61.12 – Mt
6131

28.07.2009

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan Ost 313, 3. Änderung „Balcke-Dürr-Allee“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben
1.2.1 Regionalplan
1.2.2 Landschaftsplan
1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
1.2.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost
1.2.5 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand
1.3.1 Umweltdaten
1.3.2 Bebauung
1.3.3 Verkehr
1.3.4 Infrastruktur
1.3.5 Wasserschutzzone
1.3.6 Altlasten
1.3.7 Versorgung
1.3.8 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
1.4.2 Planverfahren
1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung
2.1.1 Gewerbegebiete
2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.1 Gewerbegebiete
2.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf
2.2.3 Stellplätze, Tiefgaragen
2.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
2.3.1 Gewerbegebiete
2.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.5 Grünflächen
2.5.1 Öffentliche Grünflächen
2.5.2 Pflanzgebote

2.6 Erschließung
2.6.1 Straßenverkehr
2.6.2 Rad- und Fußwege
2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

2.7 Ver- und Entsorgung
2.7.1 Energie
2.7.2 Wasser
2.7.3 Löschwasser
2.7.4 Fernmeldeanlagen

2.8 Immissionsschutz
2.8.1 Verkehrswege
2.8.2 Gliederung der Gewerbegebiete

2.9 Sonstige Restriktionen

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
3.2.1 Kindertageseinrichtungen
3.2.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

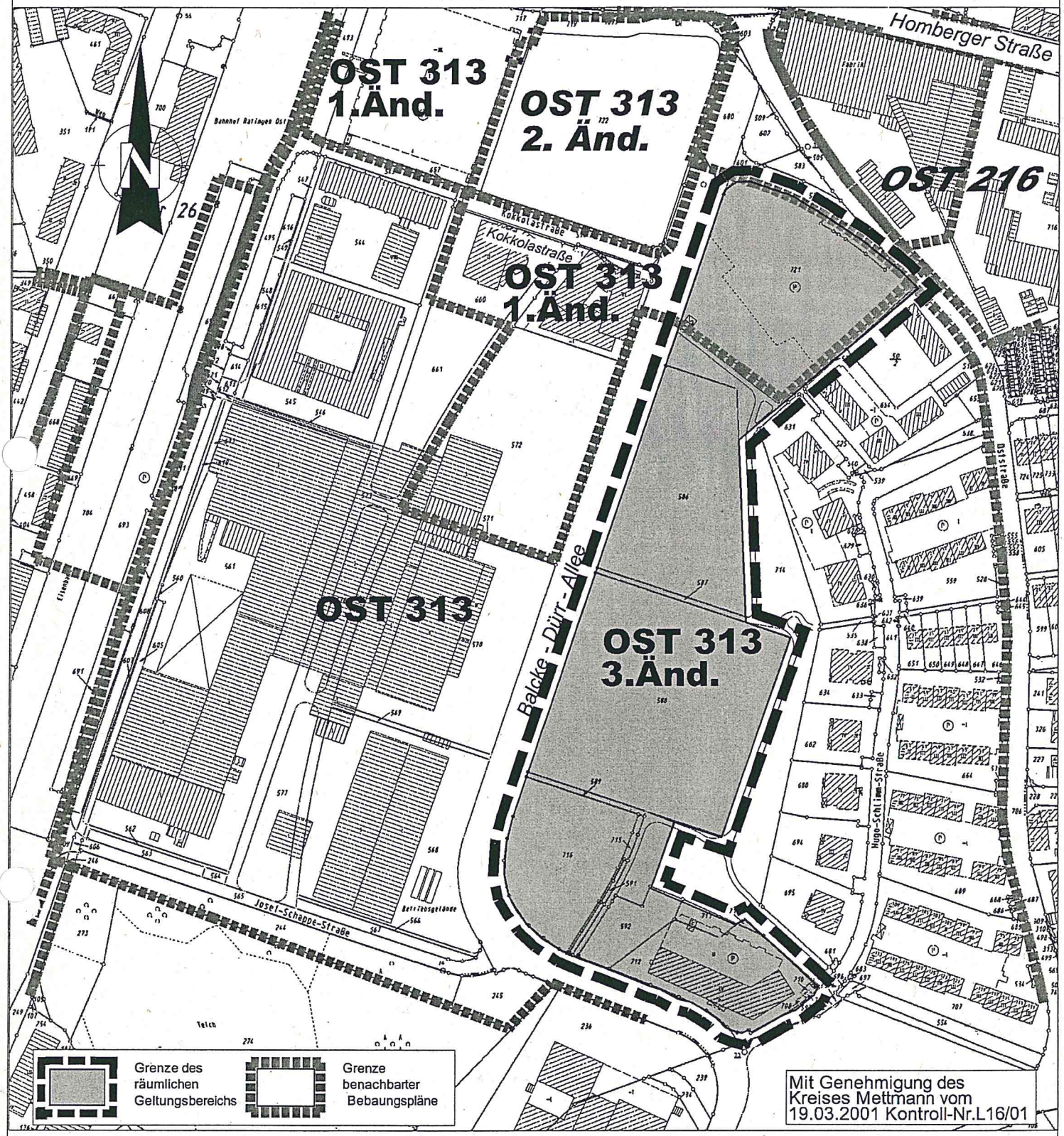
4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Realisierungszeitraum

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

ÜBERSICHTSKARTE M 1:2500



STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung 61.12

Bebauungsplan - OST 313, 3.Änd.

" Balcke - Dürr- Allee "

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 26, ca. 1,0 km östlich von der Ortsmitte Ratingens entfernt. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Oststraße", im Osten durch die vorhandene Grünanlage mit dem Kleinkinderspielplatz, im Süden und im Westen durch die „Balcke-Dürr-Allee".

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Bereich für Gewerbe- und Industrieanlagen dar. Innerhalb dieses Wirtschaftsraumes soll „die Wirtschaftskraft des sekundären und tertiären Sektors als Existenzgrundlage seiner Einwohner" gesteigert werden. Grundlage hierfür ist das Vorhandensein einer gut ausgebauten Infrastruktur. Der wirksame Flächennutzungsplan weist Ratingen-Mitte als „Siedlungsschwerpunkt" (SSP) aus. Es ist ein Bereich, der über ein „gebündeltes Angebot zentral örtlicher, öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen" verfügt und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt. Durch die Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen sind zentrale städtebauliche Einheiten zu bilden.

Durch die im Bebauungsplan Ost 313, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2002, festgesetzten städtebaulichen Ziele war bereits eine Änderung des Regionalplanes erforderlich: Das Industriegebiet (GI) wurde zu einem Gewerbegebiet (GE) herabgestuft und das Gewerbegebiet (GE) in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt.
Daher liegen die Voraussetzungen vor, den Bereich, ehemals vorgesehen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu ändern. In seiner Sitzung am 19.06.2008 beschloss der Regionalrat, die Verwaltung (Bezirksregierung Düsseldorf) damit zu beauftragen, den Planentwurf dem Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie zur Genehmigung vorzulegen. Die Änderung wurde mit Erlass vom 12.01.2009 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 20.02.2009 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Wesrfalen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Realisierung verschiedener, der Stadt Ratingen vorliegenden konkreten Bauprojekten (Kindergarten, Büro- und Verwaltungsgebäude). Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen führt zu veränderten Grundstückszuschnitten und einer anderen Gebietskategorie. Die bislang an der „Balcke-Dürr-Allee" festgesetzten Mischgebiete (MI) werden in eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_E) umgewandelt. Auf diese Weise ist es möglich, vorhandenes Investitionsinteresse in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken bei gleichzeitiger

Beachtung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtsnahme zu dem östlich angrenzenden Wohngebiet „Hugo-Schlimm-Straße".

1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erfasst von der im Verfahren befindlichen 89. FNP-Änderung, Ratingen-Ost „Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost".

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (66. FNP-Änderung, vgl. Anlage) weist östlich der „Balcke-Dürr-Allee" Mischgebiete (MI) aus. Im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung entlang der „Oststraße" ist ein Wohngebiet (W) dargestellt.

Im Zuge der 89. FNP-Änderung sind die Mischgebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) umgewandelt worden. An der „Oststraße" ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte". Insofern entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen im vorbereitenden Bauleitplan. Mit Schreiben vom 25.05.2009 macht die Bezirksregierung Düsseldorf gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes aus siedlungsstruktureller Sicht keine Bedenken geltend.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

1.2.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost

Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches in Ratingen-Ost, in dem in jüngster Zeit ein Strukturwandel von der industriellen zu tertiären Nutzung stattfand, der aus städtebaulicher Sicht weiter forciert werden soll. Das vom Rat in seiner Sitzung am 02.09.2008 verabschiedete „Städtebauliche Konzept Ratingen-Ost" zeigt Wege auf, inwieweit unternehmerische Interessen im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen der Gemeinde stehen und welche Maßnahmen im Falle einer Ansiedlung im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung realisierbar sind.

Da langfristig davon auszugehen ist, dass weitere Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes auf dem ehemaligen Balcke-Dürr-Gelände abgebaut werden, soll aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der angestrebten Stärkung des ÖPNV-Verkehrs der Schwerpunkt in Ratingen-Ost auf dem Ausbau des tertiären Sektors liegen. Es besteht die Chance, die Vorteile der Lage im Stadtgebiet für die Etablierung neuer Betriebe des Dienstleistungssektors zu nutzen zur Entwicklung eines leistungs- und konkurrenzfähigen Standortes.

Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen

89. Änderung

Ratingen - Ost

"Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost"

Legende | Entwurf Mai 2008 | 1 : 5000

Planzeichenerläuterungen
gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dez 1990 (PlanzV 90) BGBL 1991 IS:58

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- W — Wohnbauflächen
- MI — Mischgebiete
- GB — Gewerbegebiete
- GE⊕ — Gewerbegebiete (⊕ mit bes. Einschränkung in zukünftigen B-Plänen)
- GI — Industriegebiete
- SO Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete z.B. Einzelhandel

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Post
- F — Feuerwehr
- Kindergarten

GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE ODER ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

- K 10n — Kreisstrasse geplant
- Vorhanden (Ortsdurchfahrt)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen
§ 5(2)4 u. Abs.4 BauGB

- Wa / G — Wasser - / Gasleitung (Unterirdisch)

Grünflächen

- Grünflächen
- Dauerkleingärten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 5(2)9 u. Abs.4 BauGB

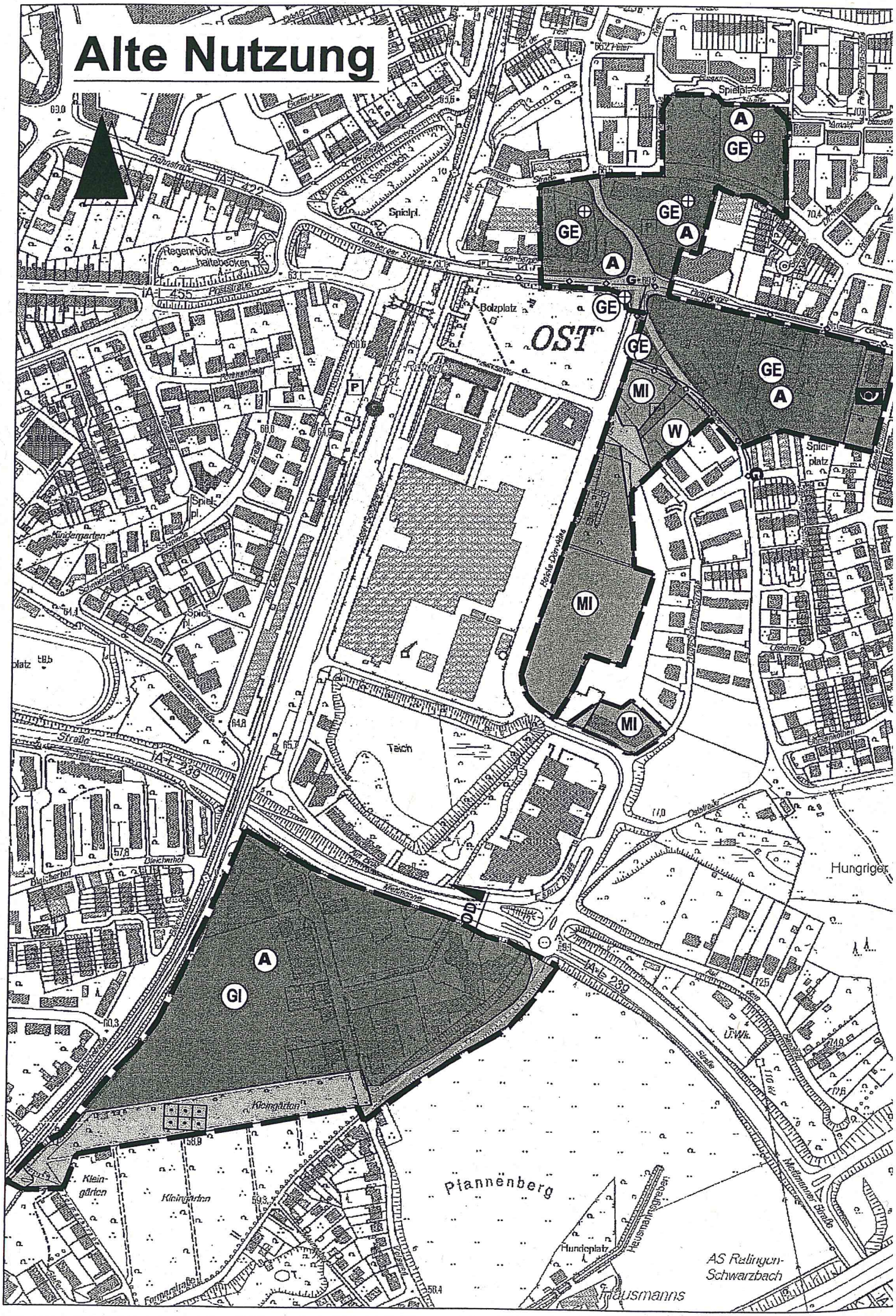
- Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Aufschüttung, Abgrabung
§ 5(2)8 BBauG / §5(2)4 u. 8 u. Abs. 4 BauGB

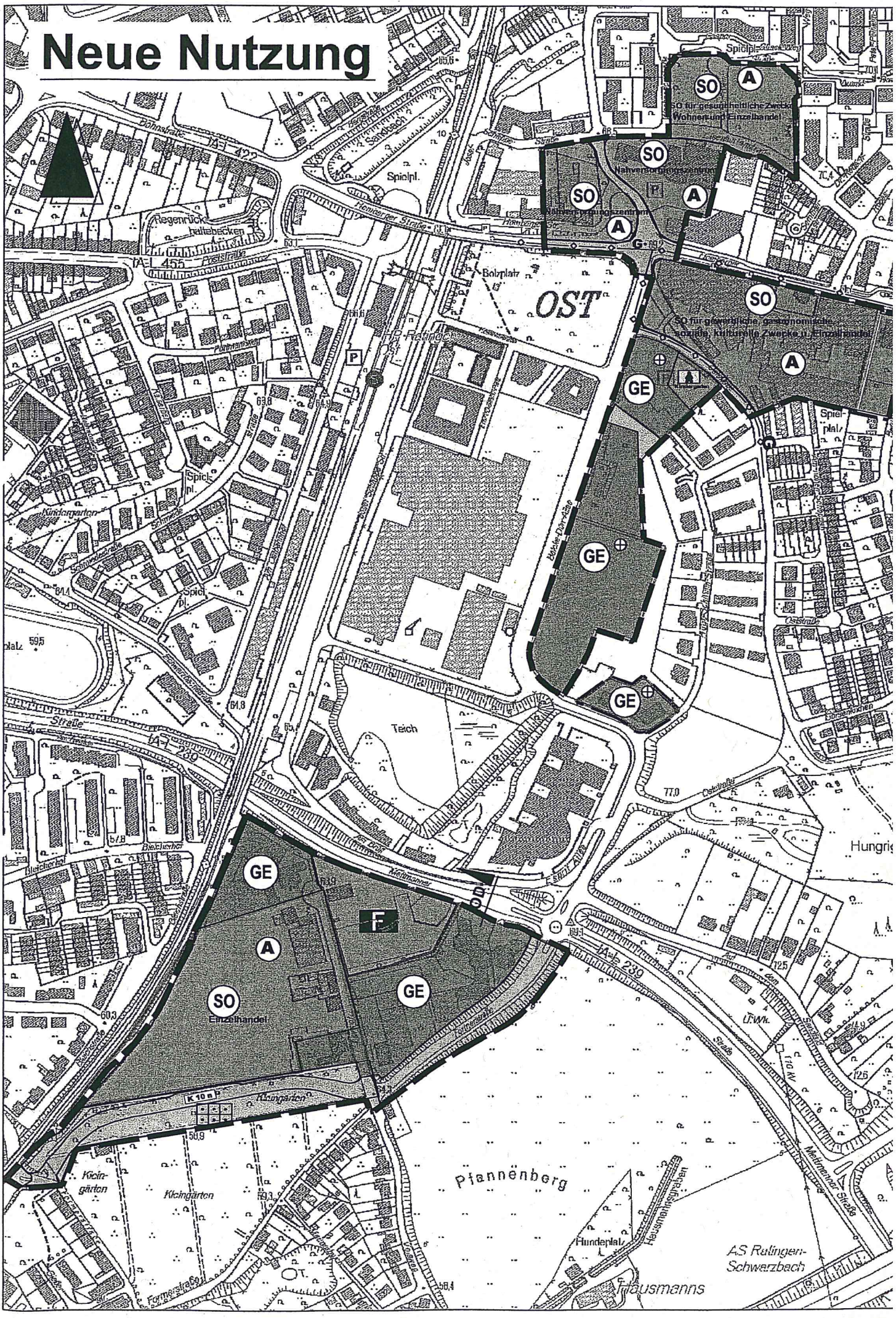
- A — Altlasten

Planzeichenerläuterungen für die Stadtkarte siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

ENTWURF	AUFSTELLUNG	AUSLEGUNG
DER BÜRGERMEISTER DER STADT RATINGEN - AMT FÜR STADTPLANUNG, VERMESSUNG UND BAUORDNUNG - Ratingen, den Mai 2008 Bearbeitet: Fr. Löhr Bürgermeister Beigeordneter	Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Ratingen vom .. .. aufgestellt worden. Ratingen, den Bürgermeister	Dieser Plan hat auf Grund des Beschlusses des Rates vom ..... gemäß §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich Begründung und den bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Ratingen, den Bürgermeister
ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS	**GENEHMIGUNG**	**BEKANNTMACHUNG**
Über die während der Auslegung, gemäß § 3(2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am ..... entschieden. Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am ..... diese FNP-Änderung abschließend beschlossen. Ratingen, den Bürgermeister	Dieser Plan ist gemäß § 6(1) BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden. Düsseldorf, den Bezirksregierung	Die Genehmigung der Bezirksregierung vom ..... sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme dieses Planes mit Begründung und der zusammen-fassenden Erklärung ist gemäß §6(5) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Ratingen, den Bürgermeister


Alte Nutzung
GE
A
MI
W
GI
OST
Bolzplatz
Spielpl.
Spielplatz
Kindergarten
Teich
Pfannenberg
Hungriger
Kleingärten
Hundeplatz
Regenrückhaltebecken
Bahnstraße
Hamberger Straße
Poststraße
Ostring
Oststraße
Schmiedestraße
Am Eichholz
Am Bleichhof
Bleichhof
Meitinger Straße
Heidenmühler Straße
Herrsmahnsgraben
Formerstraße
Rötelstraße
Dürnbachstraße
Ludwig-Schmid-Straße
Schlesienstraße
Schmiedgasse
Schulstraße
Kreisstraße
Staatsstraße
AS Ralingen-Schwarzbach
Hausmanns

Neue Nutzung



1.2.5 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne (vgl. Anlage):

- Ost 313 „Homberger Straße/Oststraße“, rechtsverbindlich seit dem17.10.2002;

- Ost 313, 1. Änderung „Balcke-Dürr-Allee/Kokkolastraße“, rechtsverbindlich seit dem 19.12.2003.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind großenteils von Flugsand bedeckte Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.
Geologisch stellt das Plangebiet ein inselartiges Vorkommen von dickbandigem Kalkstein (Massenkalk) des mittleren und oberen Devons innerhalb einer Fläche von windabgelagerten Fein- und Mittelsanden dar. Die Böden Braunerden und Pseudogley-Braunerden, die stellenweise podsolig sind. Im Süden überwiegen teils Sandlössvorkommen über ähnlich geschichteten Untergründen. Es sind schwach homose lehmige Feinsande. Meist sind die Böden schluffig und von hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, jedoch von mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund. Zum Teil besteht Staunässeneigung in 40 bis 80 cm Tiefe. Auf den meist auch durch Bodenaufschüttung veränderten Teilflächen liegt der Grundwasserspiegel in der Regel tiefer als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

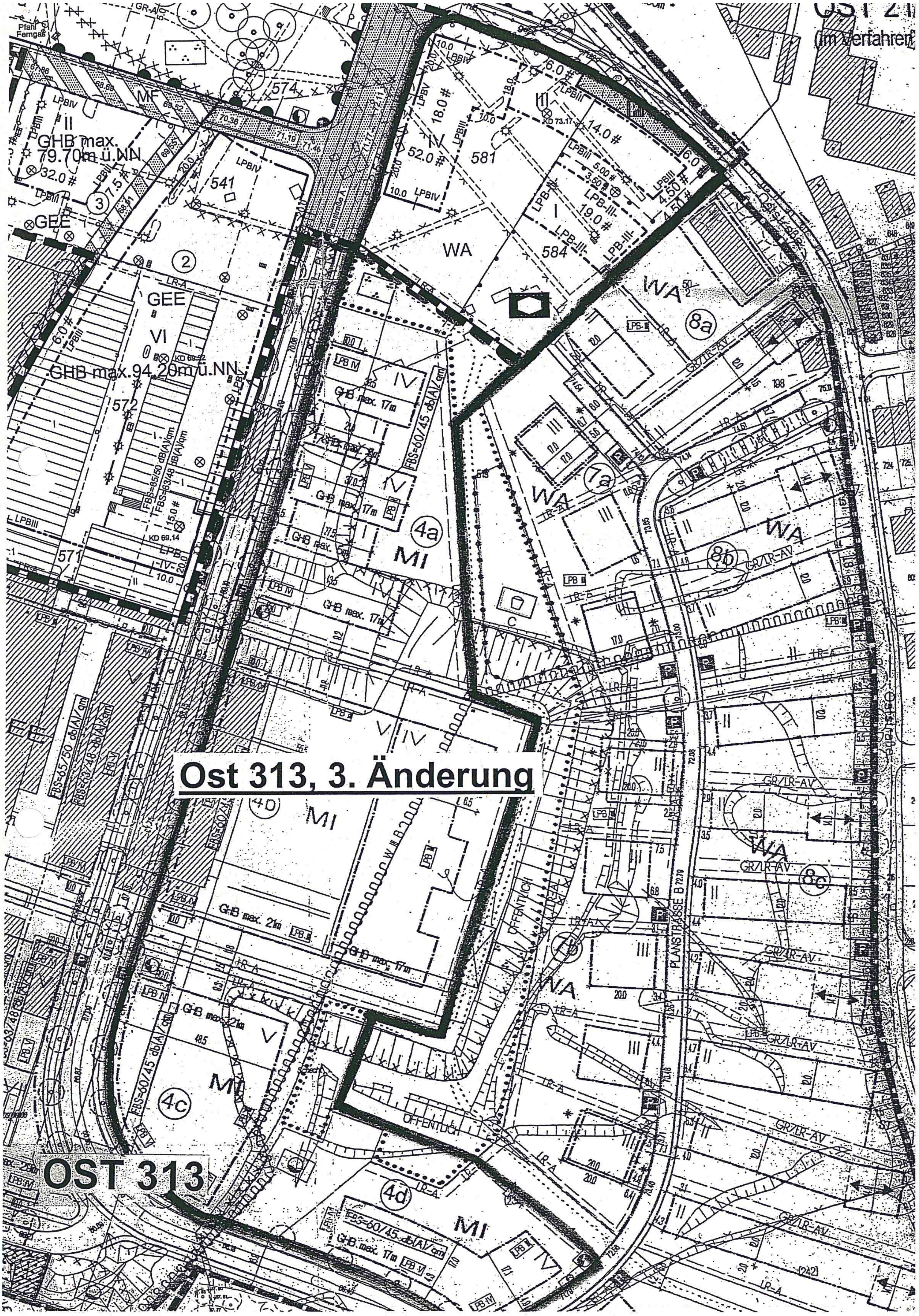
Das Gelände fällt von Ost nach West bzw. von Ost nach Süd-West ab, wobei eine völlige Verebnung im Bereich des ehemals von der Fa. Balcke-Dürr AG genutzten Betriebsareals festzustellen ist. Die Topographie bewegt sich zwischen ca. 65 bis 80 m über NN. Morphologisch ergibt sich der Eindruck eines gleichförmig mäßig geneigten Hanges. Das Relief wurde im Laufe der Zeit erheblich verändert, wovon zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen zeugen.

- **Niederschläge**

Die nachweisbaren Niederschläge belaufen sich über das Jahr verteilt auf eine Gesamtmenge zwischen ca. 800 bis 850 mm.

- **Klima- und Lufthygiene**

Nach dem Klimagutachten der „Ruhr-Universität Bochum“ (Untersuchungszeitraum: 01.10.1999 bis 15.05.2000) sind die Hauptwindrichtungen Süd-Südwest bis Süd-Südost. Die Windgeschwindigkeit wurde mit 2,8 bis 4,2 m/s ermittelt, das B.- Plangebiet als gut durchlüftet bezeichnet. Bei hohen Windgeschwin-



OST 21
(im Verfahren)
Ost 313, 3. Änderung
OST 313
GHB max. 79.70m ü.NN
GHB max.94.20m ü.NN
GEE
VI
MF
WA
MI
4a
4b
4c
4d
7a
8a
8b
8c
PLANSTRASSE B
ÖFFENTLICH

digkeiten, dies trifft nicht zu bei Kaltluftabfluss, wirkt die S-Bahntrasse als Leitbahn.
Die Temperaturen lagen im Messzeitraum zwischen 4,4° C und 7,3° C. Eine geringe Überwärmung des B.- Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Temperatureffekt (Abkühlung oder Überwärmung) gegenüber den angrenzenden Bereichen war nicht nachweisbar.
Die relative Luftfeuchte betrug zwischen 75 und 89 %, an Strahlungstagen 39,6 und 87,2 %.
Die lufthygienische Situation bezogen auf die ausgewählten Parameter Schwefeldioxyd (SO_2), Stickstoffoxyd (NO_2), Schwebestaub und Kohlenmonoxyd (CO), kann nach den Messwerten des Landesumweltamtes für 1994 als gering belastet bezeichnet werden.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist mit Ausnahme des realisierten Grünzuges von Brachflächen geprägt, die durch Beseitigung ehemaliger Nutzungen (Betriebsgebäude, Kleingärten, Parkplatz) entstanden.

1.3.2 Bebauung

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme eines im Kreuzungsbereich „Balcke-Dürr-Alle/Hugo-Schlimm-Straße" aufstehenden Bürogebäudes unbebaut.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt an der „Balcke-Dürr-Allee", die zugleich der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke dient.

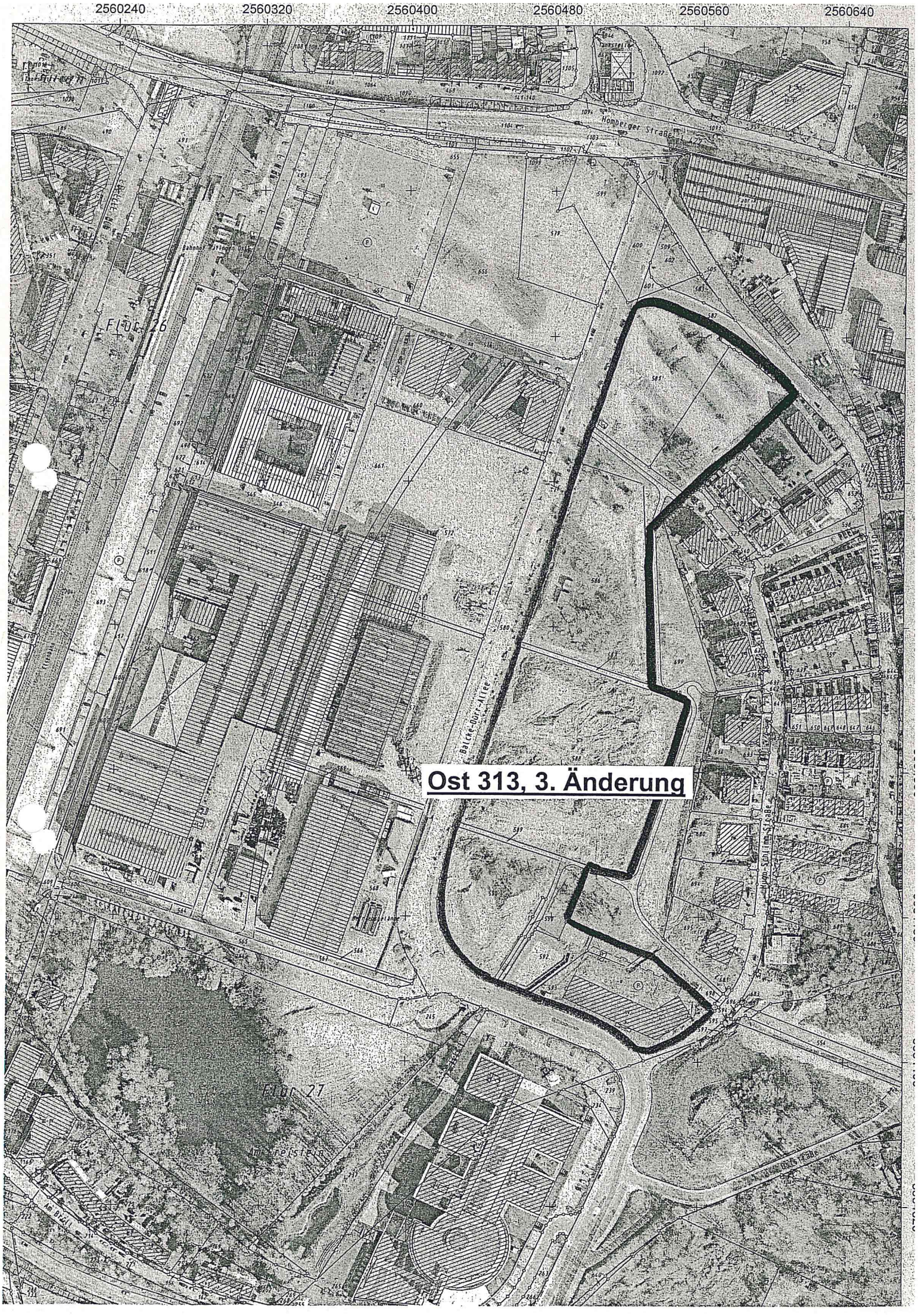
Im Westen liegt der S-Bahnhaltepunkt Ratingen-Ost der Linie S 6 (Düsseldorf – Essen) sowie der Busbahnhof (Haltepunkt für die Buslinien 757, 759, 775, DL1, O15 und O16). Im Norden liegt die Haltstelle „Festerstraße", angedient durch die Linien 749, 761, 771 und O15, an der Hauptverkehrsstraße die Haltstelle „Balcke-Dürr-Allee" und im Süden der Haltepunkt „Formerstraße", die beide von der Buslinie 749 angefahren werden.

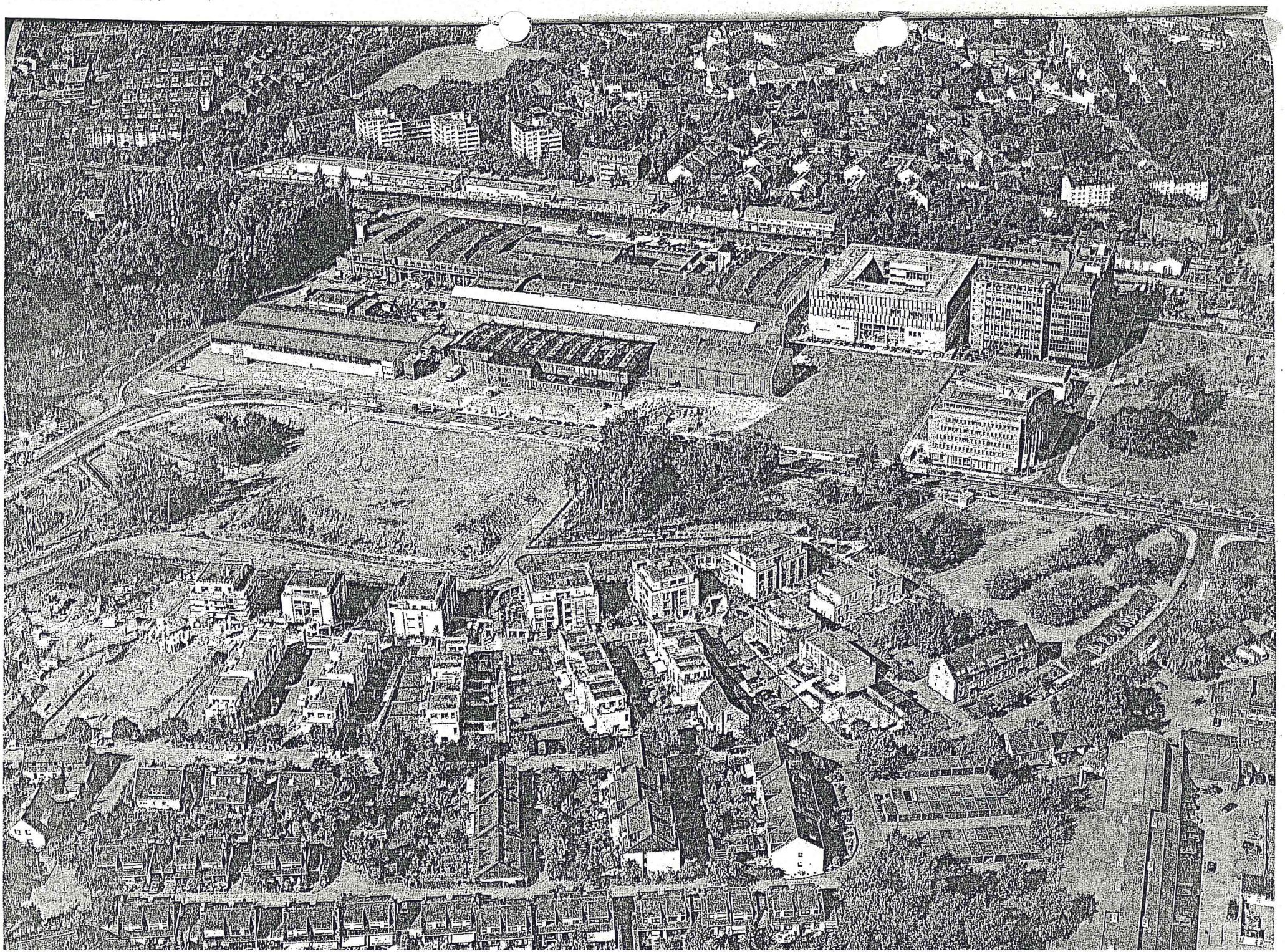
Bedeutende Hauptverkehrsadern liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet: die Bundesautobahnen A 3 (Köln – Oberhausen), A 44 und A 52 (Düsseldorf – Essen).

Der Flughafen Düsseldorf International mit seinem ICE-Haltepunkt ist über die Bundesautobahn A 44in wenigen Minuten erreichbar.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Mitte ist im wirksamen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die bisherige wie auch die künftig geplante Entwicklung des Balcke-Dürr-Geländes induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor. Im Unterschied hierzu lässt sich jedoch im Planungsraum Ratingen-Mitte/-Schwarzbach für die kommenden Jahre eine Unterversorgung von Kindgartenplätzen feststellen.


2560240
2560320
2560400
2560480
2560560
2560640
Homberger Straße
Flur 26
Flur 27
Ost 313, 3. Änderung



Die Ortsmitte von Ratingen mit ihrem Geschäftszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Nördlich angrenzend, jenseits der „Homberger Straße" existiert ein Einkaufszentrum mit einem SB-Markt, ergänzt um mehrere kleinere Ladenlokale.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom) ist sichergestellt.

1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

1.3.7 Altlasten

Im Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche, deren Begrenzung entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet ist (vgl. Anlage):

- **Altablagerung Betriebsgelände Balcke-Dürr AG (Nr. 6084/10 Ra)**

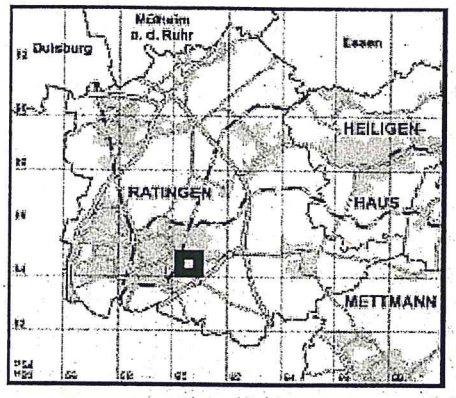
Das Werksgelände wurde 1997 und 1999 durch den TÜV Umwelt bzw. das Büro Dr. Kraft untersucht. Demnach müssen wegen einzelner zu hoher Schadstoffbelastungen Sanierungsmaßnahmen (Auskoffern und Entsorgung von schadstoffbelasteten Böden, Sicherung durch Abdeckung mit unbelastetem Boden) umgesetzt werden.
Im Zuge der Abbruchmaßnahmen werden die erforderlichen Bodensanierungen vollzogen. Die hierfür notwendigen Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren für den Abbruch formuliert und kontrolliert. Eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde, Kreis Mettmann, ist notwendig.

Hinweis:
Bei der Sicherung von Bodenkontaminationen durch eine Überdeckung mit unbelastetem Boden muss gemäß dem Erlass des Ministeriums für Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Verbraucherschutz vom 24.10.1995 die Überdeckungsmächtigkeit in Grünanlagen mindestens 0,35 m und in Hausgärten mindestens 0,60 m betragen.

1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Basierend auf den Analyse- und Prognosewerten, ermittelt durch das Büro Schüßler-Plan (Dezember 2001) wurden durch das Ing.-Büro Krause (Schallgutachten, September 2001) **Beurteilungspegel** errechnet:



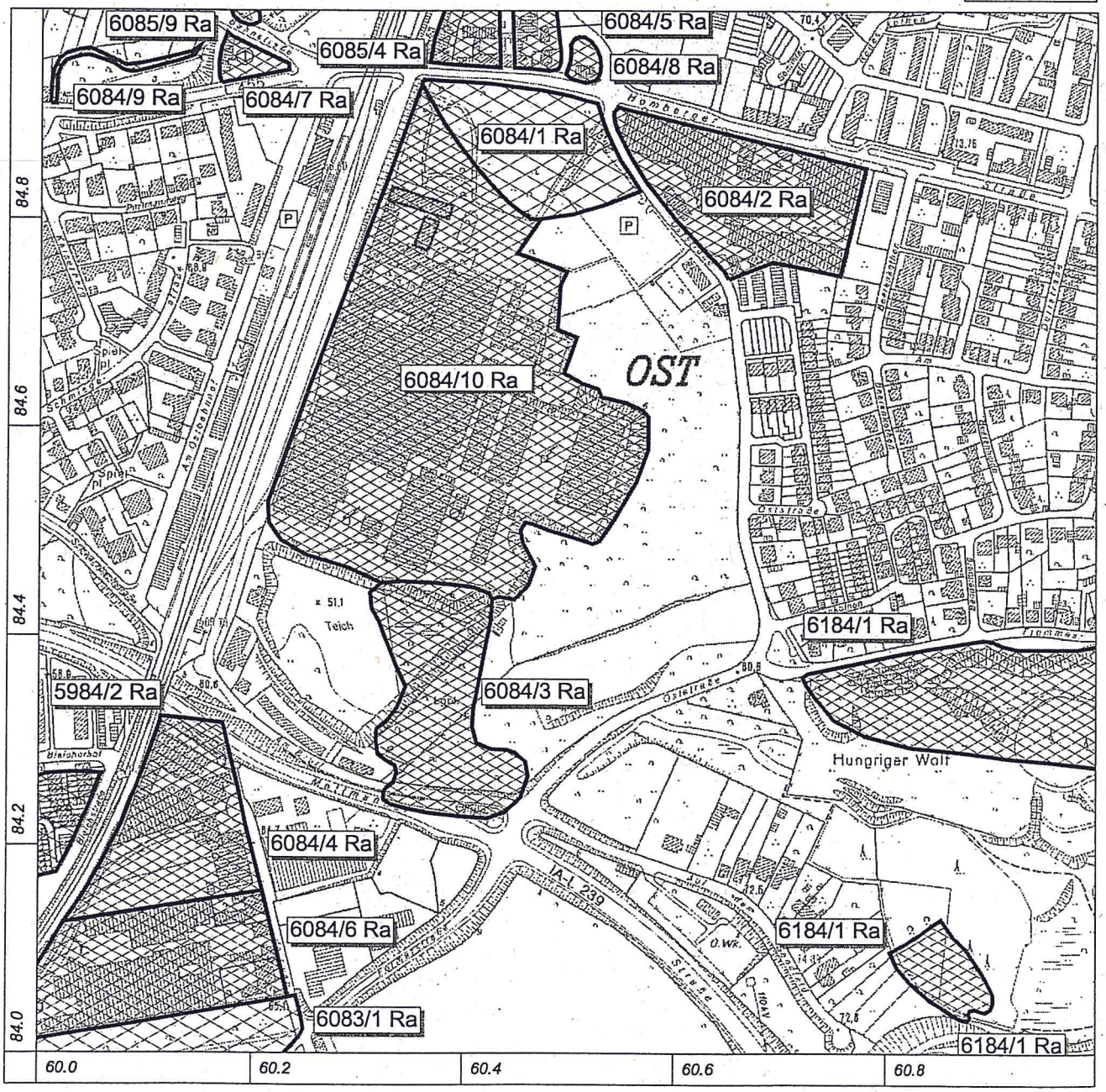
■ **Karte**
6084 Ratingen

(c) Rechte der Kartengrundlagen (Übersichtskarte, Regionalkarte, DGK 5) beim Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Mettmann.

■ Inhaltsverzeichnis Ratingen ■ Karten ■ Pläne ■ Fotos ■ Sonstiges ■ Liste

GFK1 GFK2 GFK3 0 50 100 150 200 Meter

6084



(c) Kreis Mettmann / Der Landrat / Dezernat V / Amt 70-21 / Postfach 10 06 07 / D-40806 Mettmann Stand: 01/2004

Gebietsausweisung	Straßenabschnitt	Mittelungspegel Tags dB(A)	Nachts dB(A)
WA	**Oststraße**		
	Nordabschnitt	61,0	52,3
GE	**Oststraße**		
	Nordabschnitt	61,0	52,3
GE	**Balcke-Dürr-Allee**		
	Nord	69,4	58,1
	Mitte/Nord	68,4	57,1
	Mitte/West	67,3	56,0
	Süd	69,2	57,9

Die in der **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau"** angegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete –WA– (hier: Fläche für den Gemeinbedarf) in Höhe von 55/45 dB(A) und für Gewerbegebiete –GE– in Höhe von 65/55 dB(A), jeweils tagsüber/nachts werden überschritten an den Straßenfronten „Oststraße" wegen einer ermittelten Belastung in Höhe von 56 – 62 / 47 – 53 dB(A) tags/nachts und entlang der „Balcke-Dürr-Allee" mit einer Belastung in Höhe von 68 – 70 / 57 – 59 dB(A) tags/nachts. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind erforderlich (vgl. Ziffer 2.8 „Immissionsschutz").

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise ist dem Merkblatt zu entnehmen, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Der Stadt Ratingen liegen für den Geltungsbereich einzelne konkrete Bebauungsvorschläge vor. Entlang der „Balcke-Dürr-Allee" beabsichtigen verschiedene Investoren die Realisierung mehrerer Bürokomplexe.
An der „Oststraße" wird zur Versorgung des Stadtteils eine Kindertagsstätte gebaut. Die vorgehaltene Gesamtfläche ermöglicht zu einem späteren Zeitpunkt die Erweiterung der Infrastruktureinrichtung.

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für die Entwicklung eines bereits in den rechtsverbindlichen Bauleitplänen Ost 313 sowie Ost 313, 1. Änderung festgesetzten Dienstleistungsstandortes unter Berücksichtigung konkreter Anforderungsprofile. Mit der Umsetzung der beabsichtigten Hochbaumaßnahmen können einzelne seit längerem angestrebte städtebauliche Ziele erreicht werden:

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Schiefers

- mit der Errichtung einer Kindertagesstätte wird dem Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen im Stadtteil Ratingen Ost Rechnung getragen,
- mit dem Bau weiterer Büro- und Verwaltungsgebäude werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die zu einer Erhöhung der Kaufkraft in Ratingen führen wird.

Durch die Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Grünanlage um eine erlebbare Grünachse wird die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung gesichert und der Siedlungsbereich „Hugo-Schlimm-Straße/Oststraße" mit dem neuen Gewerbegebiet, dem S-Bahnhof Ratingen-Ost und dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) fußläufig verbunden.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m^2 liegen. Die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden.

Zudem muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Aus den Erläuterungen unter Ziffer 1.2.3 geht eindeutig hervor, dass die Festsetzungen zu Art der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Ausweisungen der 89. Flächennutzungsplanänderung fußen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nach § 13a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan Ost 313 bzw. Ost 313, 1. Änderung, ist seit dem 17.10.2002 bzw. seit dem 19.12.2003 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich umfasst:

- Gewerbegebietsflächen in einer Größe von ca. 25.977 m²,
  d. h., bei der in den einzelnen GE-Gebiete unterschiedlich festgesetzten GRZ können maximal 18.173,80 m² überbaut werden;

- Fläche für den Gemeinbedarf in einer Größe von ca. 2.860 m²,
  d. h., bei der festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,4 können maximal 1.144 m² überbaut werden.

Fazit:
Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 19.317,80 m².

Um das Bauleitplanverfahren innerhalb eines kurz bemessenen Zeitraumes durchführen zu können wird darauf verzichtet, die Bürger frühzeitig über die Ziele und Inhalte der Planung zu unterrichten. Um dennoch der Öffentlichkeit ausreichend Zeit zur Einsicht in die städtebauliche Planung zu geben, wird als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer 1 Monats durchgeführt.

1.4.3 Verfahrensstand

In der Zeit zwischen dem 02.03.2009 und dem 03.04.2009 fand die gemäß § 13a Absatz 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung statt.

2. Planinhalt

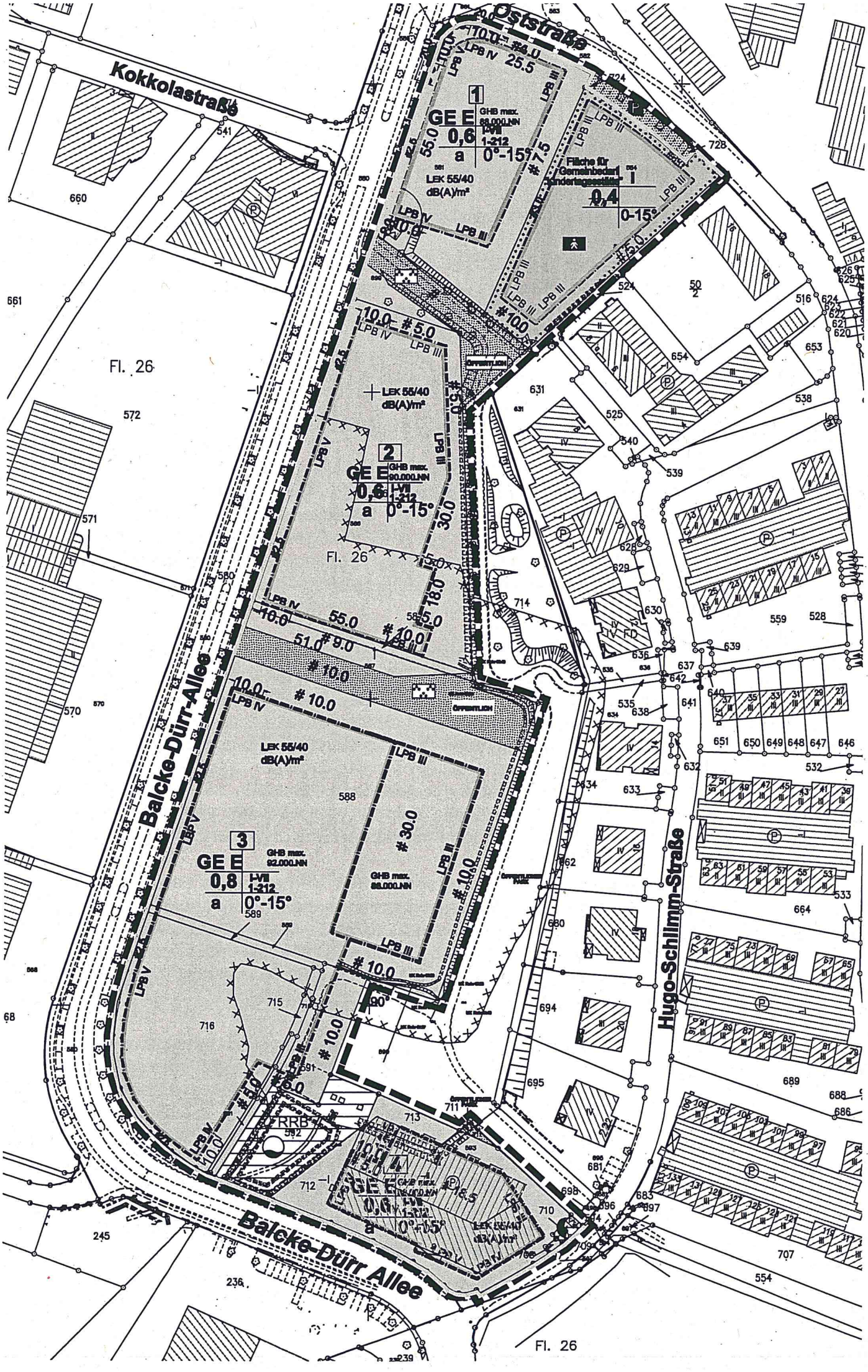
(vgl. Planausschnitt)

Städtebauliches Konzept

Ziel für das Bebauungsplangebiet ist die Schaffung einer Verträglichkeit zwischen der geplanten verdichteten Büro- und Gewerbestruktur östlich der „Balcke-Dürr-Allee“ und der aufgelockerten bereits realisierten Wohnnutzung entlang der „Hugo-Schlimm-Straße“ sowie der geplanten Kindertagesstätte an der „Oststraße“..

Die Lage der einzelnen gewerblichen Baufelder gewährleistet die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, gleichzeitig führen die hierauf basierenden offenen Bebauungsstrukturen zu einer guten Durchlüftung des Gebietes.

Das Rückgrat für die Erschließung der einzelnen Gewerbegebiete bildet die „Balcke-Dürr-Allee“, eine Nord-Süd-Achse, welche die „Homberger Straße“ mit der „Mettmanner Straße“ verbindet. Die Kindertagesstätte ist über die „Oststraße“ erschlossen.



Oststraße
Kokkolastraße
Balcke-Dürr-Allee
Hugo-Schlimm-Straße
Balcke-Dürr Allee
Fl. 26
1
GE E
GHB max. 88.000 NN
0,6
I-VII
1-212
a
0°-15°
LEK 55/40 dB(A)/m²
Fläche für Gemeinbedarf "Kindertagesstätte"
0,4
0-15°
2
GE E
GHB max. 90.000 NN
0,6
I-VII
1-212
a
0°-15°
3
GE E
GHB max. 92.000 NN
0,8
I-VII
1-212
a
0°-15°
GHB max. 88.000 NN
4
GE E
0,6
a
0°-15°
LEK 55/40 dB(A)/m²
RRB
ÖFFENTLICH

Freiraumkonzept

Bei der Planung der Baufelder werden für die Entwicklung des Freiraumkonzeptes folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Adressenbildung und Unverwechselbarkeit durch die Gestaltung klar definierter Freiräume,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit den umliegenden städtischen Grünflächen mit Hilfe eines übergeordneten Wegesystems einschließlich begleitender Grünzüge,
- Schaffung wichtiger Sichtbeziehungen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiete (GEE 1 – GEE 4)

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzung zu schaffen für ein hochwertiges Gewerbegebiet und die Verträglichkeit mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet zu sichern, werden sowohl eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) festgesetzt (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen –Ziffer 2.8.2) und darüber hinaus einzelne ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Die ansonsten gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke)** sind ausgeschlossen. In unmittelbarer Nähe, an der Kreuzung „Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Festerstraße" existiert bereits eine Tankstelle, die eine für den Stadtteil Ratingen-Ost ausreichende Versorgung sicherstellt. An der „Kokkolastraße" liegt ein Fitness-Zentrum, das den Bedarf des Stadtteils Ratingen-Ost und darüber hinaus deckt.
  Die zuvor genannten Betriebe entsprechen nicht der kommunalen Zielsetzung, an diesem Standort hochwertige Nutzungen anzusiedeln.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind ebenfalls unzulässig. Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, den Standort für die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsbetriebe zu nutzen. Diese Zielsetzung entspricht der im „Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost" wiedergegebenen Entwicklungsrichtung.

- **Einzelhandelsbetriebe** mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher sind unzulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sowohl im Eisenhüttengelände Einzelhandel ansässig ist (SB-Markt, verschiedene Geschäftslokale), wo eine Zunahme an Verkaufsflächen auf der Grundlage eines der Stadt Ratingen vorliegenden Einzelkonzeptes (Stadt + Handel, Februar 2008) vertretbar ist, als auch Planungen (Bebauungsplan Ost 216) bestehen für eine Revitalisierung eines teilweise mindergenutzten Industriegeländes, der ehemaligen Ratinger Maschinenfabrik, die in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet liegt. Neben

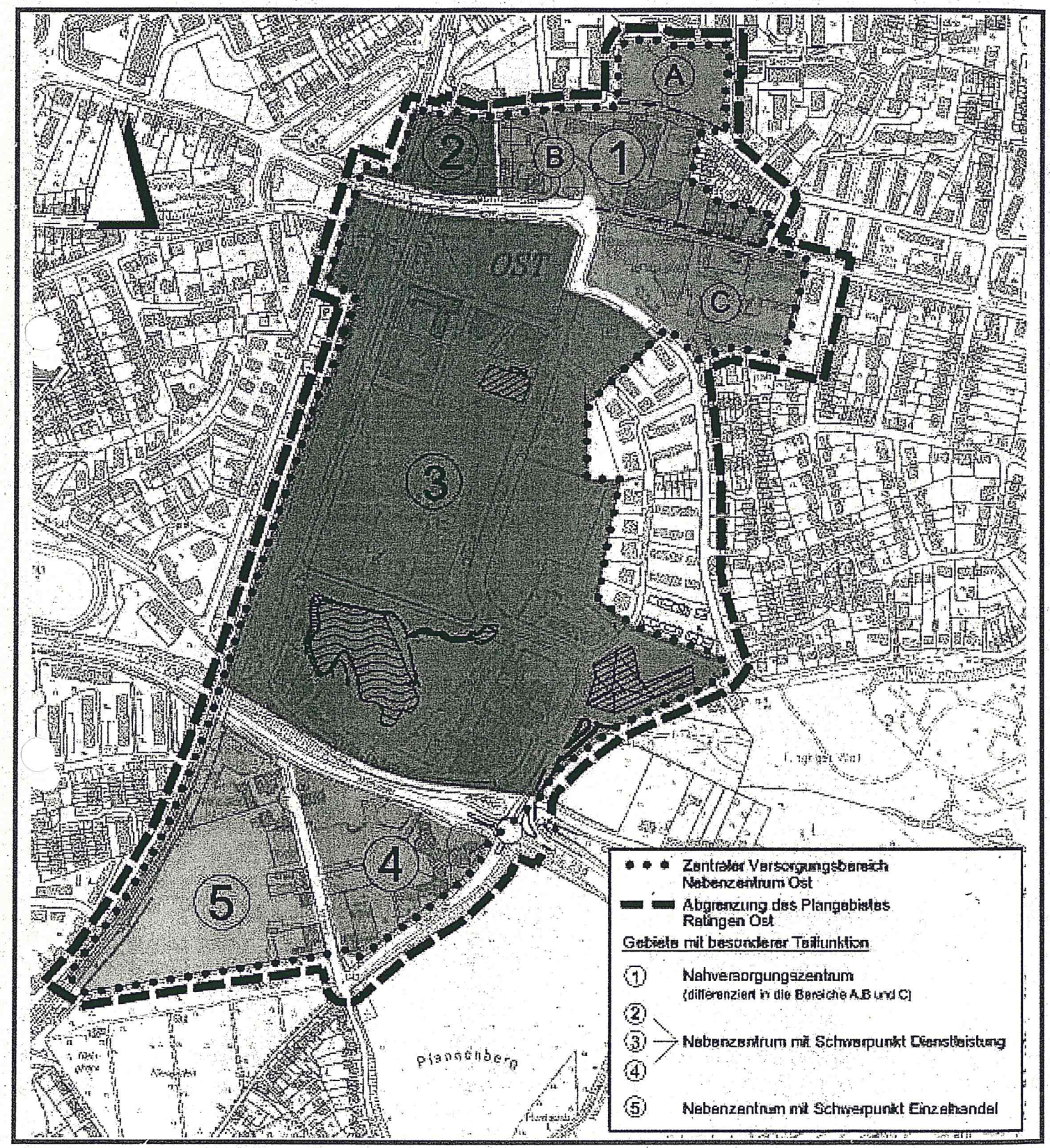


Abbildung i: Abgrenzung der Teilbereiche im zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost

einem schon vorhandenen Getränkemarkt sollen sich an diesem Standort weitere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Zugleich wird der städtischen Zielsetzung Rechnung getragen, dass sich östlich der „Balck-Dürr-Allee" ein hochwertiger Bürostandort entwickeln kann.

Durch eine planungsrechtliche Absicherung des bereits auf dem ehemaligen Balcke-Dürr-Geländes vollzogenen und auch zukünftig noch zu erwartenden Strukturwandels (52. GEP-Änderung: Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)) soll ein neuer zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden (vgl. Anlage). Danach liegt der Schwerpunkt für das Plangebiet auf der Entwicklung einer Büronutzung. Betriebe des Einzelhandels sind beidseitig des „Ernst-Dietrich-Platzes" zur Belebung des Campus-Areals zu platzieren. Durch gastronomische, einzelhandelsnahe und öffentliche kleinteilige und vielfältige Nutzungen soll Urbanität in die Mitte des künftigen Nebenzentrums Ost gebracht werden.

- Die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher **(Werksverkauf)** ist in den Gewerbegebieten unzulässig. Diese Einschränkung in der Nutzung stärkt die Attraktivität der Haupt- und Nebenzentren der Stadt Ratingen.

- **Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe** sind ebenfalls nicht genehmigungsfähig, da deren Ansiedlung zu einer Erhöhung des Verkehrslärms in den Ruhezeiten (nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) führen und sich hierdurch die Wohnqualität der östlich angrenzenden Neubausiedlung beeinträchtigen würde. Zudem widerspräche dies der städtebaulichen Zielsetzung, Areale mit guter Verkehrsanbindung für die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **(Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten)** sind unzulässig. Für die Ansiedlung der erstgenannten Infrastruktureinrichtungen gibt es im Stadtteil Ratingen-Ost keinen weiteren Bedarf. Der Bau von Vergnügungsstätten widerspräche der städtebaulichen Zielsetzung, im Zuge der Revitalisierung einer aufgegebenen Gewerbefläche ein hochwertiges Dienstleistungsquartier mit einem besonderen Anspruch an die Architektur und ihrem Umfeld zu entwickeln und zugleich die Ansiedlung lärmintensiver Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen zu unterbinden.

2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

An der „Oststraße" wird zurzeit der Bau eine Kindertagesstätte verwirklicht. In der neuen Einrichtung sind neben einer Tagesstätten- und einer Kindergartengruppe zwei erweiterte Krabbelgruppen für Unter-Dreijährige vorgesehen.

Für den Planungsraum Ratingen-Mitte/-Schwarzbach wurde eine deutliche Unterversorgung konstatiert. Diese Situation verschlechterte sich mit der Realisierung des neuen Wohngebietes „Hugo-Schlimm-Straße" noch weiter. Im Sinne des Rechtsanspruches auf einen Kindergartenplatz sowie der Verbes-

serung der Lebenssituation junger Familien galt es, diesen Missstand zu beheben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Gewerbegebiete

Durch die Bebauungsplanänderung werden in den nachstehend aufgeführten Baugebieten die Voraussetzungen geschaffen für eine Realisierung von Büro- und Verwaltungsgebäude.

- **GEE 1**

Im Einmündungsbereich „Oststraße / Balcke-Dürr-Allee" kann entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ein 4-geschossiger Baukörper (Geschosshöhe im Gewerbebau ca. 4,00 m) entstehen. Die Baugrenzen sind straßenbegleitend angeordnet.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,6 festgesetzt. Die hierdurch mögliche Überbauung kann so, am Einfahrtstor des Neubaugebietes liegend, eine architektonische Dominante bilden und gleichzeitig in seiner Freiflächengestaltung Bezug nehmen auf die benachbarte neue Kindertagesstätte mit großen Spielflächen.

- **GEE 2**

Entlang der „Balcke-Dürr-Allee", getrennt durch einen Grünzug von der Wohnbebauung „Hugo-Schlimm-Straße", ist ebenfalls eine bis zu 4-geschossige (Geschosshöhe im Gewerbebau ca. 4,00 m), durch Vor- und Rücksprünge gekennzeichnete Bebauung auf der Grundlage einer vorliegenden architektonischen Planung realisierbar. Die Bauweise des geplanten Baukörpers (geschlossene Fassade auf einer Länge von ca. 75,0 m entlang der „Balcke-Dürr-Allee") trägt dazu bei, dass sich der von der Haupterschließungsstraße ausgehende Verkehrslärm in dem östlich angrenzenden Wohngebiet „Hugo-Schlimm-Straße" reduziert. Die neuen Gebäude übernehmen somit die Funktion eines aktiven Schallschutzes.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,6 festgesetzt. Dies Beschränkung trägt dazu bei, dass das Grundstück unter Berücksichtigung seiner Lage im Übergang zur aufgelockerten Wohnbebauung „Hugo-Schlimm-Straße" ebenfalls durch größere Freiflächen gekennzeichnet sein wird.

- **GEE 3**

Durch den Entfall einer geplanten, aber noch nicht ausgebauten öffentlichen Wegeverbindung kann innerhalb dieses Teilgebietes die Ansiedlung eines größeren zusammenhängenden Gebäudekomplexes erreicht werden. Das Ziel, die Schaffung eindeutig ablesbarer Raum- und Straßenfluchten wird durch die geänderte Konzeption nicht verändert.

Entlang der „Balcke-Dürr-Allee" ist eine 5-geschossige (Geschosshöhe im Gewerbebau ca. 4,00 m), zum Wohngebiet „Hugo-Schlimm-Straße" hin eine abgestufte 4-geschossige Bebauung realisierbar.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) in Höhe von 0,8 entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, an dieser Stelle eine Möglichkeit zu schaffen für den Bau eines größeren Büro- und Verwaltungsgebäudes.

- **GEE 4**

Innerhalb diese Gewerbegebietes wurde zwischenzeitlich bereits ein Bürogebäude mit einer Tiefgarage errichtet.

Das in diesem Teilgebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = 0,6) lässt künftige Erweiterungen zu.

- **Gebäudehöhen GEE 1 – GEE 4**

Für die einzelnen Gewerbegebiete werden gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO Gebäudehöhen bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße festgesetzt. Berücksichtigung hierbei finden die der Stadt Ratingen vorliegenden aktuellen Bauanfragen und, falls vorhanden, bereits realisierte Bauvorhaben. Maßgeblich für die Festlegung ist die Straßenhöhe in der Straßenachse, angegeben in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes:

- Gewerbegebiet (Teilgebiet 1): 88,00 m ü NHN,
- Gewerbegebiet (Teilgebiet 2): 90,00 m ü NHN,
- Gewerbegebiet (Teilgebiet 3): 92,00 m ü NHN (Straßenfront) und 89,00 m ü NHN (Rückfront),
- Gewerbegebiet (Teilgebiet 4): 88,00 m ü NHN.

Die Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen berücksichtigt den Umstand, dass die künftigen Bürogebäude sich der Baukörperhöhe der realisierten Stadtvillen (3-geschossig) westlich der „Hugo-Schlimm-Straße“ angleichen. Letztere stehen auf einem nach Osten hin ansteigenden Hang.

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 3, 0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 zu vorderen Dachkante eingehalten wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Aufbauten von der Straße her gestalterisch nicht wirksam werden.

Hinweis:
Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder aufbauten wie z. B. Werbe- und Antenneanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

2.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Maß (GRZ = 0,4) der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung berücksichtigt sowohl die aktuelle architektonische Planung als auch eine mögliche, derzeit noch nicht absehbare Erweiterung im rückwärtigen Bereich.

2.2.3 Stellplätze, Tiefgaragen

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen in Form von Tiefgaragen ist allgemein zulässig. Die hierdurch geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt die Planung notwendiger Stellplätze nach den individuellen Erfordernissen unter gleichzeitiger Berücksichtigung technischer Erfordernissen (Grundrissgestaltung der Büros, Gründung der Gebäude).

2.2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Gewerbegebiete

Um eine geschlossene Blockstruktur als Straßenrandbebauung erzielen zu können, die zur Verminderung des Verkehrslärms innerhalb der östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung beiträgt, sind innerhalb der einzelnen Gewerbeflächen (Teilgebiete 1 – 4) Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze von mindestens 5,0 m zulässig.

2.3.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche lässt die Option auf die Realisierung späterer Erweiterungen zu.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Vorbemerkung:
Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese wurden übernommen aus den bislang rechtsverbindlichen Bauleitplänen Ost 313 und Ost 313, 1. Änderung. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich das bisherige architektonische Erscheinungsbild harmonisch, ohne Brüche, weiter entwickeln kann.

- **Einfriedungen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 4 sind Einfriedungen jeglicher Art zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig. Der Transparenz des Straßenraumes und die uneingeschränkte Sicht auf die Dienstleistungsbetriebe wird so gewährleistet.

- **Dachform**

Entsprechend den bisherigen Bestimmungen für die Dachform sind in den Gewerbegebieten sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf nur Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

- **Werbeanlagen**

Um eine hohe architektonische Qualität der Gebäude zu erreichen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen betreffen.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Gewerbegebiete Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2 sind durch eine Grünanlage getrennt, die der fußläufigen Vernetzung des Siedlungsbereiches Ratingen-Ost mit dem neu entstehenden Büro- und Geschäftspark und dem S-Bahn-Haltepunkt mit dem Omnibus-Bahnhof dient.

2.5.2 Pflanzgebote

Zu Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind 60 % der Dachflächen von Gewerbegebieten extensiv zu begrünen. Dabei sind die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung eines mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Baugrundstück zulässig.

Zur Vermeidung eines monotonen äußeren Erscheinungsbildes bei größeren Gewerbeprojekten sind fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen zu beranken.

Ebenfalls sind Müllstandorte einzugrünen. Die Entsorgungseinrichtungen lassen sich auf diese Weise in die Freiflächengestaltung harmonisch einbinden.
Innerhalb der Gewerbegebiete sind zur optimalen Verschattung bei der Anlage von notwendigen Stellplatzflächen je 4 PKW-Stellplätze einheimische großkronige Bäume zu pflanzen.

Zwecks Gewährleistung einer intensiven Begrünung muss nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes der obere Abschluss einer Tiefgarage eine Erdüberdeckung im Mittel von 0,60 m haben.

2.6 Erschließung

2.6.1 Straßenverkehr

Die Haupterschließung des Plangebietes geschieht über die „Balcke-Dürr-Allee". Sie stellt die Verbindung dar zwischen der „Homberger Straße" im Norden und der „Mettmanner Straße" im Süden.

2.6.2 Rad- und Fußwege

Die Hauptradwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist durch den Bau beidseitiger Radwege entlang der „Balcke-Dürr-Allee" entstanden. Darüber hinaus wurden Querverbindungen zwischen der Wohnbebauung „Oststraße" und dem S-Bahn-Haltepunkt angelegt.

Neben straßenbegleitenden Fußwegen existiert zudem eine Vernetzung über öffentliche Grünflächen mit einem integriertem Wegenetz.

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Entlang der „Oststraße" sind bestandsorientiert, unmittelbar vor der geplanten Kindertagesstätte liegend, **öffentliche Parkplätze** festgesetzt.

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann grundsätzlich im Baufeld selbst und/oder in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Ca. 15% - 20 % der erforderlichen Stellplätze können ebenerdig hergestellt werden.

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze (St) werden nachfolgende Werte bei den Bauvorhaben angesetzt, deren konkrete Umsetzung im Zuge des jeweiligen Bauantrages geregelt wird:

- **Gewerbegebiete**
  - Büro- und Verwaltungsräume:
    1 St je 35 m² Nutzfläche, davon zusätzlich 20 % für Besucher;
  - Lagerräume:
    1 St je 90 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte;
  - Handwerksbetriebe:
    1 St je 60 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, davon zusätzlich 20 %.

- **Kindergarten / Kindertagesstätte**
  - 1 St je 25 Kinder, jedoch mindestens 2 St.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet. Die für das Verfahrensgebiet erforderlichen Standorte für Kompaktstationen sind detailliert mit dem Versorgungsträger und den jeweiligen Grundbesitzern abgestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- **Gas Wärme**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits mit den Stadtwerken Ratingen eine grundlegende Neuordnung der Energieversorgung für Wärme (Heizung und Warmwasser) abgestimmt.

2.7.2 Wasser

- **Trinkwasser**

Im Zusammenhang mit der größtenteils realisierten Erschließung wurde die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen neu geordnet.

- **Entwässerung**

Der Nachweis einer geregelten Entwässerung des Plangebietes wurde auf der Grundlage des seit dem 17.12.2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ost 313 erbracht (vgl. Plan/Schema „Wasser-Einzugsgebiete).

- **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Für ein gedrosseltes Ableiten von Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken ein Retentionsvolumen von 20 l/m² befestigter Fläche vorzuhalten.

Zur Drosselung des in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuspeisenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan westlich des Bürogebäudes „Balcke-Dürr-Allee 9“ eine Fläche für eine Abwasserbeseitigung festgesetzt. An dieser Stelle wurde bereits ein Regenrückhalte- und Regenüberlaufbecken errichtet.

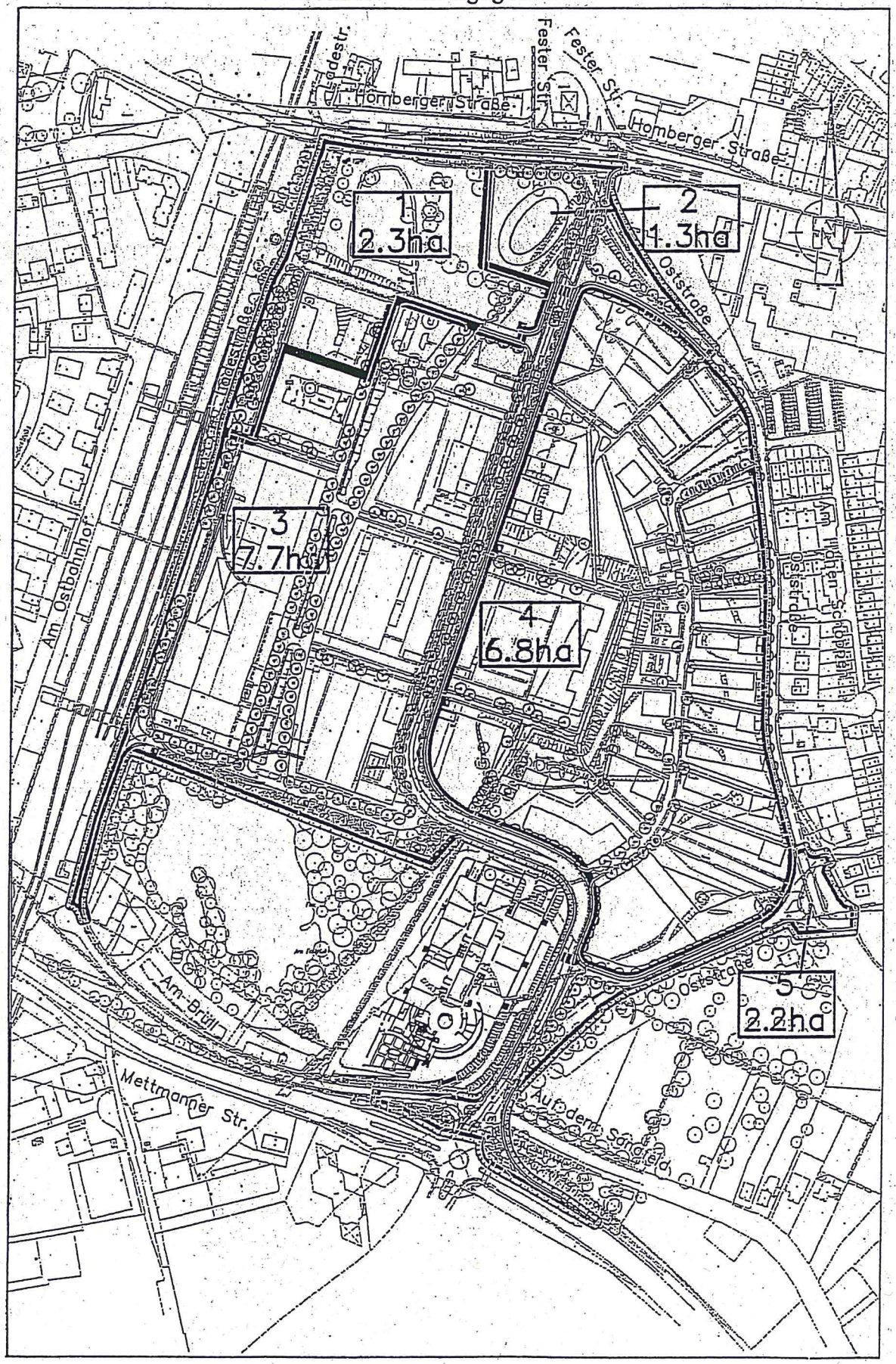
2.7.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Unter den derzeitigen Gegebenheiten bei normalen Betriebszuständen ist ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 (Stand: Februar 2008) vorhanden. Der jeweilige Objektschutz ist unabhängig hiervon jedoch vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

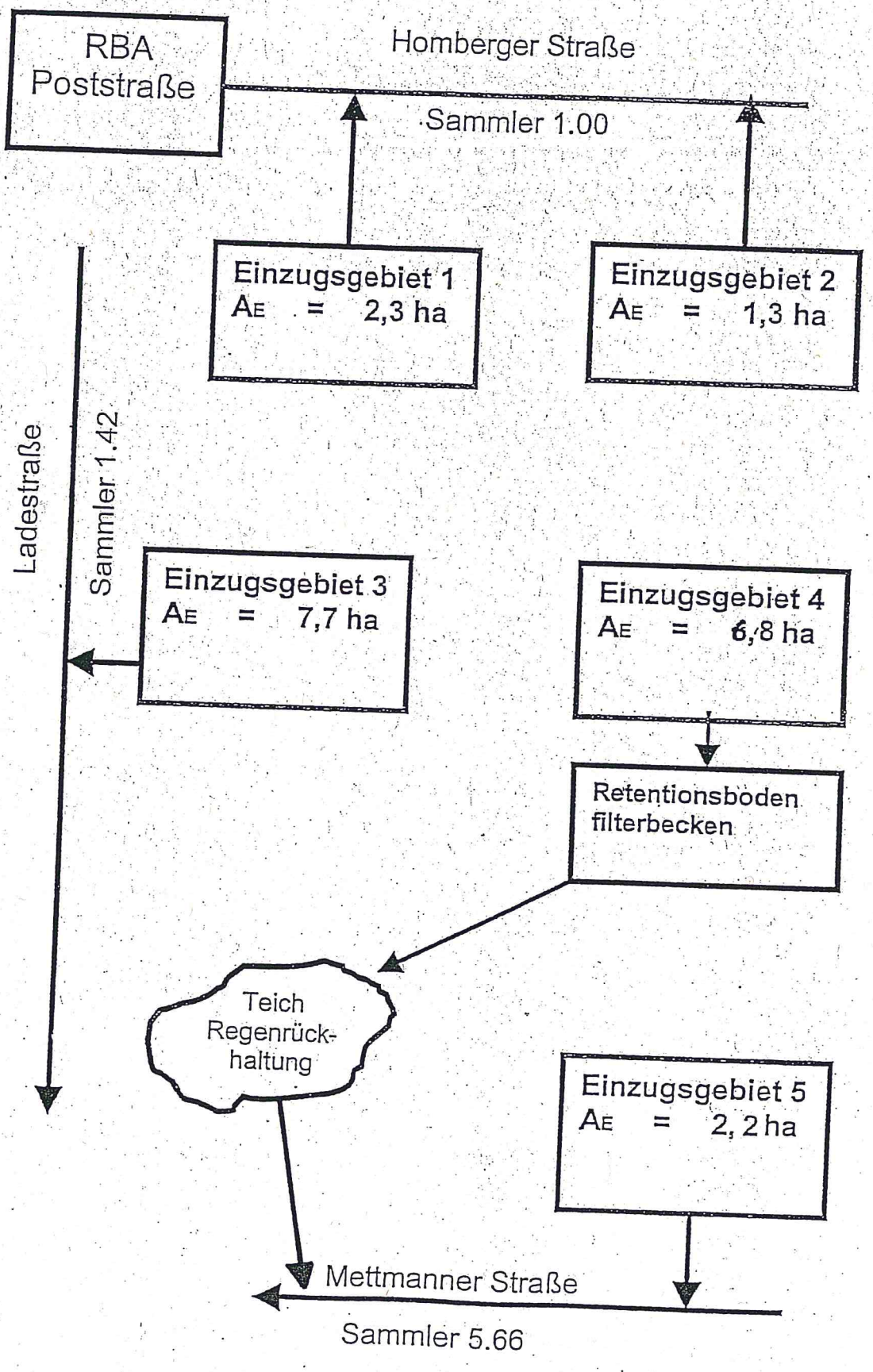
2.7.4 Fernmeldeanlagen

Vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldanlagen einzuholen.

Plan
Wasser - Einzugsgebiete



Schema
Wasser - Einzugsgebiete



2.8 Immissionsschutz

2.8.1 Verkehrswege

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Ost 313 wurden in einem Schallschutzgutachten (Krause & Partner, September/Oktober 2001) für einzelne Baufelder Lärmpegelbereiche ermittelt, die zur Einhaltung unten aufgeführter Schalldämm-Maße führen:

Baugebiet	Seiten	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
				Wohnräume	Büros
Gewerbe-gebiet	allgemein	III / IV	61 – 65 66 – 70	35 40	30 35
GEE 1, 2, 3, 4	entlang Balcke-Dürr-Allee	V	71 – 75	45	40
Fläche für den Gemein-bedarf		III	61 – 65	35	30

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.
Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Hinweis:
Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall bzw.-wand) wird im Bebauungsplan verzichtet, da diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer notwendigen Höhe die Transparenz der verdichteten gewerblichen Nutzung in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde. Gerade das Merkmal der „Auffindbarkeit" spielt bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben eine wesentliche Rolle.

2.8.2 Gliederung der Gewerbegebiete

- **Gliederung nach Abstandserlass (2007) NRW**

Getrennt durch eine öffentliche Parkanlage liegen die neuen Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten werden diese gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einem Abstand von < 100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I - VII entsprechend der Abstandsliste 2007). Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

- **Ausnahme zum Abstandserlass bei bestehender Atypik**

In einem zweiten Schritt werden über eine Ausnahmeregelung Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen, wenn das Immissionsverhalten der Betriebe vergleichbar der festgesetzten Abstandsklasse ist. Hierdurch sind atypische Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Anlagen und Betriebsformen der Abstandsklasse VII aber wegen ihrem Emissionsverhalten der nächst höheren Klasse (nicht wesentlich störend) zuzuordnen wären.

- **Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691**

Zum Schutz des östlich angrenzenden Wohngebietes „Hugo-Schlimm-Straße" werden die Gewerbegebiete GEE 1 – GEE 4 im Hinblick auf die Lärmemissionen mittels eines Emissionskontingentes (LEK) derart gegliedert, dass die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 41691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschritten werden:

Bezeichnung der Teilflächen	LEK tags dB(A)	LEK nachts dB(A)
GEE 1, 2, 3, 4	55	40

Betriebe und Anlagen müssen die festgesetzten LEK einhalten. Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel nicht überschreitet.

Die Emissionskontingente LEK steuern die zulässige von einem Flächenelement emittierte Schallleistung, indem dieser (Betriebs-) Fläche ein Kontingent an dem betroffenen Schutzobjekt –hier: Wohnbebauung– zugewiesen wird.

2.9 Sonstige Restriktionen

Eine Zu- und Abfahrt im direkten Einmündungsbereich „Balcke-Dürr-Allee / Oststraße" zu dem Gewerbegebiet GE 1 ist jeweils auf einer Länge von 20,0 m nicht möglich. Mit dieser Einschränkung wird im unmittelbaren Kreuzungsbereich ein ungehinderter Abfluss des Verkehrs auf der „Balcke-Dürr-Allee" und auf der „Oststraße" in Richtung Norden zur „Homberger Straße" hin sicher gestellt.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 30.977 m²
Davon:	
- Öffentliche Grünfläche	ca. 800 m²,
- Verkehrsfläche	ca. 200 m²,
- Gewerbegebiet	ca. 25.977 m²,
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.900 m²,
- Fläche für ein Regenrücklauf-/-überlaufbecken	ca. 1.100 m².

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhof Ratingen Ost, Busbahnhof) und an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahnen A 3, A 44), die Nähe zum Flughafen Düsseldorf, das Vorhandensein eines Einkaufszentrums an der „Fester Straße" und die gute Erreichbarkeit der Ratinger Innenstadt, handelt es sich um einen attraktiven Dienstleistungsstandort.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Der Stadtteil Ratingen Ost ist ein gefragte Wohnstandort für junge Familien. Da im Planungsraum Mitte/Schwarzbach die vom Rat beschlossene rechnerische Versorgungsquote bis zum Kindergartenjahr 2009/2010 nicht ganz erreicht, die angestrebte rechnerische Versorgung jedes 2. Kindes des 4. Jahrgangs (50 %) in einem Zielerreichungsgrad zwischen 39 % und 43 % liegt und per gesetzlicher Vorgabe für ca. 20 % der unter 3-jährigen Kinder Betreuungsplätze zur Verfügung zu stellen sind, ist der Bau einer 2-geschossigen Kindertagsstätte erforderlich. Als Standort für diese Gemeinbedarfseinrichtung ist ein Areal an der „Oststraße" bestimmt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche können 1 Kindergarten-, 1 Tagesstätten- und 2 erweiterte Krabbelgruppen untergebracht werden. Eine mögliche spätere Erweiterung der Einrichtung ist ebenfalls umsetzbar.

3.2.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Mit der Fertigstellung der „Balcke-Dürr-Allee", den Abzweigungen („Kokkolastraße/Josef-Schappe-Straße" mit Anschluss an die Anliegerstraße „Am Brüll"), den Änderungen in der Straßenführung der „Oststraße" und dem Ausbau der Kreuzungen „Balcke-Dürr-Allee/Homberger Straße/Fester Straße" und „Balcke-Dürr-Allee/Mettmanner Straße" wurden die Voraussetzungen für ein ausreichend leistungsfähiges Verkehrsnetz geschaffen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zur Bilanzierung von Eingriff/Ausgleich sowie eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² (hier: 19.317,80 m²) überbaut wird. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-. Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt. Bei den neu zu bebauenden Flächen handelt es sich entweder um eine Brache (Gewerbegebiet GE 3), entstanden durch Abriss einer industriell genutzten Halle, einer durch Bodenaushub aufgehäuften Halde (Gewerbegebiet GE 2) oder eine noch genutzten privaten Parkplatz (Gewerbegebiet GE 1 / Fläche für den Gemeinbedarf).

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich, da das Maß und die Art der baulichen und sonstigen Nutzung abweicht von den in älteren rechtskräftigen Bebauungsplänen (Ost 313, Ost 313, 1. Änderung) festgesetzten. Über die Veränderungen wurde jedoch im Vorlauf zum Planverfahren mit den betroffenen Grundstückseigentümern ein Einvernehmen erzielt.

5. Kosten und Finanzierung

Mittel für die Erschließung des Geltungsbereiches sind mit dem Abschluss eines Erschließungsvertrages und der hierin enthaltenen Bankbürgschaft bereits im Bauleitplanverfahren Ost 313 verbindlich und abschließend geregelt.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Teilbereiche folgender Bauleitpläne aufgehoben:

- Ost 313, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2002,
- Ost 313, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 19.12.2003.

Im Auftrag:

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD