Stadt Ratingen
-Planungsamt 61.3-

Entscheidungsbegründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 343
„Gewerbegebiet Am Brüll / Oststraße“

Antragsteller und Vorhabenträger:

Grundstückentwicklungsgesellschaft H.Q.E. mbH & Co. KG
Duisburger Straße 89
46049 Oberhausen

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers:

ROPERTZ & PARTNER
Planungsgesellschaft mbH
Architekten + Ingenieure
Hermann-Rinne-Str. 2
47259 Duisburg
Ansprechpartner:
Dr.-Ing. Peter Ropertz, Tel. 0203 / 999-3601
Dipl.-Ing. Klaus Hesemann, Tel. 0203 / 999-3606
Dipl.-Ing. Ivica Lukanic, Tel. 0203 / 999-3623

Inhalt

1. Allgemeine Vorgaben

- 1.1. Beschlußlage, Verfahrensstand
- 1.2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
- 1.3. Geltendes Planungsrecht
- 1.4. Derzeitige Situation im Plangebiet
- 1.5. Anlaß, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2. Begründung zum Planinhalt

- 2.1. Art der baulichen Nutzung
- 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1. Gebäudehöhen
 - 2.2.2. Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl
- 2.3. Bauweise
 - 2.3.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4. Ergänzende Festsetzungen
- 2.5. Freiraum und Grünflächen
- 2.6. Erschließung
 - 2.6.1. Straßen und Wege
 - 2.6.2. Ruhender Verkehr
 - 2.6.3. Öffentlicher Nahverkehr

3. Sonstige Regelung

- 3.1. Hinweise

4. Auswirkungen der Planung

- 4.1. Flächenbilanz
- 4.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 4.3. Auswirkungen auf die Umwelt

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 5.1. Ver- und Entsorgung
- 5.2. Altlasten
- 5.3. Bodenordnung

6. Kosten und Finanzierung

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Anlagen

1. Allgemeine Vorgaben

1.1. Beschlußlage, Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 01. Februar 2001 beschlossen, für den im beigefügten Übersichtsplan dargestellten Bereich zwischen der neu geplanten Oststraße und der Straße „Am Brüll“ in Ratingen-Ost den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 343 gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 02.02.2001 bis einschließlich 02.03.2001 statt. Eine Bürgeranhörung wurde am 29.03.2001 im Bürgerhaus der Stadt Ratingen durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 11.06. – 13.07.2001 statt.

1.2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süd-Osten der Stadt Ratingen in räumlicher Nähe zum Ostbahnhof sowie zur Autobahn-Anschlußstelle „Schwarzbach“ der Bundesautobahn A 44.

Das ca. 18 700 m² umfassende Grundstück wird an der Ostseite durch die geplante neue Trasse der Oststraße und im Süden durch die Straße „Am Brüll“ begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das Betriebsgelände der Firma Balcke-Dürr.

Lage und Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Im Zuge der zur Zeit laufenden Planungsabstimmungen mit den beteiligten Ämtern der Stadt Ratingen sowie den Grundstücksnachbarn hat sich herausgestellt, daß gegenüber der Planfassung zum Aufstellungsbeschluss eine Änderung der Lage und eine Modifizierung des Zuschnitts des beplanten Grundstücks erforderlich wurde, um einen Interessenausgleich der Anlieger sowie die Umsetzung der städtebaulichen Zielplanung für das Balcke-Dürr-Gelände zu erreichen. Wesentlicher Bestandteil der Gesamtplanung für das Balcke-Dürr-Areal ist eine leistungsfähige, den topographischen Verhältnissen Rechnung tragende Straßenanbindung zur Mettmanner Straße und damit zur Autobahn A 44. Daher wurde der ursprüngliche Geltungsbereich nach Nordwesten verschoben.

Gegenüber der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planung unterscheidet sich die aktuelle Fassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im wesentlichen durch:

- Verlegung der Oststraße etwa ab der bestehenden Einmündung der Straße „Am Brüll“ in westliche Richtung und Weiterführung der Straßentrasse im rechten Winkel nach Westen. Bei der Realisierung dieser Trasse würde der bei ca. 75 m über NN liegende schmale Höhensattel abgeschoben, so dass die Straßentrasse im Bereich des Esprit-Gebäudes mit relativ geringem Höhenversatz topographisch günstig geführt werden könnte.
- Verschiebung der westlichen Kante des Plangebietes dergestalt, dass die südliche Gebäudespitze gegenüber der ursprünglichen Lage fast unverändert bleibt und der gesamte Baukörper um die Spitze nach Westen gedreht wird, bis die nordwestliche Grundstücksecke fast an den Geländeverfall der ehemaligen Abgrabungsfläche stößt.
- Durch diese Verlagerung des Baukörpers wird eine Grundstücksfläche teilweise in Anspruch genommen, die im Flächennutzungsplan als Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt ist. Durch die im Parallelverfahren durchgeführte Flächenutzungsplanänderung wird der Bereich westlich des ursprüngli-

chen Plangebietes ebenfalls zu einem Gewerbegebiet mit besonderer Nutzungsbeschränkung.

1.3. Geltendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt den östlichen Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet mit besonderen Nutzungsbeschränkungen dar. Südlich und westlich des Plangebietes wird für die zur Zeit noch als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ und Industriegebiet ausgewiesenen Bereiche parallel zu diesem Verfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die dann die geplante Nutzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht.

Wie vor erwähnt, wurde aufgrund der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtplanung für das Balke-Dürr-Gelände erforderlichen Neufestlegung der Trasse der Oststraße, das Plangebiet um die südliche Spitze nach Westen gedreht und greift nun in die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ ein. Im westlichen Bereich ist dieser Eingriff gering; im südlichen Bereich entfällt die gesamte Grünfläche, die an anderer Stelle ersetzt werden soll.

Das Plangebiet liegt in wesentlichen Teilen im Geltungsbereich des 1991 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Ost Nr. 268. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost 268 orientieren sich an den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes; entsprechend ist eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig.

1.4. Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet bildet eine Nahtstelle zwischen der industriell-gewerblichen Nutzung im Westen entlang der S-Bahn-Linie Essen - Düsseldorf, der vorhandenen Wohnbebauung im Osten sowie einem Freiraum südöstlich der Oststraße, der bis zur A 44 reicht.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt vorwiegend Brachflächen, die mit Gebüsch und Baumgruppen bestanden sind.

Die Untergrundverhältnisse in diesem Bereich sind sehr heterogen; sie umfassen zerklüftete Felsformationen im südwestlichen Grundstücksbereich und Sand- bzw. lehmige Sandböden in den nordöstlichen Grundstücksteilen.

Das Plangelände ist im bestehenden B-Plan Ost 268 als GE-Gebiet mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen. Die maximale Gebäudehöhe wird im südwestlichen Bereich auf 14,0 m, im nordöstlichen Teil auf 10,5 m begrenzt.

Als unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste 1990 Nr. 1-178, Abstandsklasse I-VI eingestuft.

Zur Erschließung des südlichen Balcke-Dürr-Areals wurde im B-Plan Ost 268 eine 7,5 m breite, mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belegte Fläche (in Form einer privaten Erschließungsstraße) rechtwinklig zur bestehenden Oststraße festgesetzt.

Im Südwesten existiert an der Nord-Ostseite der Straße „Am Brüll“ eine geschlossene zweigeschossige Wohnbebauung; am westlichen Straßenende befinden sich zwei Verwaltungsgebäude.

- Die bioökologische Bestandsbewertung, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Ost 268 durchgeführt wurde, hat im „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 268“ vom Januar 1991 ihren Niederschlag gefunden. Als Ergebnis dieser Planung wurde an der Südseite des Plangebietes eine 30 – 32 m breite private Grünfläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt.
- Für das Gesamtgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Ost 313 wurde aufgrund der Verlagerung der Balcke-Dürr-Betriebsstätten im Jahr 2000 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die weiteren städtebaulichen Planungen im Bereich des Balcke-Dürr-Geländes sollen auf der Grundlage des Entwurfes des Büros JSK entwickelt werden.
- Der städtebauliche Entwurf von JSK sieht auf dem Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein markantes Solitärgebäude an der Ecke Oststraße / Auf dem Brüll vor, das den Eingang in das neue Gebiet optisch signifikant machen soll. Die Oststraße soll gemäß Vorschlag JSK als Haupterschließungsstrasse nach Nord-Westen abknicken und die auf dem Balcke-Dürr-Areal geplante Gewerbefläche von Süden nach Norden erschließen.

1.5. Anlaß, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorstand des Modekonzerns ESPRIT Europe AG hat im Sommer 2000 beschlossen, die europäische Hauptverwaltung des Unternehmens im Jahr 2003 nach Ratingen zu verlegen. Durch die „Grundstückentwicklungsgesellschaft H.Q.E. mbH & Co. KG“ mit Sitz in Oberhausen soll dort zur langfristigen Anmietung durch ESPRIT ein neues Bürogebäude errichtet werden. Die geplante ESPRIT-Europazentrale soll Raum für rund 600 Arbeitsplätze der Unternehmensbereiche Produktentwicklung / Design, Einkauf, Groß- und Einzelhandelsvertrieb sowie Europa-Management bieten. Geplant wurde vom beauftragten Architekten ROPERTZ & PARTNER Planungsgesellschaft mbH ein Gebäudekomplex mit fünf viergeschossigen Büro-Baukörpern, die über eine verglaste Mall in Form eines großzügigen Boulevards mit umlaufenden Galerien, Stegen, Freitreppen und Fahrstühlen erschlossen werden. Das Herzstück des Gebäudes wird durch einen an der südlichen Grundstücksecke platzierten kreisförmigen, über drei Obergeschosse gehenden „Showroom“ gebildet, in dem ESPRIT sechs Mal jährlich die neuen Modell-Kollektionen ihren Großhandelskunden präsentieren wird. Ein Verkauf an Endverbraucher findet nicht statt.

In Abstimmung mit den Zielen der Stadtplanung ist vorgesehen, diesen Rundbau konstruktiv so auszubilden, daß er um drei weitere Geschosse aufgestockt werden kann.

Ein Betriebsrestaurant für Mitarbeiter und Gäste, ein Schulungs- und Konferenzbereich sowie die erforderlichen Nebenräume sind im Erdgeschoß untergebracht.

Zur Unterbringung der PKW wird das Gebäude mit einer Tiefgarage für 252 Stellplätze unterkellert; weitere 93 PKW-Stellplätze werden oberirdisch angelegt.

Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Bebauungsplan Ost 268 in Teilbereichen so zu modifizieren, daß eindeutiges Planungsrecht für die geplante Baumaßnahme geschaffen wird. Darüber hinaus wird für die Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Ost 268, die nun für die Bebauung herangezogen werden, ebenfalls Planungsrecht geschaffen. In Anlehnung an die aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Zielplanung soll die geplante Bebauung den entwickelten städtebaulichen Leitvorstellungen für den Bereich Rechnung tragen und zugleich Initialzündung für die Ansiedlung weiterer Betriebe sein.

2. Begründung zum Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzungsart entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost Nr. 268. Es wird daher entsprechend der Vorhabenplanung ein Bürogebäude mit Showroom und Betriebsrestaurant mit einer Gesamtlänge von ca. 160 m und einer Breite von ca. 66 m festgesetzt. Einzelhandelsflächen zum Verkauf an Endverbraucher werden ausgeschlossen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Gebäudehöhen

Entsprechend der gewünschten städtebaulichen Dominanz zur Betonung des Eingangsbereiches in das neue Gebiet wurde der Baukörper-Schwerpunkt der geplanten Bebauung an die südliche Grundstücksecke gelegt.

Der hier geplante Rundbau soll im ersten Bauabschnitt eine Maximalhöhe von 90 m über NN, das in den Baukörper eingeschnittene Treppenhaus eine Maximalhöhe von 92 m über NN bei viergeschossiger Bebauung erhalten.

Bei künftigem Erweiterungsbedarf kann dieser Rundbau um drei weitere Stockwerke auf eine Maximalhöhe von 101 m über NN aufgestockt werden können; der oberste Fußboden soll in jedem Fall unter der Hochhausgrenze von 22,0 m liegen.

Die Büroblöcke sowie die zwischen ihnen liegende Mall sind als viergeschossige Baukörper mit einer Maximalhöhe von 92 m über NN geplant.

Für das an der südwestliche Grundstücksseite angeordnete eingeschossige Betriebsrestaurant wird die Maximalhöhe auf 78 m über NN festgelegt.

2.2.2. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Bebauung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 aus dem Bebauungsplan Ost Nr. 268 übernommen. Die angestrebte Zahl der Geschosse und die Erweiterungsoption zur Aufstockung des Rundbaus erfordert eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2.

Die Nutzungsziffern liegen damit deutlich unter den für Gewerbegebiete vorgegebenen Obergrenzen der BauNVO.

2.3. Bauweise

2.3.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Das ausgewiesene Baufenster und die innerhalb dieses Baufensters dargestellte Höhendifferenzierung der Baukörper hält sich eng an die vorliegende Entwurfsplanung. Lediglich die nordöstliche Seite des Baufensters wurde so gezogen, daß die erforderliche Ausweitung der Tiefgarage über den südöstlichen Baukörper hinaus sowie die Erweiterung des Gebäudes um einen 6. Büroblock möglich ist.

2.4. Ergänzende Festsetzungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zusätzlich zu Art und Maß der Nutzungen textliche Festsetzungen zu folgenden Bereichen:

- Um an dieser Stelle die Ansiedlung zentrenschädigenden Einzelhandels zu verhindern, wird eine Festsetzung in den Plan aufgenommen, dass Einzelhandelsflächen zum Verkauf an Endverbraucher unzulässig sind.
- Um spätere Erweiterungsmöglichkeiten der Tiefgarage offen zu halten, wird eine textliche Festsetzung getroffen, die Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässt.
- Zusätzlich zu der Hauptnutzung als Bürogebäude sollen weitere für den Betrieb notwendige spezifische Nutzungen wie Betriebsrestaurant und Showroom (zur Präsentation der Kollektionen und Ordern durch Großkunden) zulässig sein.
- Um unangemessene Entwicklungen hinsichtlich der Werbeanlagen zu verhindern, werden Gestaltungsvorschriften zu Werbeanlagen festgesetzt.
- Um die Einhaltung der gemäß BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zur GRZ zu gewährleisten, können die außerhalb des Baugrundstücks liegenden privaten Stellplätze des Vorhabenträgers mit zur Berechnung herangezogen werden.
- Um unangemessene Höhenentwicklungen zu vermeiden, aber dennoch alle technisch erforderlichen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Technikzentralen, Rückkühlwerke etc.) zu ermöglichen, wird eine Festsetzung in den Plan aufgenommen, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch solche Aufbauten um 2,0 m überschritten werden dürfen.
- Um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durchführen zu lassen wird eine Festsetzung in den Plan übernommen, dass alle vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführen sind.

2.5. Freiraum und Grünflächen

Zum Verfahren wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Inhalte werden hier in einer Zusammenfassung dargestellt:

Eingriff-/Ausgleichsbewertung

Grundlagen

Die Bewertung der allgemeinen und natürlichen Grundlagen erfolgt unter Berücksichtigung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ost 268.

Der weiterführende Bebauungsplan Ost 343 (Gesamtfläche ca. 18.700 m²) überschneidet mit seinem Plangebiet Teile (ca. 14.378 m² = 77 %) des bisherigen Planbereichs. Insofern sind planungsrechtliche Voraussetzungen (Bauflächen, Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken) mit in die Wertung einzubeziehen.

Versiegelungsbilanz

Nach der Versiegelungsbilanz ist insgesamt von einem Defizit von ca. 5.166 m² an unversiegelter Fläche auszugehen:

	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Bilanz (m ²)
Unversiegelte Flächen:	10.494	5.328	- 5.166
Versiegelte Flächen:	8.206	13.372	+ 5.166
Summe:	18.700	18.700	
Defizit:			- 5.166

Vegetationsflächenbilanz

Nach der Betrachtung der vegetationsbedeckten Flächen auf versiegelten (Dachbegrünung) und unversiegelten Standorten ist eine positive Bilanz feststellbar. Über die Steuerung von Qualität und ökologischer Wirksamkeit der Flächen kann darüber hinaus die Ausgleichsleistung definiert werden.

	Bestand (m ²)	Planung (m ²)	Bilanz (m ²)
Auf unversiegelten Vegetationsflächen	8.807	5.328	- 3.479
Auf versiegelten Vegetationsflächen	1.687	6.020	+ 4.333
Summe	10.494	11.348	+854

Biotopwertbilanz

Bei der Bilanzierung der mit der Bebauungsabsicht verbundenen Eingriffe ergibt sich im Vergleich zu den objektbezogenen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit. Danach ist der Eingriff mit 58.072 Punkten bewertet. Demgegenüber stehen anrechenbare Ausgleichsflächen von 27.707 Punkten.

In Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz der Stadt Ratingen wird innerhalb des Stadtgebietes (Hahnerheide) eine Ausgleichsmaßnahme mit Anpflanzung eines standortheimischen Laubwaldes vorgesehen, die den Eingriff vollständig ausgleichen wird.

Eingriff in geschützte Flächen

Im Grenzbereich des Vorhabengebietes wird partiell in eine wertvolle Biotopfläche eingegriffen. Es handelt sich hierbei um die Ausläufer eines größeren, zusammenhängenden Feucht- bzw. Wechselfeuchtbiotops (Ried/Naßwiese, geschützt nach § 62 Landschaftsgesetz NRW).

Die angesprochene Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen als Industriegebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die benachbarten Teilbereiche liegt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Neustrukturierung des Balcke-Dürr-Geländes kann der Vorhabenträger nicht wie ursprünglich vorgesehen auf den rechtsverbindlichen Flächen des Bebauungsplanes Ost 268 bauen. Für das Balcke-Dürr Gelände muß an dieser Stelle die Erschließung erfolgen. Eine Verschiebung des Plangebietes Ost 343 in den nordwestlichen Bereich war daher ebenso erforderlich. Für die Stadt Ratingen ist die Ansiedlung der Firma Esprit von wirtschaftlicher Bedeutung. Auch hinsichtlich der Arbeitsplatzsituation entstehen für die Stadt erhebliche Verbesserungen (ca. 600 Beschäftigte). Da die festgesetzten Maßnahmen und Planungsempfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages für diesen Bereich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis berücksichtigen, wird die Beseitigung von Teilbereichen der Fläche hingenommen. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, daß ansonsten weitere Flächen im Außenbereich für die gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden müßten.

Maßnahmen

Nachfolgend werden die oben beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im durch den landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzt werden sollen, zusammengefaßt:

Festsetzung von Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag

1) Schadensvermeidung

Vermeidung schädigender Einflüsse durch Baustellenverkehre, Materiallagerung und Abfalleintrag auf die benachbarten bzw. nicht zu verändernden Landschaftsflächen.

- 2) Sicherungsleistungen
Sicherung und Erhaltung von Gehölzstrukturen in der Bauzone soweit diese von den Bauarbeiten nicht betroffen sind.
Bei den Baumaßnahmen im Bereich von zu erhaltenden Gehölzen ist generell die DIN 18920 RAS LG 4 zu beachten. Geschädigte Sproßteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln (DIN 18920 ZTV Baum, RAS LG 4).
- 3) Fassadenbegrünung
Fensterlose oder schwach gegliederte Garagenwände und Mauern ab 1,5 m Höhe sind mit Rankpflanzen fachgerecht und dauerhaft zu begrünen (1 Stck Pflanze je lfm Fassadenlänge)
- 4) Wasserdurchlässiger Wegebau
Stellplätze im Außenbereich sowie gering frequentierte Fußwege- oder Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, alternativ mit Rasenfugenpflaster auszustatten.
- 5) Regenwasserkonzept
Aufstellung eines Regenwasserkonzeptes zur Steigerung der Öko-Effizienz des Vorhabens.
- 6) Bodensicherung/Erosionsschutz
Vorübergehend durch Bauablauf gestörte oder noch nicht herstellbare Bodenflächen späterer Vegetationsbereiche sind bis zur endgültigen Begrünung zum Erosionsschutz und zur vorbereitenden Bodenaktivierung mit einer ökologisch wirksamen Zwischen- bzw. Schutzsaat zu versehen.
- 7) Anpflanzen von Einzelgehölzen, Straßenbegleitgrün
Entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten, empfohlenen Standorte sind 32 Laubbäume (heim. Großgehölze, Pflanzgröße mind. StU 25-30 cm) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft anzulegen.
Flächen mit der Funktion von Straßenbegleitgrün sind als Grünflächen fachgerecht anzupflanzen und mindestens mit einer Gras-/Krautvegetation dauerhaft zu erhalten.
- 8) Dachvegetation
Im Rahmen der bautechnischen Möglichkeiten sind drei Formen von Dachvegetation anzulegen:
 - Extensiv-Vegetation auf den Dachflächen der zentralen Bürogebäude mit mind. 7 cm Substrataufbau
 - Intensiv-Vegetation auf den Garagendachflächen mit Anstaubewässerung und mindestens 30 cm Substrataufbau
 - Multifunktionale Dachvegetation (optional, entsprechend techn. Umsetzbarkeit) auf der Fläche des Restaurant-Daches mit Repositionspflanzen in Anstaubewässerung (geringwertige, alternative Begrünungsformen können unter Berücksichtigung des erhöhten Ausgleichserfordernisses anerkannt werden).
- 9) Anlegen von Grünflächen
Entsprechend dem Maßnahmenplan sind innerhalb des Vorhabengebietes Pflanzflächen mit überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden anzulegen.
- 10) Anlegen einer Waldfläche außerhalb des Plangebietes
Anlegen eines standortheimischen Laubwaldes im Stadtgebiet Ratingen, Ausgleichsfläche „Hahnerheide“ in der Größe von ca. 6.926 m².

Aufgrund zur öffentlichen Auslegung vorgebrachter Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde hinsichtlich des Bewertungsverfahrens der höherwertigen Flächen und des Eingriffs in eine schützenswerte Fläche gemäß § 62 LG NW, wurde ein Ergänzungsgutachten zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erstellt. Ziel war es hierbei eine erneute Eingriffsbilanzierung nach einer differenzierten Methode durchzuführen, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu ermitteln und eine Lösung der Konflikte zwischen dem Bauvorhaben sowie Natur und Landschaft zu finden.

Aus dieser Zielsetzung heraus wurden Vorschläge ausgearbeitet, welche die Belastungen für Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen in der Lage sind.

Aus der folgenden Auflistung ist die Gesamtbilanz der beanspruchten Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen zu entnehmen:

Anrechenbarkeit für den Ausgleich:

Landschaftspflegerische bzw. grünordnerische Maßnahmen
innerhalb des Untersuchungsgebietes:

Flächen für Straßenbegleitgrün	280 m ²
Grünflächen	3.255 m ²
Dachvegetation, verschiedene Qualitätsstufen	1.975 m ²
30 Einzelbäume	900 m ²
Summe Ausgleichsleistung Vorhabengebiet	6410 m²

Maßnahmen außerhalb des Untersuchungsgebietes:

Externe Ausgleichsfläche I	1.665 m ²
Externe Ausgleichsfläche II	5140 m ²
Summe Ausgleichsleistung externe Flächen I + II	6805 m²

Gesamtsumme der anrechenbaren Ausgleichsleistungen 13215 m²

Eingriff/Ausgleichsbilanz:

K	Erforderlicher Kompensationswert	13215 m ²
A/E	Anrechenbare Ausgleichsfläche	13215 m ²
K-A/E	Bilanz	0

Das Gutachten kommt zu dem Schluß, daß die zuvor aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebietes geeignet sind, zu ca. 53 % einen funktionalen Ausgleich für die entsprechenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes herzustellen.

Den verbleibenden Ausgleichsbedarf sichern zwei Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes:

Externe Ausgleichsfläche I (Ausgleichsanteil am Gesamteingriff ca. 11%)

Externe Ausgleichsfläche II (Ausgleichsanteil am Gesamteingriff ca. 36 %)

Die potentielle Entwicklungsmöglichkeit zu einem ökologisch leistungsfähigen Feuchtgebiet wurde bereits im Hauptgutachten für die „Externe Ausgleichsfläche I“ angezeigt. Insofern ist die ausgleichswirksame Einbeziehung dieser Fläche mit entsprechenden Maßnahmen positiv zu bewerten. In Ergänzung zu der ebenso im Hauptgutachten empfohlenen Ausbildung einer multifunktionalen Dachvegetation mit Feuchtstaudengesellschaft auf einer Teildachfläche des geplanten Bauwerkes sowie einer konsequenten Regenwasser-Konzeption im Zuge der Gesamt-

entwicklung des Vorhabens kann sich diese Fläche kurz- bis mittelfristig und zu einem nachhaltigen, ökologisch hochwertigen und dem Teilflächen-Verlust des Großseggenrieds qualitativ entsprechendem Biotopersatz entwickeln.

Unter Anrechnung der o.g. Maßnahme zur Entwicklung eines Feuchtgebietes kann folglich der erforderlich „Restausgleich“ auf der Ratinger Fläche „Hahnerheide“ gegenüber dem Hauptgutachten geringer ausfallen.

Hier werden nunmehr ca. 6425 m² Ackerfläche für das Anlegen eines standortheimischen Laubwaldes in Anspruch genommen (zuvor ca. 6.926 m²).

Insgesamt führt die differenziertere Nachbewertung im Ergebnis aber zu einem höheren Ausgleichsaufwand, weil externe Flächen in einem Gesamtumfang von ca. 9645 m² (die externe Fläche I beansprucht 3220 m², die externe Fläche II beansprucht 6425 m²) im Vergleich zu 6926 m² des Hauptgutachtens für die Maßnahmen beansprucht werden.

Allerdings kann unter Einbeziehung der „Externen Ausgleichsfläche I“ durch Qualität und Lage der Ausgleichsmaßnahmen eine biotoptypennahe Teilkompensierung erzielt werden. Dies kann wesentlich zum eingriffsbezogenen Ausgleich der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft beitragen.

Abschließend ist festzustellen, daß durch geeignete und ausreichende Maßnahmen ein funktionaler Ausgleich für den Verlust an Biotopwert geleistet werden kann und dadurch kurz- bis mittelfristig keine erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

2.6. Erschließung

2.6.1. Straßenanbindung

Die großräumige Anbindung des Planbereiches an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Mettmanner Straße an die Bundesautobahn A 44 mit Anschluß an die A 3 Oberhausen / Frankfurt nach Osten und die A 52 Düsseldorf / Essen nach Westen.

Über die A 44 erreicht man in wenigen Minuten den Flughafen Düsseldorf, den neuen ICE-Bahnhof Flughafen sowie die Messe Düsseldorf. Mit Fertigstellung der Rheinquerung bei Ilverich ist ebenfalls das linksrheinische Autobahnnetz in Richtung Aachen und Krefeld / Niederlande optimal an den Standort angebunden.

Der überwiegende Teil der Beschäftigten und Besucher wird von der Mettmanner Straße über die Oststraße bzw. Straße „Am Brüll“ zum Plangebiet gelangen.

Die zu erwartende Verkehrsmenge aufgrund der ca. 600 Beschäftigten kann von dem bestehenden Kreisverkehr Mettmanner Straße ohne Probleme bewältigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist zunächst über die im Süden bestehende Straße Am Brüll geplant. Mit der Erstellung der neuen Oststraße wird eine zweite Anbindung des Grundstücks über diese Straße erfolgen, über die im wesentlichen der Verkehr zur und von der Tiefgarage sowie den Anlieferverkehr abgewickelt wird.

Nach Fertigstellung der neuen Oststraße erfolgt lediglich der zu- und abfließende PKW-Verkehr firmenfremder Besucher über eine Zufahrt vom östlichen Bereich der Straße Am Brüll. Über diese Straße, die ihren derzeitigen Charakter als Anliegerstraße weiterhin behalten soll, werden die Besucherparkplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäude-Haupteingangs erschlossen. Da der zufahrende Besucherverkehr zum ESPRIT-Gebäude etwa 30 m vor dem ersten Wohngebäude abgefangen wird, entsteht im Bereich der Wohnbebauung Am Brüll keine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Mit Erstellung der neuen Oststraße wird die Masse des zu- und abfließenden Verkehrs an der Nord-Ost-Seite des Grundstücks gesammelt und auf die neue Trasse geleitet.

2.6.2. Ruhender Verkehr

Aus dem Bebauungsplan Ost 268 wurden die Berechnungsgrundlagen für die Auslegung des Stellplatzbedarfes übernommen:

1 Stellplatz / 30 qm Bürofläche
1 Stellplatz / 80 qm Lager- und Archivfläche (hier auch Showroomfläche)

Daraus ergibt sich folgender Bedarf:

Bürofläche: ca. 9 150 qm : 30 = 305 Stellplätze

Showroom 2 735 qm

Archiv / Lager/ Nebenfläche 440 qm

Summe: 3 175 qm : 80 = 40 Stellplätze

erforderliche Stellplätze gesamt: 345 Stellplätze

Die geplante Tiefgarage wird für 252 Stellplätze ausgelegt. Oberirdisch werden auf dem eigenen Grundstück 93 weitere Stellplätze angelegt, so dass insgesamt ca. 345 eigene Stellplätze zur Verfügung stehen werden.

2.6.3. Öffentlicher Nahverkehr

Der Nahbereich des Plangebietes wird von den Buslinien 749, 750, 757, 759, 761, 771 und 773 mit der Haltestelle „Ratingen – Ost S“ sowie der Linie 749 mit dem Haltepunkt „Schwarzbachstraße“ angedient.

Der Bahnhof Ratingen-Ost bietet als S-Bahn-Station eine optimale regionale Anbindung in Richtung Essen und Düsseldorf.

Die mittlere Gehweg-Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsträgern beträgt etwa 500 m.

3. Sonstige Regelungen

3.1. Hinweise

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ; mit den Bauarbeiten darf begonnen werden. Nach 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 eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. für Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden die 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 Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und Pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutz-

gesetz dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

Aufgrund der Nähe zum Wald sind Mündungen von Schornsteinen durch geeignete, nichtrostende Funkenfangvorrichtungen abzusichern, welche das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert.

Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor Inbetriebnahme der Feuerstelle unaufgefordert mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt der Stadt Ratingen zu erbringen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 18 698 m²
Gewerbeflächen	ca. 18062 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 636 m ²

4.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Aus der Schaffung von rund 600 Arbeitsplätzen und dem erwarteten Besucherverkehr resultiert ein geschätztes zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 400 an- und abfahrenden PKW / Tag.

Aufgrund der günstigen Lage des Grundstücks zur S-Bahn-Station Ratingen-Ost und zu den Bushaltestellen hat sich der Nutzer bereit erklärt, seinen Mitarbeitern, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen, kostenlose Job-Tickets zur Verfügung zu stellen.

Es wird erwartet, dass diese Maßnahme eine Reduzierung des Individualverkehrs bewirkt.

4.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Zur Minimierung des auf der Fläche nicht ausgleichbaren Eingriffs in den Wasser- und Bodenhaushalt werden entsprechende Maßnahmen wie extensive und intensive Dachbegrünungen sowie die Anlage privater Grünflächen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ergriffen. Eine detaillierte Freiflächenplanung mit Nachweis der realisierten Ausgleichmaßnahmen wird mit dem Bauantrag eingereicht.

Zur Verringerung der durch den Individualverkehr entstehenden Lärmbelastungen ist vorgesehen, den überwiegenden Teil der PKW-Stellplätze in einer unterirdischen Garage unterzubringen. Die Ein- und Ausfahrt aus dieser Tiefgarage sowie die Zufahrt zur Anlieferzone wird an die Nordseite der Grundstücks gelegt und unmittelbar an die neue Trasse der Oststraße angebunden.

Die Zufahrt zu den außenliegenden Stellplätzen befindet sich am Anfangsbereich der Straße „Am Brüll“ etwa 35 m vor der ersten Wohnbebauung. Die Lage der neuen Ein- und Ausfahrt wird durch den Verlauf der neuen Führung der Oststraße bestimmt.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5.1. Ver- und Entsorgung

Strom

Die Stromversorgung wird über die Stadtwerke gesichert. Sie erfolgt in Form einer 10 kV-Ringeinspeisung, gegebenenfalls von zwei Umspannwerken her.

Telekommunikation

Die Versorgung mit den erforderlichen Telekommunikationseinrichtungen ist gesichert.

Gasversorgung

Durch die Stadtwerke Ratingen kann Erdgas nur in begrenztem Umfang zur Verfügung gestellt werden, der zur Deckung des Wärmebedarfs von ca. 2,2 MW nicht ausreicht. Statt dessen bieten die Stadtwerke eine Fernwärmeversorgung über eine noch zu errichtende Fernwärmezentrale an. Für die Übergangszeit bis zum Betrieb der Anlage wollen die Stadtwerke die Versorgung durch eine mobile Heizanlage sicherstellen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebäudes erfolgt über die Wasserleitung in der Straße Am Brüll. Seitens der Feuerwehr wird bestätigt, dass die Löschwasserversorgung über 2 vorhandene Hydranten ausreicht. Mit dem Ausbau der neuen Oststraße wird eine neue Wasserleitung mit ausreichendem Versorgungsvolumen verlegt.

Abwasser

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einem durch Mischsystem geregelten Stadtgebiet. Hinzu kommt, dass das Plangebiet überwiegend versiegelt wird und somit kaum Flächen zur Verfügung stehen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Das Gebiet wird, wie schon in dem für diesen Bereich rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan geregelt, vom Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen erfasst und somit an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen werden gesammelt, dem Hauptsammler Nr. 5 zugeführt und im weiteren Verlauf über die 1993 fertiggestellte Entwässerungsanlage Ten Eicken dem Haarbach zugeleitet. Somit ist die Entwässerung gesichert.

5.2. Altlasten / Altablagerungen

Altablagerungen (Garten- und Hausmüll, Bauschutt) wurden im südlichen Randbereich des Plangebietes auf der geringwertigen Ruderalfläche festgestellt. Im Altlastenkataster Kreis Mettmann / Stadt Ratingen ist dieser Bereich unter Nr. 6084/3 RA als Altlastenverdachtsfläche der Gefährdungsklasse 2 verzeichnet, die teilweise das Flurstück 210 im südwestlichen Teil betrifft.

Die 1990 von der „Hydro- und Geotechnik GmbH“ durchgeführten Untersuchungen sowie eine im Oktober 2000 durch die Firma Aqua Technik Duisburg durchgeführte nochmalige Kontrolluntersuchung mit Entnahme von Bodenproben, die einer chemischen Analyse unterzogen wurden, haben zu folgendem Ergebnis geführt:

„Bis auf geringfügige Überschreitungen bei den Parametern PAK ges. und Zink im Feststoff werden alle Grenzwerte der Klasse Z0 (uneingeschränkter Einbau) der LAGA-Richtlinie „Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen 9/94“ eingehalten. Insofern entspricht

der Bodenaushub insgesamt mindestens den Anforderungen des Zuordnungswertes Z 1.1, wahrscheinlich jedoch auch denen von Z 0.“

Hinweise auf eine Ablagerung von Kalkschlämmen ergaben sich aus den vorliegenden Analysen nicht.

Zusammenfassend kommen beide Gutachten zu dem Schluß, daß die Nutzung des Plangebietes in der vorgesehenen Form ohne Einschränkungen möglich ist.

Da das Plangebiet verschoben worden ist und für den außerhalb des ursprünglichen Geltungsbereich gelegenen Teil keine Untersuchungen durchgeführt wurden, erfolgen vorsichtshalber Probebohrungen in diesem Areal. Bis zum Satzungsbeschluß wird eine Klärung hinsichtlich möglicher Altlasten erfolgen; gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen werden in den Plan aufgenommen.

5.3. Bodenordnung

Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB sind nicht erforderlich. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, befinden sich die Grundstücke im Verfügungsrecht des Vorhabenträgers.

6. Kosten und Finanzierung

Bei dem Planverfahren handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost 268 „Gewerbegebiet Oststraße“ werden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ost 343 „Gewerbegebiet Am Brüll / Oststraße) mit dem Inkrafttreten des letztgenannten Planes aufgehoben.

Für die Stadt Ratingen

(Hoff)
Städtische Oberbaurätin