.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 2.4.5 Altlasten
 - 2.4.6 Vorbelastung
 - 2.5 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.5.1 Verfahrensstand
 - 2.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
- 3. **Planinhalt**
 - 3.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1.1 Gewerbegebiet
 - 3.1.2 Wohngebiet
 - 3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 3.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
 - 3.2.2 Geschossigkeit
 - 3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 3.3 **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.3.1 Bauweise

- 3.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
- 3.4 **Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung**
- 3.5 **Grünflächen**
- 3.5.1 Öffentliche Grünflächen
- 3.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
- 3.5.3 Gewässer
- 3.6 **Verkehrsflächen**
- 3.6.1 Straßenverkehr
- 3.6.2 Rad- und Fußwege
- 3.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 3.7 **Ver- und Entsorgung**
- 3.7.1 Energie
- 3.7.2 Wasser
- 3.7.3 Post und Telekom
- 3.8 **Sonstige Festsetzungen und Regelungen**
- 4. **Auswirkungen des Bebauungsplanes**
- 4.1 Flächenbilanz
- 4.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 4.2.1 Nahversorgung
- 4.2.2 Kindergarten
- 4.2.3 Verkehrsnetz
- 4.2.4 Kanalisation
- 4.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 5. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 6. **Kosten und Finanzierung**
- 7. **Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

1. Vorbemerkung

Ausgelöst durch einen Eigentümerwechsel im Dezember 1999, liegen der Verwaltung neue Plankonzepte zur städtebaulichen Neuordnung des Geländes der ehemaligen Spiegelglasfabrik vor.

Da diese neuen Konzepte, insbesondere auf Grund eines geplanten Wohngebietes, vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan und dem seit dem 28.12.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan, in ihren Grundzügen abweichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

2.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten südlichen Stadtrandbereich von Ratingen.

Es liegt am Westrand der Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg und ist im Norden durch die Volkardeyer Straße, im Süden durch den Niederbeckweg und im Westen durch die Straße Felderhof begrenzt. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist mit dem Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes SW 263 „Halbenkamp“ Felderhof/Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg nahezu identisch und umfasst eine Fläche von ca. 14,5 ha. Der Planbereich ist auf den südlich angrenzenden Teilbereich des Niederbeckwegs erweitert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes SW 263, 1. Änderung - Volkardeyer Straße / Bahnlinie Düsseldorf – Duisburg / Niederbeckweg / Felderhof liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 57 und ist flurstücksbezogen wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 566 und deren Verlängerung auf das Flurstück 624 über einen Teil des Flurstücks 625 –Volkardeyer Straße –sowie durch die Flurstücke 595 - Straße Felderhof - und 596,

im Osten durch die Ostgrenzen der Flurstücke 596 und 593 und deren Verlängerung auf die Verlängerung der Südgrenze des Niederbeckwegs – Flurstück 103- über einen Teil des Flurstücks 109,

im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 104 – Straße Felderhof - und 103 – Niederbeckweg - sowie deren Verlängerung auf die Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 593 über einen Teil des Flurstücks 109 und

im Westen durch die Westgrenzen des Flurstückes 104 und der Flurstücke 592, 595, 568 und der Ostgrenze des Flurstücks 624 - alte Straße Felderhof -.

Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Linie und die Plangebietsfläche grau hinterlegt, ist aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:10.000) zu entnehmen.

2.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen -GIB- ausgewiesen.

Als Leitungsband ist im Norden des Planbereiches die 110 KV Elektrizitätsfernleitung eingetragen.

2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der gesamte oben beschriebene Bereich als Gewerbegebiet (GE) mit besonderen Einschränkungen für zukünftige Bebauungspläne innerhalb einer 100 m-Zone zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus sind in dem zur Änderung anstehenden Bereich die Bauschutzbereiche für den Luftverkehr, die Postrichtfunkstrecke mit ihrem 200 m Schutzbereich, die oberirdische Elektrizitätsleitung und die unterirdische Ferngasleitung eingetragen.

Im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan in der 26. Änderung auf die Zielsetzungen des Bebauungsplanes hin geändert.

Inhalt der 26. Änderung der Flächennutzungsplanänderung - Ratingen-West "Felderhof" ist die Änderung im südlichen Bereich von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche mit einer Grünfläche, welche die beiden Baugebiete voneinander trennt.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Seit dem 28.12.1999 stellt der Bebauungsplan SW 263 - „Halbenkamp“ Felderhof/Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg die rechtliche Grundlage dar.

Die beiden wichtigsten Ziele sind die Sanierung der Altlastenflächen und die Entschärfung des Gemengelagekonfliktes an den Nahtstellen des Gewerbegebietes zu den umliegenden Wohngebieten.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Gewerbegebietes, eine von der Straße Felderhof unabhängige, Erschließung des Gewerbegebietes geplant.

Der Planbereich ist als Gewerbegebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 und Geschossflächenzahlen von 1,0 bis 2,0 ausgewiesen.

Für die überbaubaren Flächen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Von der Straße Felderhof steigt die zulässige Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m zur Bahnlinie auf eine Dreigeschossigkeit mit IV-geschossigen Staffelgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m an. Zur Volkardeyer Straße hin ist eine Fünfgeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17,50m zulässig.

Zum Schutz des westlich angrenzenden Wohngebietes Felderhof und des östlich der Bahnlinie - Düsseldorf/Duisburg - gelegenen Wohngebietes ist das Gewerbegebiet mit der Abstandsliste als Arbeitsgrundlage gegliedert und sind somit Betriebe und Anlagen, die die Wohngebiete mit Immissionen beeinträchtigen, ausgeschlossen.

Um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu verhindern, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen eine kioskähnliche Verkaufsstelle für die Nahversorgung sowie Kraftfahrzeughandelsbetriebe, soweit sie nicht den Regelungen des § 11 (3) BauNVO entgegenstehen, ausgeschlossen.

Ebenfalls aus Lärmschutzgründen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung sowie zur Verhinderung einer Verdrängung typischer Gewerbegebiete sind gewerblich geführte Sportstätten, Großdiscotheken, Spielhallen und Vergnügungstätten, die gemäß BauNVO in GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Auch zum Schutz vor den Lärmimmissionen von der K 3 - Volkardeyer Straße - und zum Schutz vor Schallreflexionen von den geplanten Gewerbegebäuden an der Bahnlinie zum gegenüberliegenden Wohngebiet sind textliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der, zur Sanierung der Altlastenflächen, geplanten Oberflächenversiegelung und des damit verbundenen geringen Anteils an Grünflächen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas, ist für alle Dachflächen bis 10 Grad Dachneigung, Dachbegrünung vorgeschrieben. Die sanierungsbedürftigen Flächen wurden als Eingriffsfläche nicht voll angerechnet. Als Ausgleichsmaßnahmen wurden extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wurden alle besonders erhaltenswerten Bäume als Einzelbäume oder innerhalb von Flächen zur Erhaltung oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems und zur Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, wurden 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Da durch die Oberflächenversiegelung der Altlastenfläche der vorhandene Waldstreifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfallen muss, ist eine Waldausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 = 18180 qm in der Gemarkung Ratingen-Breitscheid vorgesehen.

Hierzu liegt ein, zwischen der Eigentümerin und der Stadt abgeschlossener, städtebaulicher Vertrag vor. Dem entsprechend ist die Ersatzpflanzung bis zum 31.12.2001 durchzuführen.

Im Bereich des namenlosen Gewässergrabens am Südrand des Plangebietes wurde, zum Schutz vor baulichen Anlagen, die Fläche als private Grünfläche und Renaturierungsfläche mit beidseitigen 20 m breiten Schutzstreifen ausgewiesen.

2.4 Bestandssituation

2.4.1 Umweltdaten

Das nahezu ebene Gelände fällt von Norden nach Süden und von Osten nach Westen um ca. 1 m ab. Der Nordwesten des Plangebietes ist entlang der Bahnlinie bewaldet. Am Südrand liegen private Kleingärten. Auf den nicht versiegelten Freiflächen am Süd- und Westrand ist das Plangebiet teilweise von erhaltenswerten Bäumen begrenzt.

2.4.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist geprägt von dem ein- bis dreigeschossigen Gewerbehallenkomplex der ehemaligen Spiegelglasfabrik, der später durch verschiedene Anbauten erweitert wurde.

2.4.3 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist durch die von der Volkardeyer Straße im Nordwesten des Plangebietes abzweigende Straße Felderhof erschlossen. Außerdem sind fünf Gleisanschlüsse vorhanden, die das Gewerbegebiet von Nordosten her erschließen. Der Niederbeckweg dient zur Zeit als Fußweg und ausschließlich als Zufahrt für die Anlieger der angrenzenden Grundstücke.

2.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Durch die Straßenbahnlinie 712 mit der Haltestelle "Ratingen Felderhof" und den Buslinien 759, 760 und 775 an der Haltestelle Bachstraße - mittlere Fußwegentfernung ca. 450 m - ist das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

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

2.4.5 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Altlast "ehemalige Spiegelglasfabrik in Ratingen-Eckamp"/Altlast Kreis-Nr. 5883/1 Ra.

Bei den durchgeführten Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Altlastengeländes wurden mit Sulfat und Schwermetallen belastete Auffüllungen sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt.

Ein kontaminierter Bereich liegt nördlich der ehemaligen Spiegelglasfabrik bis zur Volkardeyer Straße und östlich der ehemaligen Spiegelglasfabrik bis zur Bahnlinie. Der zweite kontaminierte Bereich liegt südlich der ehemaligen Spiegelglasfabrik und erstreckt sich von der Straße Felderhof bis zur Bahnlinie.

2.4.6 Vorbelastung

Das Plangebiet ist im Norden durch die Verkehrsemissionen der K3 -Volkardeyer Straße - und im Osten durch die Emissionen der Güterbahnstrecke und der S-Bahn vorbelastet.

Einige, der auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Spiegelglasfabrik ansässigen Betriebe wirken sich aufgrund der Arbeiten im Freien, der Be- und Entladungsvorgänge sowie des Zu- und Abfahrtsverkehrs - zum Teil schon in den frühen Morgenstunden - mit erheblichen Geräuschimmissionen belastend auf das westlich angrenzende Wohngebiet Felderhof aus. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Lager und Speditionen.

2.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.5.1 Verfahrensstand

Anlässlich der geplanten 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 263 fand am 11.5.2000 die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs.1 BauGB statt. Als nächster Schritt erfolgte vom 29.6.2000 bis zum 29.7.2000 die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

2.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Altlasten ist eine Sanierung der kontaminierten Flächen erforderlich. Im Rahmen dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens soll jedoch anstelle einer Oberflächenversiegelung im Bereich der geplanten Wohnbebauung,

Gemeinbedarfs- und Öffentlichen Grünfläche weitgehend ein Aushub der kontaminierten Böden erfolgen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Altlast werden in einem neuen Sanierungsvertrag geregelt, der zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Kreis Mettmann vereinbart wird.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Süden des Plangebietes ein Wohngebiet geplant, das ungefähr ein Drittel des Plangebietes einnimmt. Zur Trennung der Gewerbe- und Wohnnutzung ist ein ca. 50m breiter Grünzug geplant.

Da durch die geplante Wohnbebauung mit einer zusätzlichen Entschärfung des Gemengelagekonfliktes zu rechnen ist und aufgrund des höheren Schutzbedürfnisses der Wohnbebauung, von der Grundstückseigentümerin ein höherer Sanierungsaufwand betrieben wird, stellen die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes insgesamt eine Verbesserung der städtebaulichen Planung dar.

Zur Entschärfung der Gemengelageproblematik ist nach wie vor eine separate Erschließungsachse für den Gewerbegebietsverkehr geplant, die nach dem Einmündungsbereich Volkardeyer Straße / Felderhof den Gewerbeverkehr vom Wohnverkehr trennen soll.

Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete vor Beeinträchtigungen, die durch die Gewerbenutzungen erfolgen könnten, wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes SW 263 aktualisiert.

Da auf Grund der zwischenzeitlich realisierten Wohngebiete im Umkreis des Plangebietes ein Nahversorgungsdefizit besteht und im vorliegenden Änderungsverfahren zusätzlich ein Wohngebiet für ca. 400 Einwohner geplant ist, wurde abweichend vom Bebauungsplan SW 263, südlich an die Volkardeyer Straße angrenzend ein Gewerbegebiet, ohne Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt. Hier soll die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ermöglicht werden.

Südlich an den geplanten Grünzug und an die Straße Felderhof angrenzend wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung ausgewiesen, die den zu erwartenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb des Planbereichs und aus den umliegenden Wohngebieten decken soll.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Die Neuordnung des Betriebsgeländes umfasst das gesamte Gelände der ehemaligen Spiegelglasfabrik. Als einziges Gebäude soll das ehemalige Verwaltungsgebäude erhalten bleiben. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan SW 263 sind zusätzliche überbaubare Gewerbeflächen in den Bereichen nördlich und östlich der vorhandenen Gewerbebauten der ehemaligen Spiegelglasfabrik geplant.

Im nördlichen, zur Zeit noch unbebauten, Bereich ist eine Einzelhandels- und Büronutzung vorgesehen. Der Großteil des Planbereiches ist bis zum geplanten Grünzug als Gewerbegebiet geplant.

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete werden weiterhin erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gestellt.

Aus diesem Grund wurden auch die neugeplanten Gewerbegebiete mit dem Abstandserlass als Arbeitsgrundlage gegliedert. Die Abstandsliste gibt für die, in Abstandsklassen aufgeführten Betriebsarten, dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik entsprechend ermittelte Abstände an.

Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch die Betriebe bzw. Anlagen in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Betriebe und Anlagen, welche die erforderlichen Abstände nicht einhalten können, sind weiterhin ausgeschlossen.

Die genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden. Zur Rechtssicherheit wurden diese Anlagen ausgeschlossen.

Als Bewertungsgrundlage wurde die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" und für Erschütterungen die DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" herangezogen.

Außerdem dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, zum Beispiel Rauch, Ruß, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, verursacht werden.

Für die Gewerbegebiete, die keinen 100-m-Abstand zu den angrenzenden Wohngebieten einhalten können, sind gemäß Bebauungsplan nur noch "nicht wesentlich störende Betriebe" im Sinne des § 6 BauNVO - Mischgebiete - möglich. Das sind Betriebe, die nicht mehr in der Betriebsartenliste geführt werden, da sie einen geringeren Störradius als 100 m aufweisen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zur Regelung möglicher Ausnahmen bleiben Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse - mit höherem Abstandserfordernis -, zulässig, wenn nachweislich der Immissionsschutz sichergestellt wird. In Anbetracht des stetigen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, soll ermöglicht werden, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, um gezielter für die Betriebsarten oder Produktionen reagieren zu können.

Insbesondere wegen des geringen Abstandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung wurden für die Gewerbegebiete zusätzlich Schallkontingente festgesetzt, die zum Schutz der Wohngebiete eingehalten werden müssen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass Baulücken im Bereich des Gewerbegebietes zu diesen Wohngebieten hin durch Lärmschutzwände geschlossen werden müssen.

Zur Gewährleistung der Nachtruhe in den angrenzenden Wohngebieten wurden Betriebe mit Nachtverkehr von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, ausgeschlossen.

Ebenso aus Lärmschutzgründen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung sowie zur Verhinderung einer Verdrängung typischer Gewerbegebiete wurden Großdiscotheken, Spielhallen und Vergnügungsstätten, die gemäß BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Bei diesen Betrieben muß ein erhöhter Zu- und Abfahrtverkehr besonders in den Abendstunden befürchtet werden.

Um einerseits die vorhandenen Gewerbeflächen in standortgünstiger Lage für nicht störende typische Gewerbebetriebe zu sichern und andererseits negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt zu verhindern, wurden in den Gewerbegebieten Nr.2 bis Nr.6 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Hierdurch soll auch eine weitere Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels in Ratingen West insbesondere zu Lasten des Versorgungsbereiches der Ratinger Innenstadt gestoppt werden. Denn gerade in der mit hohem finanziellen Aufwand geförderten Innenstadt machen sich, durch die Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels auf zwischenzentrischen und isolierten Standorten, Entzugseffekte der Kauf- und Wirtschaftskraft bemerkbar.

Außerdem soll aus Immissionsschutzgründen ein von großflächigen Einzelhandelsläden mit überörtlichem Einzugsbereich resultierendes erhöhtes Verkaufsaufkommen verhindert werden.

Auf Grund der zwischenzeitlich realisierten Wohngebiete im Umkreis des Plangebietes ist jedoch ein Nahversorgungsdefizit festzustellen. Im Hinblick auf die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes, soll der sich erhöhende Nahversorgungsbedarf im südlich der Volkardeyer Straße angrenzenden Gewerbegebiet 1 gedeckt werden. Während in den anderen Gewerbegebieten des Plangebietes Einzelhandel ausgeschlossen wurde, ist hier ein Gewerbegebiet, ohne Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt. Da die genaue Lage des Nahversorgungsbetriebes nicht feststeht wurde eine überbaubare Fläche von 1.800 qm ausgewiesen. Gemäß §11 Absatz 3 BauGB ist hier nur kleinflächiger Einzelhandel möglich.

Zum Schutz vor den Lärmemissionen der K 3 - Volkardeyer Straße - und der Güterbahnstrecke werden für die angrenzende Gewerbebebauung und deren Büro- und Aufenthaltsräume Lärmdämmwerte für die Außenbauteile festgesetzt.

Zum Schutz vor Schallreflexionen von den geplanten Gewerbegebäuden an der Bahnlinie zum gegenüberliegenden Wohngebiet, wurden für die Außenbauteile Absorptionswerte festgesetzt, die - durch eine Prüfung nach DIN 52211 im Baugenehmigungsverfahren - eingehalten werden müssen.

3.1.2 Wohngebiet

Durch einen ca. 50 m breiten Grünzug und einen 3 m hohen Lärmschutzwall vom Gewerbegebiet getrennt, ist im südlichen Bereich des Plangebietes ein Reines Wohngebiet geplant. Ausschließlich von der Straße Felderhof erschlossen und zur Bahnlinie durch eine Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 5 m abgeschirmt, sind hier ca. 125 Einfamilienhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser für ca. 400 Einwohner geplant.

3.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Südlich an den geplanten Grünzug und an die Straße Felderhof angrenzend, wurde eine ca. 2.200 qm große Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. An diesem günstig gelegenen Standort ist die Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung, die den zu erwartenden Bedarf an Kindertagesplätzen innerhalb des Planbereichs und aus den umliegenden Wohngebieten decken soll, geplant.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Für die Bemessung der Grund- und Geschossflächenzahlen wurden die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO - Gewerbegebiet: GRZ:0,8, GFZ:2,4 und Wohngebiet: GRZ: 0,4, GFZ: 1,2 - eingehalten.

Da zur Sanierung der Altlastenflächen im Gewerbegebiet eine Oberflächenversiegelung vereinbart ist, wurde textlich festgesetzt, dass die Grundflächenzahl überschritten werden darf, wenn die Überschreitungen von den Versiegelungsanforderungen des Sanierungsvertrages ausgelöst werden. Diese Überschreitungen dürfen jedoch nur im Bereich der befestigten Außenanlagen - Parkplätze, Zufahrten etc. - erfolgen und sind nicht bei den Grundflächen der Geschosse zulässig.

In den Wohngebieten werden aufgrund der gewählten Haustypen und des geplanten Grünflächenanteils im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser die GFZ von 0,8 nicht überschritten und im Bereich der Mehrfamilienhäuser die GFZ von 1,2 deutlich unterschritten. Mit diesen erzielten Dichtewerten wird sich die geplante Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Zur Förderung der Errichtung von Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes, wurde festgesetzt, dass deren Flächen nicht auf die Grund- und Geschossflächen angerechnet werden.

3.2.2 Geschossigkeit

Für das Gewerbegebiet sind dem vorhandenem Planungsrecht entsprechend größtenteils dreigeschossige Gebäude geplant, was die Errichtung von zusätzlichen Staffelgeschossen in Teilbereichen nicht ausschließt. Da im Norden und zur Volkardeyer Straße hin eine signifikante Bebauung die Eingangssituation zum Gewerbegebiet betonen soll, wird eine bis zu acht Geschosse hohe Bebauung ermöglicht. Für den vorgelagerten Einzelhandelsbereich an der Volkardeyer Straße ist ein zweigeschossiger Baukörper geplant.

Die im Wohngebiet geplanten Einfamilienhäuser sind größtenteils, wie die angrenzende vorhandene Wohnbebauung Felderhof zweigeschossig geplant. Im Übergang zur geplanten dreigeschossigen Gewerbebebauung sind vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und in zweiter Reihe zweigeschossige Reihenhäuser zum Teil mit einem Staffelgeschoss geplant.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Ansiedlung von Betrieben und somit die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes nicht durch zu enge Festsetzungen zu behindern, wurde die im alten Bebauungsplan größtenteils festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,5m auf 15m erhöht. An der engsten Stelle zur Wohnbebauung Felderhof wurde die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m beibehalten. Im Gegenzug zu dieser angebotenen Verdichtung sind die kleingliedrigen überbaubaren Gewerbeflächen - mit Ausnahme des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Spiegelglasfabrik - entlang der Straße Felderhof entfallen. Von der Wohnbebauung abgewandt ist im zentralen Bereich des Gewerbegebietes eine maximale Gebäudehöhe von 18m festgesetzt. Für das Gewerbegebiet, in dem sich ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung der umliegen-

den Wohngebiete ansiedeln möchte, ist für eine mögliche Büronutzung im Obergeschoss eine maximale Gebäudehöhe von 7,5m festgesetzt.

Für das geplante signifikante Bürogebäude am Fuß der Auffahrt zur Volkardeyer Brücke wurde entsprechend der geplanten Achtgeschossigkeit eine maximale Gebäudehöhe von 28 m festgesetzt.

Weitergehende Festsetzungen von Gebäudeteilhöhen wurden aus gestalterischen Gründen für das Wohngebiet festgesetzt und sind unter Punkt 3.4 erläutert.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Um eine abschirmende Blockbildung gegenüber den Wohngebieten zu gewährleisten, ist für das gesamte Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise vorgesehen, die Gebäudelängen von über 50m, bei Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, zulässt. Für das geplante Bürogebäude an der Auffahrt zur Volkardeyer Brücke und das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude an der Straße Felderhof, welche die Gebäudelänge von 50m einhalten, wurde die offene Bauweise gewählt.

Für das Wohngebiet ist im Bereich der Einfamilienhäuser, wie im angrenzenden Wohngebiet Felderhof, grundsätzlich eine offene Bauweise geplant. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfes wurden die Bereiche in denen ausschließlich Hausgruppen, Doppel- und/oder Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Entlang der Bahnlinie wurden unabhängig von quartiergestalterischen Belangen Hausgruppen festgesetzt, um hier, in Anbetracht der Emissionen von der Güter- und S-Bahnstrecke, geeignete Wohnungsgrundrisse für die Häuser selbst und ruhige Freiräume auch für die dahinterliegenden Häuser zu ermöglichen.

3.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

In den Bereichen des Wohngebietes, des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des Gewerbegebietes angrenzend an die Volkardeyer Straße, konnten auf Grund vorliegender Planungen die überbaubaren Flächen und die Stellung der baulichen Anlagen konkret festgesetzt werden. Für den Großteil des Gewerbegebietes wurde durch Ausweisung einer zusammenhängenden überbaubaren Fläche ein großzügiger Rahmen für eine vielgestaltige Bebauung geschaffen. Vorrangiges Ziel bei dieser Ausweisung ist die Abschirmung des gesamten Gewerbeverkehrs sowie der möglichen Be- und Entladungs- und sonstigen Arbeitsgeräusche im Freien, zu den angrenzenden Wohngebieten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes ist vorrangig die Oberflächenversiegelung zur Sanierung der Altlast geplant. Dennoch ist nahezu das gesamte Gewerbegebiet von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingerahmt.

3.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW Festsetzungen insbesondere für das Wohngebiet getroffen, mit denen der gestalterische Übergang von der bestehenden Wohnbebauung Felderhof zum geplanten Wohngebiet geschaffen werden soll. Zusätzliche gestalterische Festsetzungen für das Wohngebiet wurden getroffen, um über den Realisierungszeitraum des zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurfes, die verbindenden Gestaltungsmerkmale des gesamten Quartiers und insbesondere für die Hausgruppen und Doppelhäuser zu erhalten.

Dementsprechend wurde für die Baukörpergestaltung der Doppelhäuser festgesetzt, dass die Doppelhaushälften in Form und Maß mit gemeinsamer Bautiefe, First-Trauf- und Sockelhöhe zu errichten sind.

Für die Fassadengestaltung der Doppelhäuser wurde festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Doppelhaushälften material- und farbgleich auszuführen sind.

Bezogen auf die Dachgestaltung wurde für die Doppelhäuser festgesetzt, dass die Dachgestaltung der Doppelhaushälften in Form - Dacheinschnitte, Dachaufbauten und deren Abstände - und in der Farbgebung gleich auszuführen sind.

Bezüglich der Höhengestaltung wurde festgesetzt, dass Drempeel im gesamten Wohngebiet bis zu einer Höhe von 0,60 m, und Gebäudesockel im gesamten Plangebiet bis zu einer max. Höhe von 0,60 m zulässig sind. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wurde die Mitte der zugeordneten Erschließungsfläche vor der Baufläche festgesetzt.

Um die Einhaltung des vorliegenden Gestaltungskonzeptes mit den festgesetzten Sockelhöhen zu sichern, wurde zusätzlich festgesetzt, dass Abgrabungen, ausgenommen bei Sanierungsmaßnahmen und der Anlage von Garagen und deren Zufahrten, nicht zulässig sind.

Da bei der Gestaltung der Einfriedungen innerhalb des Wohngebietes, mit der Festsetzung von Hecken aus einheimischen Gehölzen, die ökologischen Belange im Vordergrund stehen, sind zusätzliche Einfriedungen nur in Form von Maschendraht und Metallgittern bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

Für die Mülltonnensammelplätze wurden Sichtschutz Holz-Sichtschutzwände und Hecken aus einheimischen Gehölzen festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wurden nur gestalterische Festsetzungen für die Werbeanlagen getroffen. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen wurde verzichtet, um hier die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit deren Funktionsvielfalt nicht im Vordergrund einzuschränken oder zu verhindern. Da das Gewerbegebiet zum Lärmschutz der angrenzenden Wohngebiete als ein, die Gewerbestraße einschließender, umlaufender Bebauungsriegel konzipiert ist, sind hier vielmehr die grünplanerischen Maßnahmen der wesentliche Bestandteil der Gestaltung. Hierzu gehören die festgesetzten umlaufenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die festgesetzte Fassadenbegrünung.

Für die Errichtung von Werbeanlagen im Gewerbegebiet wurde durch textliche Festsetzungen ein Rahmen geschaffen, der eine zu erwartenden Wettbewerbssituation der sich ansiedelnden Betriebe Einhalt gebietet.

Dementsprechend wurde festgesetzt, dass nur Werbeanlagen zulässig sind, die auf dort ansässige Betriebe hinweisen. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Suchverkehr dienende Hinweisschilder zulässig und

sind an den erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen oder als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig. An den Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, welche die Traufkante bzw. die Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich der Größe und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets diese Höhe um 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 6 m nicht überschreiten.

3.5 Grünflächen

3.5.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Trennung des Gewerbegebietes vom geplanten Wohngebiet ist ein ca. 50m breiter Grünstreifen geplant. Abzüglich der privaten Grünflächen dieser angrenzenden Baugebiete wurde dieser Grünstreifen in einer Breite von ca. 30m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Mit einem geplanten ca. 3m hohen Lärmschutzwall ist diese öffentliche Grünfläche zugleich als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Im westlichen Drittel dieser Fläche, zum geplanten Kindergarten orientiert, wurde ein Kinderspielplatz für die Kleinkinder der nahegelegenen vorhandenen und geplanten Wohnbereiche ausgewiesen.

Der Bereich des beidseitig 10 m breiten Schutzstreifens des namenlosen Gewässergrabens am Südrand des Plangebietes wurde ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche soll als Renaturierungsfläche für den Versorgungsträger zugänglich sein.

Um den gewerblichen Erschließungsverkehr auch optisch direkt in das Gewerbegebiet zu leiten, wurde die verbleibende Restfläche zwischen Planstraße und der abgebundenen Einmündung der Straße Felderhof als öffentliche Verkehrsgrünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

3.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Alle erhaltenswerten Bäume wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Soweit es die Sanierung der Altlasten zulässt, sind diese zu erhalten. Zur Aufwertung des verbleibenden Grünsystems und zur Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, ist entlang der Volkardeyer Straße bis in den Einmündungsbereich der Planstraße/Felderhof ein ca. 270m langer und ca. 5m breiter Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Für das gesamte Gewerbegebiet im Bereich der ehemaligen Spiegelglasfabrik wurden umlaufend, mit einer durchschnittlichen Breite von 12m, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen, die das Gewerbegebiet zur Wohnbebauung hin optisch abschirmen sollen. Zufahrten über diese Flächen sind nur für die Feuerwehr und Versorgungsträger zugelassen.

3.5.3 Gewässer

Für den im Süden verlaufenden Graben, der bei Regen ein namenloses Gewässer führt, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ein beidseitiger Schutzstreifen von 10 m festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist.

Die Schutzzone des namenlosen Gewässergrabens im Süden des Plangebietes wurde als Renaturierungsfläche ausgewiesen.

3.6 Verkehrsflächen

3.6.1 Straßenverkehr

Zum Immissionsschutz der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung am Felderhof ist eine separate Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes geplant. Sie führt abseits vom Wohngebiet Felderhof auf der Ostseite des vorhandenen Haltegebäudes parallel zur Bahnlinie in das geplante Gewerbegebiet.

Da langfristig von der Schließung des Bahnüberganges Sandstraße ausgegangen werden muß, ist im Entwurf auch eine geplante Straße eingetragen, die zur Trassensicherung einer möglichen Verbindungsstraße dient, die unterhalb der Volkardeyer Straße in den Bereich nördlich der Volkardeyer Straße führt. Diese Ausweisung ist erforderlich, da diese Variante des Anschlusses an die Volkardeyer Straße für die dann erforderliche Straßenplanung offengehalten werden muss.

Nach dem Ausbau der separaten Gewebestraße soll die Straße Felderhof ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden Wohngebiete dienen.

Zur klaren Trennung des Ziel- und Quellverkehrs vom Gewerbegebiet und Wohngebiet wird der Einmündungsbereich Volkardeyer Straße/Felderhof, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, in der Weise umgeplant, dass der gewerbliche Verkehr sofort in das Gewerbegebiet abfließen kann und die Straße Felderhof nicht mehr von dem gewerblichen Ziel- und Quellverkehr belastet wird.

Der ehemalige Einmündungsbereich der Straße Felderhof wird abgebunden und soll nur noch als Feuerwehrezufahrt dienen.

3.6.2 Rad- und Fußwege

Innerhalb des geplanten Wohngebietes und als Verbindung zur öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und angrenzenden Kindergarten ist ein Fuß- und Radwegesystem geplant, das unabhängig von der Straße Felderhof genutzt werden kann. Vom geplanten Wohngebiet zum Niederbeckweg sind ausschließlich Durchlässe für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Von hier aus ist die Haltestelle der Straßenbahnlinie 712 nur ca. 300m entfernt.

3.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze für den PKW- und LKW-Verkehr wurden entlang der inneren Erschließungsstraße des Gewerbegebietes aus Immissionsschutzgründen weitestgehend auf der vom Wohnen abgewandten Seite der gewerblichen Baukörper ausgewiesen.

Der Ruhende Verkehr des geplanten Wohngebietes ist ebenfalls vom vorhandenen Wohngebiet Felderhof abgewandt, innerhalb des geplanten Wohngebietes ausge-

wiesen und ist konzentriert entlang der zur Güterbahnstrecke errichteten Lärmschutzwand festgesetzt. Um die Anlage von Tiefgaragen zu fördern, wurde die textliche Festsetzung getroffen, wonach die Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossflächen nicht angerechnet werden.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird von der Straßenbahnlinie 712 mit der Haltestelle „Ratingen Felderhof“ sowie von den Buslinien 759, 760 und 775 mit der Haltestelle „Bachstraße“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt 450 m.

3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Energie

Die Ver- und Entsorgung mit Energie - Strom, Gas etc. - erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßen.

3.7.2 Wasser

Die Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Wasserversorgungsnetz und an die Abwasserkanäle sind ausreichend vorhanden.

Um ein Eindringen von Schadstoffen in die umliegenden Gewässer und in das Grundwasser zu verhindern; werden die kontaminierten Bereiche weitgehend durch eine Oberflächenversiegelung abgedichtet. Von einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG NW wurde daher abgesehen.

3.7.3 Post und Telekom

Zur besseren Koordinierung der Baumaßnahmen und dem rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsanlagen wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß mindestens 6 Monate vor Baubeginn, dieser der Deutschen Telekom AG schriftlich angezeigt werden muß

3.8 Sonstige Festsetzungen und Regelungen

Die Umgrenzung der Altlastenfläche wurde entsprechend dem Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bebauungsplan eingetragen.

Die Maßnahmen zur Sanierung der Altlast sowie deren zeitlicher Ablauf werden in einem neuen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Kreisverwaltung Mettmann - Untere Wasserbehörde - und der Grundstückseigentümerin geregelt.

Der unterzeichnete Sanierungsvertrag ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Da Kellerräume der ehemaligen Spiegelglasfabrik mit Hausmüll, Bauschutt und Produktionsrückständen verfüllt sind und zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht feststeht, ob es sich hier nur um ein Problem der Abfallentsorgung oder um einen Belang der Altlastensanierung handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der vorliegende Sanierungsentwurf ergänzt oder eine zusätzliche Regelung getroffen werden muss.

Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung des Planbereichs und der umliegenden Wohngebiete wurde für den Planbereich ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Lärmsituationen:

- geplantes Gewerbegebiet / vorhandene westliche Wohnbebauung,
- geplantes Gewerbegebiet / vorhandene östliche Wohnbebauung,
- geplantes Gewerbegebiet / geplante Wohnbebauung,
- Volkardeyer Straße / geplantes Gewerbegebiet – Büro- und Aufenthaltsräume –,
- Güter- und S-Bahnstrecke / geplantes Wohngebiet und
- Güterbahnstrecke / geplantes Gewerbegebiet – Büro- und Aufenthaltsräume – untersucht wurden.

Durch die geplante Trennung des Gewerbeverkehrs vom Wohnverkehr und die Planung der separaten inneren Gewerbeerschließung ist bereits konzeptionell eine wesentliche aktive Schallschutzmaßnahme für die umliegenden Wohngebiete ergriffen worden. Als weitere aktive Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf an der Ostgrenze des geplanten Wohngebietes zur Güterbahnstrecke hin, eine bis zu 5m hohe Lärmschutzwand und innerhalb der öffentlichen Grünfläche, zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung ein 3m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Zum Schutz des Wohngebietes Felderhof und des geplanten Wohngebietes im Süden wurde zusätzlich textlich festgesetzt, dass Baulücken im Bereich des Gewerbegebietes zu diesen Wohngebieten durch Lärmschutzwände geschlossen werden müssen.

Wegen der vorhandenen Gemengelageproblematik wurden die Gewerbegebiete, wie unter Punkt 3.1.1 erläutert, gegliedert und somit alle Betriebe der Abstandsklassen ausgeschlossen, die nicht den erforderlichen Abstand zu den Wohngebieten einhalten. Insbesondere wegen des geringen Abstandes zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbebauung wurden für die Gewerbegebiete zusätzlich Schallkontingente festgesetzt, die zum Schutz der Wohngebiete eingehalten werden müssen.

Zusätzlich wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, die für das Wohngebiet – gegenüber der S-Bahn- und Güterbahnstrecke und des Gewerbegebietes - und für die Büro- und Aufenthaltsräume des Gewerbegebietes – gegenüber der Güterbahnstrecke und der Volkardeyer Straße – entsprechende Lärmdämmwerte der Außenbauteile und haustechnische Vorrichtungen vorschreiben. Die Wohngebäude entlang der Grenze zum Bahngelände wurden mit der Eingangsseite zur Bahn und mit den Gärten zur abgewandten Seite angeordnet. Bei den dahinter liegenden Wohngebäuden wurde vorrangig der Südorientierung der Gebäude der Vorzug gegeben.

Als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der geplante Richtstrahl - Postrichtfunkstrecke - im Süden des Plangebietes mit seinem 200 m Schutz-

streifen eingetragen, in dem eine Höhenbegrenzung von 177 m über NN eingehalten werden muß.

Im Norden des Plangebietes wird die Gasleitung mit ihrem 8 m breiten Schutzstreifen eingetragen, der nicht überbaut werden darf und der in einem beidseitigen Abstand von 2 m freigehalten werden muß.

Ebenfalls im Norden des Plangebietes wird die 110 KV Hochspannungsleitung (Lierenfeld-Rath) eingetragen mit dem beidseitigen Schutzstreifen von 15 m, für die eine Höhenbegrenzung von Gebäuden - maximale Höhe = 10 m - besteht sowie deren Masten M 66 und M 67 und mit den Schutzradien von 22 m, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Als weitere nachrichtliche Übernahme wird der 5km-Radius des Flughafens Düsseldorf aufgenommen, in dem die zustimmungsfreie Gebäudehöhe 108,5 m über NN beträgt.

Zum Schutz von Bodendenkmälern wird der Hinweis aufgenommen, daß bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung die ausführenden Firmen verpflichtet sind, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Zur geometrischen Eindeutigkeit der Verkehrsplanung zum Einmündungsbereich Volkardeyer Straße / Felderhof wird auf die Straßenplanung des Büros Emig hingewiesen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß vor den Sanierungs- und Baumaßnahmen eine Überprüfung des Plangebietes durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich ist und besondere Schutzvorkehrungen zu beachten sind.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet -ca.-	14,5 ha
Gewerbegebiete	6,5 ha
Wohngebiete	4,5 ha
öffentliche Verkehrsflächen	2,5 ha
öffentliche Grünflächen	1,0 ha

4.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

4.2.1 Nahversorgung

Auf Grund der zwischenzeitlich realisierten Wohngebiete im Umkreis des Plangebietes ist bereits ein Nahversorgungsdefizit festzustellen. In Hinblick auf die zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist zur

Deckung des Nahversorgungsbedarfs im südlich der Volkardeyer Straße angrenzenden Gewerbegebiet ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant.

4.2.2 Kindergarten

Auf der Basis der geplanten Wohnstruktur wird mit einem Zuzug von mindestens 42 Kindern in den Altersstufen von unter einem Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht gerechnet, die bereits einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz haben, bzw. mit dem Erreichen des 3. Lebensjahres erwerben. Zur Deckung dieses Bedarfes wäre mindestens eine zweigruppige Kindertageseinrichtung – 50 Kinder – erforderlich. Da die kleinste, sinnvoll zu realisierende Einheit eine dreigruppige Einrichtung ist, wurde im Bebauungsplanentwurf eine ca. 2000 qm große Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

4.2.3 Verkehrsnetz

Für die vorliegende Planung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Diesem Gutachten zu Folge wird das Verkehrsaufkommen der Volkardeyer Straße durch die geplanten Bauvorhaben nur unwesentlich zunehmen. Während die Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes Volkardeyer Straße / Planstraße als ausreichend angesehen wird, kann es jedoch beim Knotenpunkt Planstraße / Felderhof nach Realisierung des Einzelhandelsbetriebes und der angrenzenden Büronutzung in Spitzenzeiten zu Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung führen. Daher wird vorsorglich die Ausstattung dieses Knotenpunktes mit entsprechenden Leerrohren für eine gegebenenfalls später erforderliche Signalisierung empfohlen.

4.2.4 Kanalisation

Das vorhandene Mischwasser-Kanalisationsnetz ist entsprechend der Erschließungsplanung des Büros Emig zu erweitern.

4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplante Sanierung der Altlast und die Ausweisung von Gewerbe- und Wohngebietsflächen bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a (2) 2 BauGB.

Im Rahmen Bebauungsplanverfahrens wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt ist. Dieser Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wurden im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen übernommen.

Da durch die Sanierung der Altlastenfläche der vorhandene Waldstreifen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze entfallen muß, ist eine Waldausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 = 18.180 qm auf dem Flurstück 966 der Flur 6 in der Gemarkung Ratingen-Breitscheid vorgesehen. Hierzu liegt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt vor, der bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist. Dem Vertrag entsprechend ist die Ersatzaufforstung unabhängig vom vorliegenden Verfahren bis zum 31.12.2001 durchzuführen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Für den Umbau des Einmündungsbereiches Felderhof/Volkardeyer Straße, der geplanten Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet nördlich der Volkardeyer Straße und des inneren Erschließungssystems des Wohngebietes ist kommunaler Grunderwerb nötig. Die Übertragung der öffentlichen Flächen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen tragen die Vorhabenträger. Hierzu wird zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Ratingen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen der Bebauungspläne SW 160 "Erholungspark Felderhof" und SW 263 „Halbenkamp“ Felderhof/Bahnlinie Düsseldorf- werden im Bereich des Bebauungsplanes SW 263, 1.Änderung - Volkardeyer Straße/Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg/ Niederbeckweg/Felderhof aufgehoben.



(Hoff)

Städtische Oberbaurätin