

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M315 „Wilhelmring/Calor- Emag-Straße“

Entscheidungsbegründung

Stand: 28.03.2003

- 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 Vorbelastung (Immissionen)
- 1.6 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 Geschoßflächenzahl
 - 2.3.2 Geschossigkeit
 - 2.3.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.4.1 Bauweise
 - 2.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.5 Ergänzende Festsetzungen
 - 2.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung
 - 2.7 Verkehrsflächen
 - 2.7.1 Straßenverkehr
 - 2.7.2 Rad- und Fußwege
 - 2.7.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.8 Ver- und Entsorgung
 - 2.8.1 Energie
 - 2.8.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)
 - 2.8.3 Post und Telekom/Medien
 - 2.8.4 Sonstige Regelungen
 - 2.8.4.1 Lärmbeeinträchtigungen
 - 2.8.4.2 Denkmäler
 - 2.8.4.3 Nachrichtliche Übernahmen
 - 2.8.4.4 Hinweise
- 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5 Kosten und Finanzierung**
- 6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Obwohl der Bebauungsplan M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ seit mehr als drei Jahren rechtskräftig ist, hat der Investor für das im Bereich Wilhelmring/Calor-Emag-Straße liegende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und damit für das ursprünglich von ihm gewünschte Warensortiment keine Betreiber finden können. Statt dessen wurde immer wieder der Wunsch an die Verwaltung heran getragen die Einzelhandelsflächen zu reduzieren und eine Befreiung für einen zusätzlichen Bürokomplex zu erhalten. Dem konnte nicht entsprochen werden, da eine Büronutzung im Sondergebiet „SB-Warenhaus/Fachmarkt“ nur in untergeordneter Form zulässige wäre und außerdem nicht sichergestellt war, daß später nicht doch das gesamte Warensortiment ausgeschöpft würde. Nach mehreren Gesprächen mit der Verwaltung hat sich der Investor bereit erklärt, ein Bebauungsplanänderungsverfahren in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im bebauten östlichen Innenstadtrandbereich von Ratingen, zwischen innerstädtischem Verkehrsring (IVR-Wilhelmring) im Westen und der Wohnbebauung an der Calor-Emag-Straße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Calor-Emag-Straße begrenzt; im Norden wird die Begrenzung durch die südliche Flurstücksgrenze des Ev. Krankenhauses gebildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha. Die Entfernung von der Mitte des Plangebietes bis zum Stadtkern beträgt ca. 600 m Luftlinie. Die genaue Eingrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Balkenlinie, ist aus dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2.500) zu entnehmen.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“. Zur Zeit wird das Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 2,4. Es ist eine maximal III-geschossige Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 85,50 ü.NN möglich. Darüber hinaus wurde geschlossene Bauweise festgesetzt. Der Plan beinhaltet außerdem noch textliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung, zu Lärmschutzmaßnahmen und zur Regelung der Stellplätze.

Die zu dem Bebauungsplan M312 erstellten Gutachten zu Lärmuntersuchungen bzw. der Landschaftspflegerische Fachbeitrag behalten, da sich an der Gesamtsituation nichts ändert ihre Gültigkeit.

Parallel mit dem Bebauungsplanverfahren wurde eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt, die das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro“ bzw. „Einzelhandel“ ausweist.

1.3 Bestandssituation

Ursprünglich war das Plangebiet durch die Werkshallen der Firma Calor-Emag geprägt. Inzwischen wurden diese abgerissen und das Grundstück stellt sich als Brachfläche mit z.T. Bauschutt dar. Auf der gegenüberliegenden Seite der Calor-Emag-Straße grenzt das ehemalige Verwaltungsgebäude der Firma Calor-Emag Ecke Wilhelmring / Bahnstraße aus den 50er Jahren an. Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal. Das Verwaltungsgebäude dokumentiert in typischer Weise den Architekturstil der 50er Jahre.

Westlich bildet der Wilhelmring als Teil des innerstädtischen Verkehrsringes (IVR) die Grenze zwischen Plangebiet und der Blockbebauung der Innenstadt. Die Bebauung an dieser stark

verkehrsbelasteten Straße ist drei- bis fünfgeschossig und überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Der Verkehrsknoten Bahnstraße/Wilhelmring/Freiligrathring ist großzügig dimensioniert und mit drei- bis fünfgeschossiger Bebauung umstanden.

Im Norden grenzen an das Plangebiet die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung am Wilhelmring und der rückwärtige Teil des evangelischen Krankenhauses mit dem neuen Altenheim und Schwesternwohnheim an.

Im Osten entstand nach Rechtskraft des Bebauungsplanes M 312 ein Gebäudekomplex mit Eigentumswohnungen.

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 422 (Homberger Straße) in ca. 2 km Entfernung stadtauswärts.

In Ratingen ist das Verkehrsstraßennetz entsprechend der historischen Entwicklung radial (strahlenförmig) auf die Innenstadt gerichtet, die seit Mitte der achtziger Jahre von einem vollständig geschlossenen Innenstadtring (IVR) umfahren und von nicht zentrumsbezogenem Verkehr abgeschirmt ist.

Südlich des Plangebietes liegt die Bahnstraße (L 422), die als Stadteinfahrtsstraße aus Richtung Osten dient und als Radiale direkt ins Stadtzentrum führt.

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 unmittelbarer Nachbarschaft 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 fußläufig in guter Erreichbarkeit zum Plangebiet, unterhalb der Brücke am Ostbahnhof.

Haltestellen befinden sich an der Bahnstraße, am Freiligrathring.

1.3.4 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet liegt ca. 500 m von der Innenstadt entfernt.

Straßenbegleitende Fußwege/Bürgersteige sind bei den bestehenden Erschließungsstraßen vorhanden. Radwege sind auf der Bahnstraße Richtung Ratingen-Ost und auf dem innerstädtischen Verkehrsring (IVR) angelegt. Auf der Bahnstraße stadteinwärts, ab IVR fehlen separat angelegte Radwege.

1.4 Altlasten

Das gesamte ehemalige Betriebsgelände der Firma ABB Calor-Emag wurde nach Bodenuntersuchungen zum Bebauungsplan M 312 mit umweltrelevanter Bewertung als Altlastenstandort gekennzeichnet.

Der Gewerbestandort wurde vom Kreis Mettmann in das Altlastenkataster als Altlast aufgenommen, da Belastungen und Gefahrenpotentiale vorhanden waren.

Bei dem Gelände handelt es sich um einen Produktionsstandort der seit der Jahrhundertwende existiert und nach und nach bebaut wurde. Aus unterschiedlichem Kartenmaterial konnten potentielle Altlastenstandorte ermittelt werden. Diese konnten aber, da einzelne Bereiche inzwischen überbaut wurden, nur zum Teil untersucht werden. Es war daher zusätzlich zu den ermittelten Belastungen mit weiteren Bodenbelastungen beim Abbruch der Produktionsgebäude zu rechnen. Aus diesem Grund wurde das gesamte Firmengelände im Bebauungsplan M 312 als Altlastenfläche gekennzeichnet. Nach Auffassung des Kreises war eine gutachterliche Begleitung sämtlicher Eingriffe in den Untergrund erforderlich. Im Vorfeld des Abbruches wurde die Erstellung eines Abbruchkonzeptes notwendig, um eine gefahrlose Ausführung und eine ordnungsgemäße Entsorgung evtl. belasteter Materialien zu gewährleisten. In einem Vertrag zwischen der Stadt Ratingen und der Firma ABB Calor-Emag wurde geregelt, daß alle noch auftretenden sanierungsbedürftigen Bodenverunreinigungen auf Kosten der Firma ABB Calor-Emag zu beseitigen sind. Bestandteil des Abbruch- und Altlastenbeseitigungskonzeptes war u.a.:

- Bodenbegutachtung aus abfallrechtlicher Sicht,
- Bodenmanagement (Aufbereitung, Verbringung, Wiederverwertung),
- Klassifizierung nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz,
- Überwachung von beauftragten Unternehmen und der Entsorgungswege.

Die Abbruchmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet, dabei gefundene Verunreinigungen wurden abtransportiert und sachgerecht entsorgt. Da es sich bei dem Gelände seit mehr als 100 Jahren um einen Produktionsstandort handelt, ist aber trotzdem nicht auszuschließen, daß auch in den Bereichen in denen Gebäude errichtet waren, Altlasten auftreten können. Aus diesem Grund wird die Kennzeichnung der Altlastenfläche auch in diesen Plan übernommen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind durch den genannten Vertrag mit der Firma ABB Calor-Emag geregelt.

Für die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Altlasten 5985/4, 6084/7 und 6085/4 liegen Erstbewertungen vor. Eine Beeinflussung des Plangebietes durch die genannten Altlasten kann ausgeschlossen werden, nicht zuletzt, weil das Plangebiet auf einem geologischen Hügel liegt und sich die genannten Altlasten alle im Grundwasserabstrom befinden.

1.5 Vorbelastung (Immissionen)

Der westlich des Plangebietes verlaufende Wilhelmring (IVR) hatte 1997 eine Belastung von 16.346 Kfz/Tag.

Bei 4,8 % LKW-Anteil ergab sich ein Mittelungspegel von $L_m(25) = 63,8/55,1$ dB(A) tags/nachts. Für das Plangebiet wurden mehrere Verkehrs- und Lärmuntersuchung durchgeführt, die Bestandteil des ursprünglichen Planverfahrens waren. Da sich an der Gesamtlärmsituation nichts ändert wurden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan M312 übernommen.

1.6 Verfahrensstand

Am 27.11.2001 hat der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 315 beschlossen. Eine Bürgeranhörung fand am 14.02.2002 im Ratssaal der Stadt Ratingen statt.

Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 28.01.2002 bis einschließlich 01.03.2002 statt.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Aufteilung der Zweckbestimmung in „Bürogebäude“ und „Einzelhandel“. An dieser Stelle soll die Möglichkeit für großflächigen Einzelhandel, mit z.T. zentrenrelevantem Sortiment, geschaffen sowie die Ansiedlung von Büronutzungen gewährleistet werden.

2.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Zum Thema großflächiger Einzelhandel, bzw. Ansiedlung eines SB-Warenhauses im Plangebiet wurde im Bebauungsplanverfahren M 312 „Wilhelmring / Bahnstraße / Bergstraße“ ein Gutachten erstellt. Daraus ging folgendes hervor:

Ratingen hat, trotz seiner Funktion als Mittelzentrum aufgrund der Lage zu den Großstädten Düsseldorf und Essen nur geringe Zentralitätswirkung. Das Kaufkraftniveau liegt über dem Durchschnitt der Bundesrepublik. 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 außerhalb des Zentrums zurückgegangen. Der Einzelhandel im Zentrum weist Defizite im Branchenmix auf. Es fehlen Magnetbetriebe. Das Angebot ist nicht ausreichend auf die Zielgruppen und Verbraucherbedürfnisse ausgerichtet. Die Kaufkraftbindung ist in den letzten 10 Jahren um 15 % gesunken. Um unter diesen Gesichtspunkten eine Entwicklung der Innenstadt zu erzielen sind folgende Punkte zu beachten:

- besserer Branchenmix
- Zielgruppenadäquanz erhöhen
- Steigerung der Einkaufsbequemlichkeit
- Steigerung des Erlebniswertes der Innenstadt
- Akzente setzen, die der Innenstadt eine gewisse Einmaligkeit oder wenigstens Besonderheit geben.

Die Gutachter gingen davon aus, daß großflächiger Einzelhandel zentrenstärkend wirken kann, wenn die Branchenstruktur bzw. die gewählte Branche des großflächigen Einzelhandels keinen Kaufkraftabzug aus der Innenstadt begünstigt bzw. deren Entwicklung nicht behindert. Es sollte daher im Plangebiet eine Kombination aus SB-Warenhaus mit Dienstleistungsangeboten und einem Fachmarkt z.B. Unterhaltungselektronik und Computertechnik angesiedelt werden. Da von diesen Waren kaum ein Angebot in der Innenstadt besteht, wurden auch nur geringe Umsatzverluste erwartet. Ein Fachmarkt würde auch Kunden aus dem Umland anziehen, die dann wiederum Koppelungsgeschäfte mit sich bringen können. Dies führt zu einer Umsatzsteigerung.

Um den Vorschlag des Einzelhandelgutachtens umzusetzen wurden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan M312 getroffen, die sowohl zentrenrelevante als auch nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten.

Für das Sondergebiet sind gemäß Bebauungsplan M 312 maximal 7.000 qm Verkaufsfläche zulässig, die sich in folgende Sortimente mit Flächenobergrenzen unterteilen:

max. 2500 m² Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

- max. 1.000 m² Spielwaren, Sportartikel, Bekleidung, Schuhe, Photo, Optik, Drogerie, Kosmetik, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Baby- und Kinderartikel,
- max. 1.000 m² Artikel des Bau- und Heimwerkermarktes
Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen;
Haushaltswaren
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien;
- max. 2500 m² Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
Von dem Gesamtsortiment von 2500 m² dürfen max. 2.000 m² aus dem Bereich Lebensmittel und Getränke innerhalb der Kassenzone liegen.
Von dem Gesamtsortiment von 2500 m² dürfen max. 500 m² außerhalb der Kassenzone (Shops) liegen.

Die Sortimentsbezeichnungen wurden den „Kölner Listen“ (Bezirksregierung Köln, Stand 1992) entnommen, diese stützen sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB). Weiterhin basieren die Festsetzungen auf dem Einzelhandelserlaß vom 07.05.1996.

Wenn die einzelnen Flächenobergrenzen nicht erreicht werden, kann im Gegenzug nicht in den anderen Sortimenten die Obergrenze aufgestockt werden. Das erstgenannte Sortiment von 2.500 m² Unterhaltungselektronik etc. beinhaltet zentrenrelevante Artikel. Dies gilt ebenso für die 1.000 m² Spielwaren, Sportartikel etc..

Falls es für einen bestimmten Sortimentsbereich keinen Anbieter gibt, so kann diese Fläche weder von einem im Sondergebiet genannten anderen Sortimentsbereich in Anspruch genommen werden, noch von einem bisher nicht festgesetzten Sortimentsbereich.

Die Artikel des Bau- und Heimwerkermarktes sind nicht bzw. bedingt zentrenrelevant. Über die o.g. Artikel für den Bau- und Heimwerkermarkt hinaus sind jedoch noch weitere Sortimente festgesetzt, die innerhalb der 1000 m² angeboten werden können. Diese sind:

Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen

Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren und Sämereien;

Diese Sortimente sind typische Sortimente eines Gartencenters und in der Regel zentrenrelevant.

Zulässig sind auch die zentrenrelevanten Haushaltswaren.

Die Ausweisung von 7000 m² Verkaufsfläche mit innenstadtrelevantem Sortiment war und ist jedoch umstritten. Obwohl der Bebauungsplan nun seit drei Jahren rechtskräftig ist, hat der Investor für das ursprünglich von ihm gewünschte Warensortiment keine Betreiber finden können. Statt dessen wurde immer wieder der Wunsch an die Verwaltung heran getragen die Einzelhandelsflächen zu reduzieren und eine Befreiung für einen zusätzlichen Bürokomplex zu erhalten. Dem konnte nicht entsprochen werden, da eine Büronutzung im Sondergebiet „SB-Warenhaus/Fachmarkt“ nur in untergeordneter Form zulässige wäre und außerdem nicht sichergestellt war, daß später nicht doch das gesamte Warensortiment ausgeschöpft würde. Nach mehreren Gesprächen mit der Verwaltung hat sich der Investor bereit erklärt, ein Bebauungsplanänderungsverfahren in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

Die Verwaltung befürwortet die Änderung der Bauleitplanung in diesem Bereich besonders vor dem Hintergrund der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes M 312 neu vorliegenden Gutachten zum Einzelhandel (CIMA vom Februar 2001 und Interkommunales Einzelhandelskonzept

des Kreises Mettmann vom Juni 2000). In den beiden Gutachten wird dargelegt, daß zentrenrelevante/innenstadtrelevante Sortimente an dem Standort Wilhelmring/Calor-Emag Straße nicht entwickelt werden sollten. Der Standort steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt. Dieser Zusammenhang ist auch durch städtebauliche Maßnahmen nicht herstellbar. Es dürften kaum messbare Synergien zwischen den Angeboten in der Innenstadt und auf dem Calor-Emag Gelände entstehen.

Es wird daher empfohlen dort ausschließlich für eine dem Standort angemessene Nahversorgung zu sorgen. Andernfalls dürften die Auswirkungen von innenstadtrelevanten Sortimenten in der genehmigten Höhe wesentliche Auswirkungen auf den Bestand der Innenstadt haben und die dort dringend benötigten Investitionen erschweren.

Da der Bebauungsplan M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ aber rechtskräftig ist und die oben aufgeführten 7000 m² Verkaufsfläche (z.T. zentrenrelevant) zulässig sind, kann eine solche Ansiedlung ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht verhindert werden. Durch die Änderungswünsche des Investors hat die Stadt Ratingen nun die Chance für diesen Bereich hinsichtlich des Einzelhandels eine wesentliche Verbesserung der Situation herbei zu führen. Die Stadt Ratingen kann dabei vor dem Jahr 2006 eine Änderung des Bebauungsplanes nur mit Einwilligung des Grundstückseigentümers und damit bedingt, entsprechend seinen Wünschen betreiben. Aus diesem Grund kann das Warensortiment auch nicht den Anforderungen aus den beiden Gutachten (CIMA vom Februar 2001 und Interkommunales Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann vom Juni 2000) angepasst werden. Ein Teil des ursprünglichen Sortiments muß auf Wunsch des Investors beibehalten werden. Alle darüber hinausgehenden Reduzierungen der Nutzung würden zu Entschädigungsansprüchen führen.

Die im Bebauungsplan M 312 zulässigen Verkaufsflächen werden durch die Änderung auf weniger als die Hälfte reduziert.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 315 erfolgt danach die Ausweisung von 3.300 m² Verkaufsfläche, die sich in:

- | | |
|----------------------|--|
| 2.500 m ² | Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation;
Von dem Gesamtsortiment von 2.500 m ² dürfen max. 2.000 m ² aus dem Bereich Lebensmittel und Getränke innerhalb der Kassenzone liegen.
Von dem Gesamtsortiment von 2.500 m ² dürfen max. 500 m ² außerhalb der Kassenzone (Shops) liegen. |
| 800 m ² | Spielwaren, Sportartikel, Bekleidung, Schuhe, Photo, Optik, Drogerie, Kosmetik, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Uhren, Schmuck, Baby- und Kinderartikel, |

aufteilen.

Betrachtet man die derzeitige Versorgungslage im Stadtteil Ost (ein Lebensmittelgeschäft von ca. 800 - 1.000 m² Verkaufsfläche), so kann die Ansiedlung von zusätzlichen 2.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel zur Nahversorgung auch im Hinblick auf die geplante Neuansiedlung von Wohnbebauung auf dem Balcke-Dürr-Gelände nur begrüßt werden. Natürlich wird es dadurch zur Umverteilung der Kaufkraft innerhalb Ratingens kommen. Es ist davon auszugehen, daß Einwohner des Stadtteils Ratingen Ost nicht mehr nach Ratingen West oder Breitscheid zum Versorgungskauf fahren. Dabei darf jedoch nicht die sogenannte „Kundentreue“ außer acht gelassen werden. Aufgrund des geplanten Lebensmittelmarktes wird der Konkurrenzkampf in diesem Bereich größer werden. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Bauleitplanung Konkurrenzschutz (besonders der von marktstarken Konzernen betriebenen Verbraucher- und Discountmärkte) zu betreiben.

Der Non-food-Bereich mit zentrentypischem Warensortiment, wie Spielwaren, Sportartikel, Kosmetik etc. wurde von ursprünglich 1.000m² auf 800 m² reduziert. Hierdurch wird der Konkurrenzdruck des zentrentypischen Warensortiments zumindest geringfügig reduziert.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden entsprechend der Standortgunst, den Ertragsinteressen des Eigentümers sowie nach dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit hoher, jedoch noch angemessener Dichte ausgewiesen. Um den geplanten großflächigen Einzelhandel und den Bürokomplex verwirklichen zu können wird für beide Sondergebiete die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für die GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist im Falle des Sondergebietes „Büro“ eine Überschreitung der gemäß BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 2,4 erforderlich, um die Planung zu verwirklichen. Durch die Änderung in zwei unterschiedliche Sondergebiete muß das Grundstück durch eine Nutzungsgrenze getrennt werden. Dadurch ergeben sich für die Berechnung der GRZ und GFZ aber auch unterschiedliche Grundstücksflächen. Das Grundstück des Bürobereiches verfügt durch diese Trennung nicht mehr über zusätzliche Freiflächen. Das Bauvolumen entspricht in seinen Ausmaßen dem des ursprünglichen Bebauungsplanes M 312. Lediglich in einem begrenzten Bereich des Kopfbaus wird zur Betonung der Eingangssituation in das Calor-Emag-Gelände eine Anhebung der Geschossigkeit und damit der maximalen Höhe erfolgen. Um an dieser Stelle eine sich in das Gesamtbild städtebaulich sinnvoll einfügende Gebäudelösung zu erhalten, wird die gemäß BauNVO vorgegebene Obergrenze der GFZ für das Sondergebiet „Büro“ überschritten und mit 2,7 festgesetzt. Im Gegenzug erfolgt im Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ die Festsetzung für die GFZ mit 2,2. Dieses Grundstück verfügt zusätzlich noch über einen Grünbereich der das Sondergebiet von der anschließenden Wohnbebauung trennt. Eine Ausschöpfung der GFZ bis an die Obergrenze der BauNVO ist daher nicht mehr erforderlich.

2.3.2 Geschossigkeit

Sondergebiet „Einzelhandel“

Es ist geplant für den großflächigen Einzelhandel einen Komplex zu errichten, der im Erdgeschoß Flächen für den Verkauf und die Lagerung aufnimmt. In den darüberliegenden Geschoßen und dem Dach sind Parkdecks möglich. Aus diesem Grund wurde hier eine III-geschossige Bauweise ausgewiesen.

Sondergebiet „Büro“

Um im Bereich des Wilhelmrings einen städtebaulich ansprechenden Baukörper errichten zu können, der sich in den angrenzenden Bestand einfügt werden für das Sondergebiet „Büro“ unterschiedliche Geschossigkeiten zwischen III und IV Geschossen festgesetzt.

2.3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet wurden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür war die Nachbarbebauung. Die geplante Bebauung soll im Verhältnis zum Bestand keine unangemessene Gebäudehöhen erhalten. Die festgesetzten maximalen Höhen können durch technische Aufbauten und Lärmschutzmaßnahmen überschritten

werden. Hierbei handelt es sich um untergeordnete Bauteile bzw. Aufbauten, die keine negativen Auswirkungen auf die Höhenabwicklung haben.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Bauweise

Es wurde „geschlossene“ Bauweise festgesetzt, um hier einen städtebaulich prägnanten zusammenhängenden Gebäudekomplex für beide Nutzungen zu erhalten.

2.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend des geplanten Gebäudekomplexes festgesetzt. Dabei verbleibt aufgrund der geschlossenen Bauweise kein Spielraum für Erweiterungsmaßnahmen. Im Osten des Plangebietes wird ein Teil des Grundstücks ohne überbaubare Fläche ausgewiesen. Hier soll mittels eines Pflanzgebot und eines festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine durch einen Pflanzriegel abgegrenzte Fußwegeverbindung zum im Norden liegenden Krankenhausgelände entstehen.

2.5 Ergänzende Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen:

zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Höhenabwicklung der Gebäude

- um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten,
- um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern.

bezüglich Stellplätzen und Garagen

- zur besseren Einbindung in das Gebiet,

aus Schallschutzgründen

- um die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen entstehende Lärmbeeinträchtigung zu minimieren,
- um die im Anschluß an das Sondergebiet vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen und das Krankenhaus zu schützen.

2.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Im Bereich zwischen dem Sondergebiet und der östlich angrenzenden Wohnbebauung wurde ein Pflanzgebot ausgewiesen. Der so entstehende Grünbereich soll als Pufferzone zwischen dem geplanten Sondergebiet und der daran angrenzenden Wohnbebauung dienen. Gleichzeitig wird hiermit eine grüne Fußwegeverbindung zum Krankenhausgelände aufgegriffen.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch den Wilhelmring und die Calor-Emag-Straße erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage des Bürobereichs und zur Anlieferzone erfolgt über den Wilhelmring. Um hier einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten wurde eine separate Linksabbiegespur sowohl für den Anlieferverkehr und die Benutzer der Tiefgarage als auch für die Linksabbieger in die Graf-Adolf-Straße geplant. Anhand des zum Plan gehörenden Gutachtens wird nachgewiesen, daß durch den Linksabbieger für die Anlieferzone mehr Verkehr als zu erwarten abgewickelt werden kann. Die zusätzliche Abbiegespur in die Graf-Adolf-Straße gewährleistet an dieser Stelle, an der zwei Fahrspuren zusammengeführt werden, einen reibungslosen Ablauf für alle Fahrtrichtungen.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens hat sich herausgestellt, daß die ursprünglich aufgrund eines Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan M312 vorgesehene Regelung für den Einmündungsbereich Wilhelming/Calor-Emag-Straße nicht ausreichend ist. Bereits jetzt treten in diesem Bereich Verkehrsbehinderungen auf, obwohl zur Zeit noch nicht alle Gebäude, die über die Calor-Emag-Straße erschlossen werden, fertiggestellt sind. Die zu erwartenden Nutzungen in diesem Bereich (Hotel, Medizinisches Zentrum, Einzelhandelsbereich und Büronutzung) werden diesen Zustand noch verschlechtern. Es ist daher erforderlich den Einmündungsbereich neu zu regeln. Neue Untersuchungen hinsichtlich der Verkehrssituation haben zum Ergebnis, daß an dieser Stelle eine zusätzliche Linksabbiegespur nur für die Calor-Emag-Straße erforderlich ist. Um die dazu erforderliche Breite der Straße (Wilhelming) zu erhalten wurde die Verkehrsfläche bis an das geplante Bürogebäude erweitert um so eine zusätzliche Linksabbiegespur zur Calor-Emag-Straße einrichten zu können.

Das geplante Parkhaus wird, wie ursprünglich vorgesehen, über die Calor-Emag-Straße erschlossen.

2.7.2 Rad- und Fußwege

Die Erreichbarkeit des Plangebietes vom umgebenden Straßennetz ist über signalregelte Fußwege am Knotenpunkt mit dem Wilhelming gewährleistet. Eine Fuß- und Radwegeverbindung besteht vom Krankenhausgelände zwischen dem Sondergebiet und der im Osten angrenzenden Wohnbebauung.

2.7.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr wird entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONW), auf dem Privatgrundstück in Form eines Parkhauses bzw. einer Tiefgarage geregelt. Entsprechend der geplanten Nutz- bzw. Verkaufsflächen stellen sich die erforderlichen Stellplätze wie folgt dar:

Sondergebiet	Nutzfläche	Stellplatzanzahl
„Einzelhandel“	Lebensmittel 1.452 m ²	1.452 : 20 = 73 ST
	Lebensmittel 767 m ²	767 : 20 = 2 ST
	Shop 83 m ²	83 : 40 = 8 ST
	Bekleidung 648 m ²	648 : 40 = 16 ST
	2.947m²	129 ST
„Büro“	BGF 10.705 m ²	6.423 : 35 = 184 ST
	Nutzfläche 60% = 6.423	- 26 ST
	m ² Abzügl. 14% von 184	158 ST
	ST lt. § 51.12 VVBauONW	
Gesamtstellplatzbedarf		287 ST
Geplante Stellplatz:		
Parkhaus im Bereich Sondergebiet „Einzelhandel“		523 ST
Tiefgarage im Bereich Sondergebiet „Büro“		55 ST
Stellplätze gesamt		578 ST

Da nur ca. 287 ST für die geplanten Nutzungen erforderlich sind, besteht ein **Überhang** von **291 Stellplätzen**. Die überschüssigen Stellplätze werden, soweit erforderlich, für die Nutzungen des gegenüberliegenden Kerngebietes als Stellplatznachweis zur Verfügung gestellt.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie

Die Heizungsenergieversorgung erfolgt mittels Fernwärme durch die Stadtwerke Ratingen. Die Gebäudeheizungsanlage wird von einer Fernwärmeübergabestation für den jeweiligen Bereich (Büro/Einzelhandel) versorgt.

Über eine separate ebenerdige Trafostation im Bereich des Kopfbaus, deren Lage noch mit den Stadtwerken gemeinsam festgelegt wird, erfolgt die elektrotechnische Versorgung des Bürobereichs. Der Einzelhandelsbereich wird über eine Trafostation im Bereich der Lieferanfahrt versorgt.

2.8.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Das Plangebiet kann an das bestehende Netz zur Frischwasserversorgung angeschlossen werden.

Eine Versickerung ist aufgrund einer undurchlässigen Felsschicht nicht möglich. Auch dezentrale Retentionsverfahren wie Mulden-Rigolen-Systeme, sind aufgrund der starken Verdichtung im Plangebiet ungeeignet.

Die Ableitung des zukünftig zu erwartenden Misch- und Schmutzwassers in den Wilhelmring ist für die geplante Entwässerungslösung im Rahmen der Generalentwässerungsplanung sichergestellt.

2.8.3 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 fernmelde-technischen Versorgung ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Deshalb sollte die Deutsche Telekom frühzeitig über den Bauablauf der Neubauten informiert werden.

2.8.4 Sonstige Regelungen

2.8.4.1 Lärmbeeinträchtigungen

Es wurde im Rahmen des Bebauungsplanes M 312 ein Gutachten zum Verkehrslärm im Allgemeinen und ein Gutachten zum Anlieferverkehr und Parkhauslärm im Sondergebiet erstellt. Da sich die Situation hinsichtlich der Gebäudeausmaße, des Anlieferverkehrs und des Parkhauses nicht negativ verändert, werden die ursprünglichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan M312 übernommen.

Der erforderliche Schallschutz am Gebäude ist in der im Plan beigefügten Tabelle angegeben und entsprechend festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich aufgrund des Anlieferverkehrs und des Parkhauses im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung Wilhelmring, Wohnbebauung an der Calor-Emag-Straße, Krankenhausbereich) Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte. Um die angrenzenden Nutzungen zu schützen

zen wird hier u.a. eine Lärmschutzwand von 2,5 m Höhe und eine Parkdeckabschirmung für das geplante Parkdeck auf dem Dach des Sondergebietes „Einzelhandel“ festgesetzt.

2.8.4.2 Denkmäler

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Die Festsetzungen versuchen dabei dem bestehenden Denkmal gerecht zu werden, durch den Bebauungsplan werden jedoch nicht die besonderen Anforderungen nach dem Denkmalschutzgesetz NW geregelt. Diese obliegen weiterhin dem zuständigen Amt für Denkmalpflege.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet Teile des Denkmalbereiches „Graf-Adolf-Straße“, eine der Planzeichenverordnung entsprechende Kennzeichnung wurde in den Plan übernommen.

2.8.4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten.

2.8.4.4 Hinweise

Die Luftbilddauswertung 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 - max. 100 mm Durchmesser) 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.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinische 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

Sondergebiet „Einzelhandel“	ca. 6.775 m ²
Sondergebiet „Büro“	ca. 3.972 m ²
Verkehrsflächen	ca. 4.066 m ²

Gesamt: **ca. 14.813 m²**

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

UVP

Da es sich lediglich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft mit sich bringt und sich die ursprüngliche Nutzung des Einzelhandels reduziert sind außer einer Überprüfung des bestehenden Verkehrsgutachtens und des bestehenden Lärmgutachtens keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Die für diesen Bereich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren M 312 werden übernommen. Eine UVP Untersuchung analog § 2a BauGB ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht erforderlich.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die Übertragung der öffentlichen Flächen regelt der Durchführungsvertrag.

5 Kosten und Finanzierung

Die aufgelisteten Kosten beziehen sich lediglich auf den Kreuzungsumbau Wilhelmring/Calor-Emag-Straße, der von der Stadt Ratingen durchzuführen ist. Hier erfolgt eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers in Höhe von 40.000,-- EUR.

Tiefbauarbeiten.	44.151,-- €
Beleuchtung:	1.500,-- €
Ampel:	15.100,-- €
Markierung:	3.860,-- €
Versorgungsleitungen:	18.000,-- €

Summe	82.611,-- €
5% Unvorhergesehenes	4.130,-- €
16% MwSt	13.218,-- €
12% Ingenieurleistung	9.913,-- €
16% MwSt	1.586,-- €

Gesamtsumme **111.458,-- €**

Die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Kosten für den Einmündungsumbau Graf-Adolf-Straße/Wilhelmring/Umfahrt werden allein durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Durchführung der Maßnahme wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ und des Bebauungsplanes V7 werden mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 315 „Wilhelmring/Calor-Emag-Straße“ für diesen Bereich aufgehoben.

(Hoff)
Städtische Oberbaurätin