

Stadt Ratingen
Der Stadtdirektor

61-3

Vorlagen-Nr.
431/1996

25. Nov. 96

Dezernat/Amt
61.3
Verbindl. Bauleit-/Einzelplanung/Stadtgestaltung

Tel.-Nr.: 2582

B E S C H L U S S V O R L A G E

- öffentlich -

Sitzung am:

Gremium: Bezirksausschuß Ratingen West

Beratungsfolge:

Verkehrs- und Planungsausschuß
Hauptausschuß
Rat

Betreff:

Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 - Oberhausener Straße
- (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rhein-
armee);

hier: Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gemäß
§ 7 BauGB Maßnahmengesetz

Beschlußvorschlag:

siehe nächste Seite

Verkehr umplott
- Straße / ÖPNV
Eingriff / Auspflanz / Bilanz

Finanzielle Auswirkungen?

☐ ja ☐ nein

Verfügbarkeit T.N.W.-Gelände

1 Gesamtkosten der Maßnahme DM		2 Jährliche Folgekosten/-lasten DM		3 Finanzierung Eigenanteil DM		Erwartete Einnahmen (Zuschüsse Beiträge u.ä.) DM
		keine ☐				
Mittel stehen zur Verfügung	Veranschlagung im Verwaltungs- haushalt	im Vermögens- haushalt	im IP	mit DM	Haushaltsstelle	
☐ nein	☐ 19	☐ 19	☐ 19	☐		

Beschlußvorschlag:

1. Dem Antrag der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG auf Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan Ratingen, Gemarkung Ratingen, Flur 56, Flurstücke 26 und 29, wird stattgegeben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren durchzuführen.
3. Der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG ist über die Entscheidung zum Beschlußvorschlag Nr. 1 ein entsprechender Bescheid zu erteilen.
4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält die Bezeichnung W 309 - Oberhausener Straße - (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee).

Erläuterung:

Inhalt

- I. Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG
- II. Weiteres Vorgehen
- III. Kosten und Finanzierung

Anlagen

- o Antrag der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG
- o Projektbeschreibung
- o Entwurfsbegründung mit
Übersicht im Maßstab 1 : 5.000
- o Entwurf Grünordnungsplan

Gegen die Einleitung des Satzungsverfahrens bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken.

II.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und seiner Begründung wird die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger eine Bürgeranhörung durchführen.

Der Vorhabenträger erarbeitet einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektplan und Planung über die Erschließungsanlagen und erarbeitet einen Satzungsentwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Die Verwaltung begleitet das Verfahren und erarbeitet die Vorlage zum Satzungsbeschluß.

Die Auslegung der Entwürfe erfolgt für die Dauer eines Monats nach entsprechender Bekanntmachung.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel.

Der Vorhabenträger und die Verwaltung erarbeiten gemeinsam einen Entwurf für den Durchführungsvertrag mit dem erforderlichen Inhalt. Der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Satzungsentwurf werden dem Rat der Stadt vorgelegt.

Der Rat der Stadt entscheidet dann über die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens für Bürger und Träger öffentlicher Belange.

III.

Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten seiner Planung.

Die Verwaltung bereitet für den Rat der Stadt die entsprechenden Vorlagen vor und führt die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange durch. Die hierfür anfallenden Kosten obliegen der Gemeinde.

Die Kosten der Durchführung trägt der Vorhabenträger.



ABB Calor Emag Schaltanlagen AG • Postfach 12 20 • D-40832 Ratingen

An den
Stadtdirektor der Stadt Ratingen
Minoritenstraße
40878 Ratingen

Unser Bearbeiter
Franz Jussen

Telefon
+ 49 (0) 21 02 / 121-588

Telefax
+ 49 (0) 21 02 / 121-569

13.11.86
16

Unser Zeichen (Bitte wiederholen)
GR-Jussen/Je.

Ablage
EXT00062
Datum
31. Okt. 1996

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 gemäß § 7 BauGB-Maßnahmengesetz für das Grundstück Ratingen - Oberhausener Straße, (ehemalige Tela/Roy Barracks der britischen Rheinarmee), Gemarkung Ratingen, Flur 56, Flurstücke 26/29.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen steht in Verkaufsverhandlungen mit der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesvermögensverwaltung, über die vorgenannten Grundstücke und stellt im Rahmen eines Vorhabens- und Erschließungsplanes den Antrag, dieses Grundstück einer neuen Nutzung, als Firmensitz der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen, zuzuführen.

Bis zur Offenlage wird der Nachweis der Verfügbarkeit vorgelegt.

Die ABB Calor Emag beabsichtigt mit diesem Projekt durch eine tiefgreifende Restrukturierung den Produktionsstandort Ratingen langfristig zu sichern, auch um weltweit konkurrenzfähig und für die Zukunft tragfähige Perspektiven aufzuweisen.

Da der Umzug in das neue Werk spätestens Anfang 1999 durchgeführt werden muß, ist eine zügige Durchführung des Vorhabens sichergestellt. Solvenz und Bonität unseres Unternehmens kann auf Verlangen gerne nachgewiesen werden.

Für die planerischen Leistungen zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde das Büro Astoc Architects & Planners, Köln in Arbeitsgemeinschaft mit Arbos Landschaftsarchitekten, Hamburg beauftragt. Die Architektur des neuen Firmensitz wird vom Büro Henn Architekten und Ingenieure, München entwickelt.

Nachstehend wird das Projekt von unseren Planern näher beschrieben und der Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan begründet.

Mit freundlichen Grüßen

ABB Calor Emag Schaltanlagen AG

ABB Calor Emag Schaltanlagen AG

Postanschrift:
Postfach 12 20
D-40832 Ratingen

Bahnstraße 39-47
D-40878 Ratingen
Telefon: +49 (0) 21 02 / 2 04-0
Telefax: +49 (0) 21 02 / 2 04-7 77
Telex: 172 102 309

Sitz der Gesellschaft: Ratingen
Registergericht: Ratingen
Handelsregister: HRB 55
Vorsitzender d. Aufsichtsrats:
Dipl.-Ing. Sune Karlsson

Mitglieder des Vorstands:
Dipl.-Ing. Rolf Renke (Vorsitz)
Dipl.-Kfm. Heinz-Dieter Jütte
Dipl.-Ing. Günter Leonhardt
Dr.-Ing. Joachim Schneider

Bankverbindung:
Deutsche Bank Ratingen
Konto: 6 912 000 (BLZ 300 700 10)
Dresdner Bank Ratingen
Konto: 3 020 903 (BLZ 300 800 00)

**Vorlage zum Startbeschluss des
Vorhaben- und Erschließungsplanes W 309**

**„Umsiedlung der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen“
auf das Gelände der ehemaligen Tela/ Roy Barracks
der britischen Rheinarmee in Ratingen**

im Rat der Stadt Ratingen

Inhalt:

- I. Projektbeschreibung
- II. Entwurfsbegründung

Auftraggeber:

ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen
Bahnhofstraße 39-47, D- 40883 Ratingen
Tel: 02102 - 120 Fax: 02102 - 12 17 78

Städtebauliche Planung und Projektdurchführung:

Astoc • Architects & Planners
Rheinauhafen Halle 11, D- 50678 Köln
Tel: 0221 - 31 008 31 Fax: 0221 - 31 008 33

In Zusammenarbeit mit:

arbos Landschaftsarchitekten
Greis - Köster - Metzger
Danziger Straße 35a, D- 20099 Hamburg
Tel: 040 - 280 32 51 Fax: 040 - 249 741

Architekturplanung:

HENN Architekten Ingenieure
Augustenstraße 54, D- 80333 München
Tel: 089 - 52 357-30 Fax: 089 - 52 357-52

Planungshoheit und Planungsrechtliche Begleitung:

Planungsamt der Stadt Ratingen
Minoritenstraße 3, D- 40878 Ratingen
Tel: 02102 - 98-1 Fax: 02102 - 98-391

Die Suche nach geeigneten Flächen führte zu dem im Folgenden vorgestellten neuen Standort, dem Grundstück der ehemaligen Tela/ Roy Barracks der britischen Rheinarmee in Ratingen. Nach dem Wegzug der britischen Rheinarmee wurde das Gelände aufgelassen und zur Konversion freigegeben. Die Gebäude stehen heute weitestgehend leer - lediglich im nördlichen Teil werden Gebäude vom Technischen Hilfswerk (THW) genutzt.

Dieses Grundstück liegt am Stadtrand von Ratingen an der Grenze zu Düsseldorf-Rath an der A 44, hat eine Fläche von ca. 7,6 ha und ist ungefähr 2,5 km Luftlinie in südwestlicher Richtung von der Ratinger Altstadt entfernt.

Was Größe und Standort betrifft, ist diese Fläche ideal für die Anforderungen der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG, sie liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Düsseldorf-Nord, der Rhein-Ruhr Flughafen ist in 10 Minuten erreichbar.

Nach gegenwärtigem Planungsstand sollen von den bestehenden Kasernengebäuden sechs Gebäude erhalten und gegebenenfalls erweitert oder aufgestockt werden. Eine genaue Analyse der Bausubstanz wird in den folgenden Wochen stattfinden und klären ob dies möglich bzw. sinnvoll ist.

Die zwei langen Hallengebäude sowie das Verwaltungsgebäude und die Zivilkantine im Norden des Grundstücks sollen von einem „Strategischen Partner“, einem Zulieferbetrieb der ABB Calor Emag Schaltanlagen AG im Bereich Metallverarbeitung, genutzt werden.

Auf dem für die Calor Emag Schaltanlagen AG vorgesehenem Grundstücksteil sind nach gegenwärtigem Planungsstand nur zwei Gebäude zu erhalten, das Offiziers- sowie das Unteroffizierskasino. Diese beiden Gebäude sollen hauptsächlich zur Unterbringung der Kantine mit der Werksküche und sozialen Einrichtungen sowie zur Unterbringung der Büros dienen.

Für die neuen Produktionsstätten sind neue Gebäude in Form von Hallen mit Hallenbüros vorgesehen.

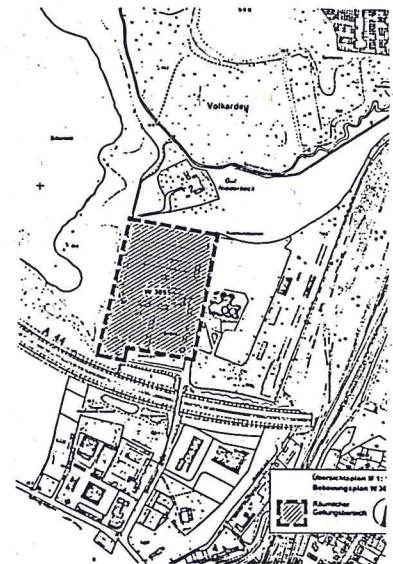
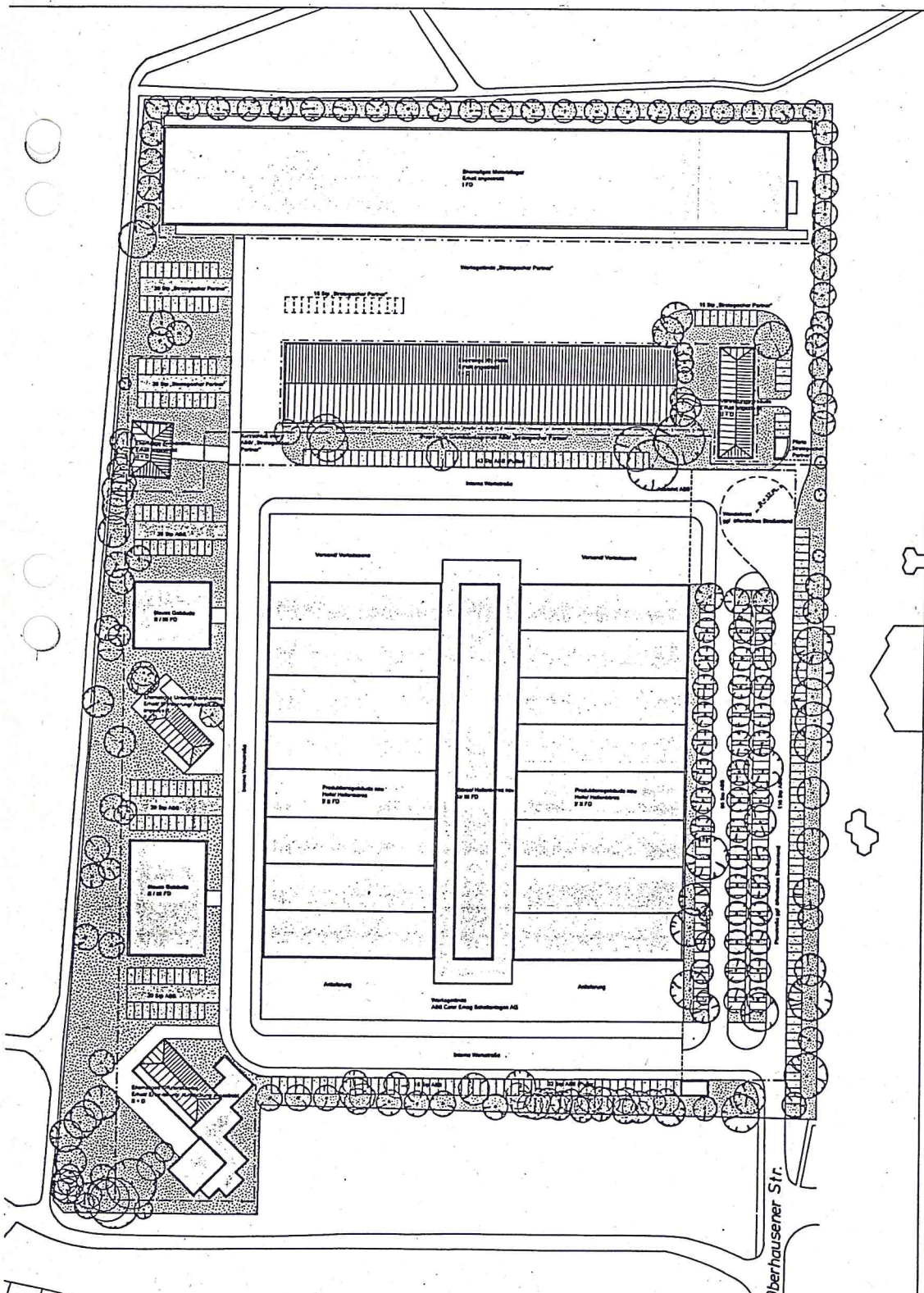
In diesen Gebäuden sollen die fünf Competence Center, d.h. die Produktionsstätten für die fünf Hauptproduktlinien untergebracht werden: Vakuumkammer, Gießharzprodukte, Schaltgeräte, Schaltanlagen, Is-Begrenzer. Die Arbeitsabläufe gliedern sich in Wareneingang, Lagerung, Blechbearbeitung, Schweißerei, Teilefertigung, Oberflächenbehandlung, Montage, Prüfung und Versand, wobei rund um die Uhr (0.00 Uhr bis 24.00 Uhr) zwei- bzw. dreischichtig gearbeitet wird.

Mit der Neuplanung dieses Standortes als hochwertiges gewerbliches Areal von Ratingen, setzt sich die Planung der Stadt Düsseldorf für den Bereich Theodorstraße, die eine hochwertige gewerbliche Nutzung vorsieht, auf dem ehemaligen Kasernengelände fort. Somit entsteht hier ein zusammenhängendes, wohl durch die Trasse der A 44 getrenntes, attraktives Gewerbegebiet.

Insgesamt gesehen bietet sich die Umsiedlung des Unternehmens innerhalb der Stadt Ratingen als beste Lösung für die Stadt Ratingen und das Unternehmen an.

Entwurf - Vorhaben-und Erschließungsplan W 309 Oberhausener Straße / Gelände der ehemaligen Tela/Roy Barracks der britischen Rheinarmee in Ratingen

Verkleinerung ca. M-1:2000



- Bauhof
- Gebäude - Sattelschiff Walmdach
- Gebäude - Flachdach
- Begrünte Flächen
- Rasengrün
- Vorhandener Baumstandort
- Vorgeschlagener Baumstandort

Hinweise:

Dieser Plan stellt eine vorläufige Planung dar. Die genauen Flächen der baulichen Gebäude stehen erst nach Abschluss der Programmierung - Phase Ende 1994 fest. Nach Vorlage dieser Werte wird auch die Erhaltung bzw. Erweiterung der vorhandenen Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeit und ihres baulichen Zustandes überprüft. Die hier angegebenen Gebäude und Flächen entsprechen hinsichtlich Größe und Struktur den Zielwerten des Vorhabenprogramms.

Projekt:	Vorlage zum Startbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 „Umweltung der ABB Color Emag Schaltanlagen AG Ratingen“ auf das Gelände der ehemaligen Tela/Roy Barracks der britischen Rheinarmee in Ratingen im Rat der Stadt Ratingen
Titel:	Vorhaben- und Erschließungsplan W 309
Maßstab:	1:500
Datum:	13.11.1996
Auftraggeber:	ABB Color Emag Schaltanlagen AG Ratingen Bahnhofstraße 39-47, D-40883 Ratingen Tel. 02102 - 120 Fax: 02102 - 12 17 78
Städtebauliche Planung und Projektdurchführung:	Astoc - Architects & Planners Rheinstraße 11, D-50678 Köln Tel. 0221 - 31 006 31 Fax: 0221 - 31 006 33
In Zusammenarbeit mit:	Arbos Landschaftsarchitekten Gries - Köster - Metzger Danziger Straße 35a, D-20099 Hamburg Tel. 040 - 260 32 51 Fax: 040 - 249 741
Architekturplanung:	HEHN Architekten Ingenieure Augustenstraße 54, D-80333 München Tel. 089 - 52 357-30 Fax: 089 - 52 357-52
Planungshoheit und Planungsrechtliche Begleitung:	Planungsamt der Stadt Ratingen

II. Entwurfsbegründung

Vorlage zum Startbeschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes W 309

„Umsiedlung der Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen“

Gliederung:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/ Lage des Plangebietes

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

1.3 Geltendes Planungsrecht

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

1.4.2 Bebauung

1.4.3 Nachbarschaft

1.4.4 Verkehr

1.4.5 Infrastruktur und Versorgung

1.4.6 Altlasten

1.4.7 Vorbelastung (Straßenlärm/ Fluglärm)

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung

1.5.2 Verfahrensstand/ Zeitplanung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Industriegebiet (GI)

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

2.2.2 Geschossigkeit/ Höhe der baulichen Anlagen

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

2.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung

2.5 Grünflächen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/ Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (im Folgenden V & E Plan genannt) ist in der beiliegenden Übersicht durch die schwarz-gestrichelte Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 7,6 ha liegt ungefähr 2,5 km Luftlinie südwestlich der Altstadt von Ratingen an der Stadtgrenze zu Düsseldorf-Rath.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt durch die südlich des Grundstücks verlaufende Autobahntrasse A 44 und den nördlich und westlich anschließenden Erholungspark Volkardey mit dem Silbersee.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 26/29 der Flur 56 der Gemarkung Ratingen.

Die Begrenzung des Plangebietes ist wie folgt:

- Im Norden durch den Weg am südlichen Ufer des Schwarzbaches zum Gut Niederbeck.
- Im Westen durch den Weg entlang der westlichen Grenze des ehemaligen Kasernengeländes zum Schwarzbach.
- Im Süden durch eine Kleingartenanlage bzw. durch die Trasse der A 44 als Stadtgrenze von Ratingen
- Im Osten durch ein weiteres Kasernengelände mit einem Schulgebäude (Schule für die Kinder der Angehörigen der britischen Rheinarmee) und durch die westliche Begrenzung der Eisenbahnanlagen.

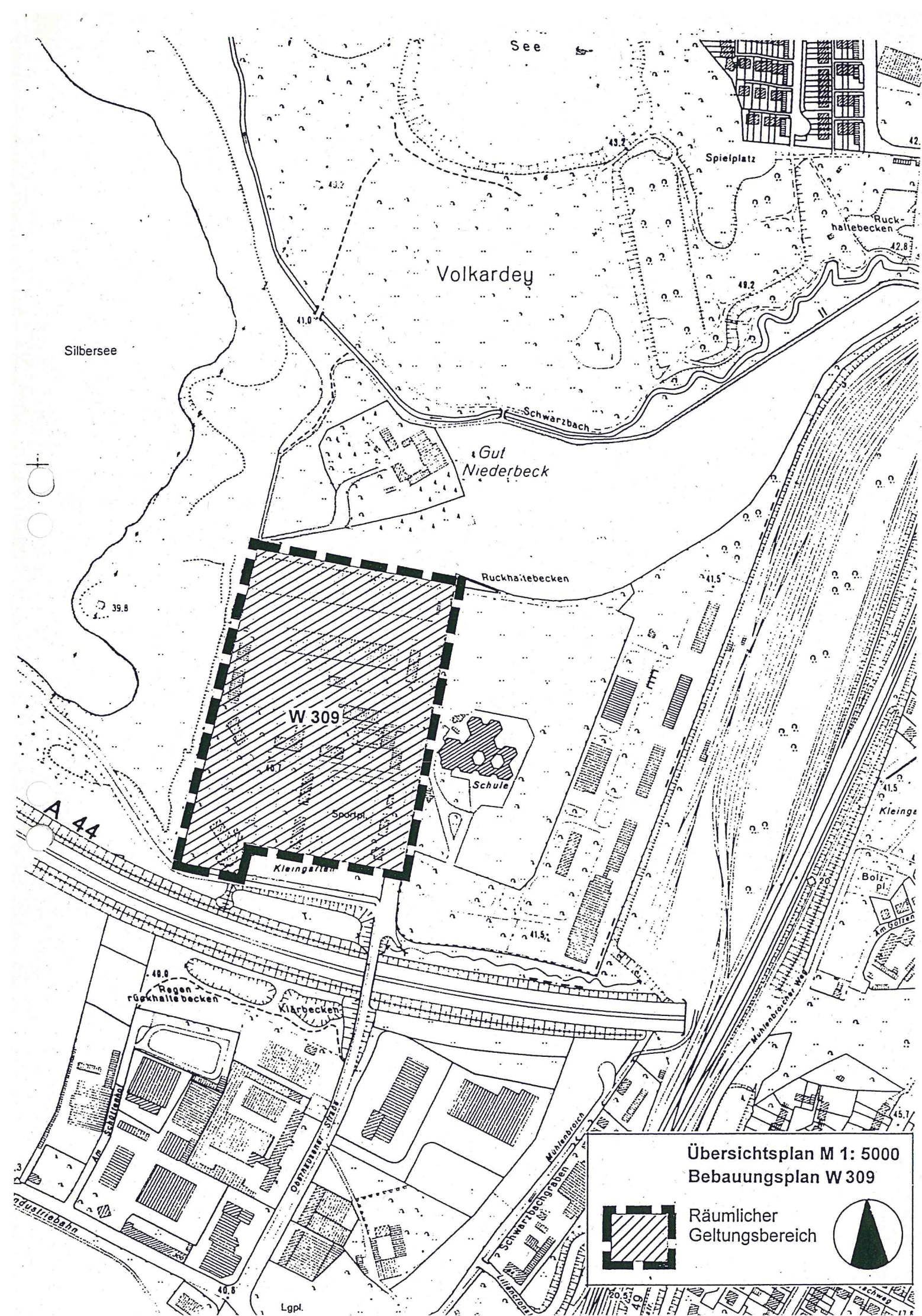
Der Planbereich liegt in der Gemarkung Ratingen und ist flurstücksbezogen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 24/ 64/ 137
- Im Westen durch die Flurstücke 89/ 94/ 136/ 137/ 139
- Im Süden durch die Flurstücke 27/ 28/ 77/ 129
- Im Osten durch die Flurstücke 85/ 86

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebiets- und Entwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1986 ist der Bereich des ehemaligen Kasernengeländes als „Bereich für besondere öffentliche Zwecke“ und der im Norden und Westen angrenzende Bereich als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ausgewiesen.



1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt für das gesamte ehemalige Kasernengelände die Nutzung : „Sondergebiet“ ohne Zweckbestimmung dar.

Nachdem die britische Rheinarmee das Kasernengelände aufgegeben hat, wurde die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt mit dem Ziel, diese Fläche als GI-Gebiet auszuweisen, um hier eine hochwertige gewerbliche Nutzung entstehen zu lassen.

Die erforderliche landesplanerische Abstimmung gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB zu dieser FNP- Änderung ist zwischenzeitlich eingeleitet worden.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Gegenwärtig besteht für das Gebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan und es wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Um für die Fläche möglichst schnell Baurecht zu erlangen und sie dann einer zügigen Bebauung zuführen zu können, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß BauGB durchgeführt.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

Das ehemalige Kasernengelände der britischen Rheinarmee stellt sich als ebenes Gelände dar, mit einem stellenweise, u.a. in den Randbereichen, dichten Baumbestand.

Bei den Grünflächen des Gebietes handelt es sich im wesentlichen um Rasenflächen, deren Fläche fast annähernd so groß ist wie die der versiegelten Fläche.

In den nordöstlichen Flächen befindet sich ein Löschwasserteich.

1.4.2 Bebauung

Das Gelände ist mit Kasernengebäuden, Schul-/ Sozialgebäuden, Verpflegungs-/ Versorgungsgebäuden, Kfz- und Werkstatthallen locker bebaut. Die 17 vorhandenen Gebäude sind ein- bzw. zweigeschossig, mit Sattel-, Walmdach oder auch zum Teil mit Flachdach versehen.

1.4.3 Nachbarschaft

Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch das Naherholungsgebiet Volkardey mit Silbersee im nördlichen und westlichen Bereich, im Osten durch ein Schulgebäude für Kinder der britischen Armeeangehörigen, dessen langfristige Existenz jedoch unklar ist, und im Süden durch eine Kleingartenanlage.

Vom Ergebnis der Grundwasseruntersuchung hängt es dann ab, ob die Fläche als Altlast in das Altlastenkataster des Kreises aufzunehmen ist und welche Sanierungsmaßnahmen bei der LCKW - Kontamination durchzuführen sind.

Den vorliegenden Ergebnissen nach war der Boden, mit Ausnahme von ölverunreinigten befestigten Bereichen, insbesondere in den Werkstätten (Gebäude 12 und 13 des Kasernengeländes), organoleptisch unauffällig. Bei der Untersuchung der Bodenluft unter den Werkstätten wird der Prüfwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) mehrfach überschritten, somit ist eine weitere Sachverhaltsermittlung geboten.

Die CKW- Belastung der Bodenluft im Bereich der Rampe überschreitet den Maßnahmenschwellenwert der LAWA, somit werden weitere Maßnahmen, z.B. eine Sicherung oder Sanierung, notwendig.

Die Flächen der erhöhten Bodenluftgehalte an LCKW im Bereich um den Wagenwaschplatz und die Inspektionsrampen werden zur Auslegung des V & E Planes als Flächen mit erheblichen umweltgefährdenden Bodenbelastungen gekennzeichnet.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß durch die frühere militärische Nutzung noch Belastungen mit anderen Schadstoffen - wie z.B. MKW, BTEX, Schwermetalle, etc. - im Boden zurückgeblieben sind, muß im Rahmen des V & E Planverfahrens noch eine nutzungsbezogene Untersuchung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes zur Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.

1.4.7 Vorbelastung (Straßenlärm/ Fluglärm)

Das Plangebiet liegt am Stadtrand zu Düsseldorf, nördlich der Bundesautobahn A 44, und ist durch die in der näheren und weiteren Umgebung vorhandenen Geräuschemissionen vorbelastet.

Zum einen wirkt sich die unmittelbare Lage an der Autobahn durch einen permanenten Geräuschpegel aus, zum anderen liegt das Gelände in der Nähe der Einflugschneise des Düsseldorfer Rhein-Ruhr Flughafens, wobei hier mit Fluglärm durch die an- und abfliegenden Flugzeuge zu rechnen ist.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Nachdem die britische Rheinarmee ihr Kasernengelände in Ratingen, Stadtgrenze Düsseldorf-Oberhausenerstraße aufgegeben und zur Konversion freigegeben hat, steht dieses Gelände für eine neue Nutzung zur Verfügung. Aufgrund seiner Lage, ohne Anbindung an Ratinger oder Düsseldorfer Wohninfrastrukturen, wird dieser Standort für eine Wohnnutzung als ungeeignet bewertet.

Die restlichen Flächen von ca. 2,4 ha im nördlichen Bereich sollen durch einen „Strategischen Partner“ der Calor Emag Schaltanlagen AG genutzt werden. Dieser „Strategische Partner“ ist ein Zulieferbetrieb im metallverarbeitenden Gewerbe.

Da das ehemalige Kasernengelände größtenteils von Grünflächen umgeben ist und die vorhandene Bebauung keine städtebaulich prägende Substanz darstellt, kann das Projekt nach Bedarf von innen heraus entwickelt werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet und Naherholungsgebiet Volkardey mit Silbersee werden jedoch Maßnahmen ergriffen, die den baulichen und grünplanerischen Anforderungen an die Gestaltung an dieser Nahtstelle gerecht werden sollen.

Die flächenmäßig größeren Gebäude, die Produktionshallen mit den angelagerten Hallenbüros, konzentrieren sich im Zentrum des Grundstückes. Hier sind sowohl die Produktionsstätten (Competence Center) für die fünf Hauptproduktlinien - Vakuumkammer, Gießharzprodukte, Schaltgeräte, Schaltanlagen und Is-Begrenzer untergebracht, als auch der Bereich Forschung, Entwicklung, Service und Support.

Am westlichen Grundstücksrand, zwischen Grundstücksgrenze und Produktionskomplex, sollen, wenn möglich, drei vorhandene Gebäude erhalten und genutzt, gegebenenfalls erweitert werden und zur Unterbringung der Kantine, der Werksküche, der sozialen Einrichtungen und der benötigten Büros dienen. Gleichzeitig sind in diesem Streifen diesbezügliche Erweiterungen möglich.

An konkreten Nutzungen weist der derzeitige Planungsstand die Errichtung von 13.500 qm Hallenflächen mit 3.000 qm direkt zugeordneten Hallenbüros, sowie 3.000 qm Büroflächen und 1.500 qm Sonder- und Serviceflächen aus.

Der „Strategische Partner“ plant die Nutzung der zwei bestehenden Hallengebäude mit 9.700 qm und 1.000 qm Büro- und Serviceflächen.

Die momentane Anzahl von ungefähr 1.000 Mitarbeitern am Standort Ratingen-Mitte vermindert sich auf ca. 775 Mitarbeiter, die übrigen Mitarbeiter werden vom „Strategischen Partner“ übernommen, so daß die Gesamtmitarbeiterzahl am alten wie am neuen Standort konstant bleibt.

Neben Verwaltungs- sowie Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten als herkömmliche Büronutzung fallen bei der Calor Emag Schaltanlagen AG sowie dem „Strategischen Partner“ die folgenden Arbeits- und Produktionsprozesse an: verschiedenste Vorgänge der Metallverarbeitung von Edelstahl und verzinkten Blechen sowie Galvanik, Verkupfern und Versilbern zur Oberflächenbehandlung. Dabei werden die folgenden Maschinen verwandt: Stanz-Nibbelmaschinen, Laser-Schneidemaschinen, Abkantbänke, Schweißmaschinen und -roboter, sowie Dreh-, Bohr- und Fräsmaschinen.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die projektierten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem Projektplan ausgewiesen.

Entscheidend hierfür sind sowohl die nachfolgend beschriebene Stellung der baulichen Anlagen, der erhaltenswert erscheinende Gebäudebestand, als auch die gewünschte Gebäudetiefe für die gewerbliche Nutzungen.

Die nicht überbauten Flächen konzentrieren sich im wesentlichen zu den angrenzenden Grundstücken und zeigen sich als grüner Saum.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Um einen äußeren Rahmen als grünen Saum am Randbereich des Grundstücks zu erhalten, soll sich der flächenintensive Bereich der Produktionshallen im Zentrum des Grundstückes konzentrieren.

Einzelstehende Baukörper sind lediglich im Randbereich zur westlichen Grundstücksgrenze geplant, (siehe auch Punkt 2.3.1 Bauweise).

Die derzeit geplante Hallenausrichtung in Nord-Süd-Richtung könnte in dem Fall, daß die Kasinogebäude am westlichen Grundstücksrand nicht erhalten werden können, in Ost-West-Richtung erfolgen.

2.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung

Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung werden, sobald sich die Planung am Westrand konkretisiert, in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt getroffen.

2.5 Grünflächen

Der nördliche, östliche und südliche Grundstücksrand ist als baumbestandener grüner Saum in Kombination mit Stellplatzflächen ausgebildet. Der vorhandene Baumbestand wird ergänzt.

Entlang des westlichen Grundstücksrandes ist nach derzeitigem Planungsstand eine breitere Grünzone vorgesehen, in die bestehende und ergänzende Gebäude, sowie Stellplätze eingelassen sind. Die Stellplätze sollen versickerungsfähig ausgebaut werden. Der vorhandene Baumbestand soll auch hier soweit wie möglich erhalten und durch neue Baumstellungen ergänzt werden, (siehe auch Punkt 2.3.3 - Stellung baulicher Anlagen).

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Als äußere Erschließung dienen die Oberhausenerstraße und die Theodorstraße. Die innere Erschließung des zukünftigen Werksgeländes der Calor Emag Schaltanlagen AG sowie des „Strategischen Partners“ erfolgt über eine Stichstraße an der östlichen Grenze des Plangebietes. Diese bindet im Süden an die Oberhausenerstraße an und verlängert diese in direkter Linie.

2.7.2 Wasser

Die Frischwasserzuleitungen sind ausreichend vorhanden.

Da noch nicht sicher ist, ob die Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz sichergestellt werden kann, wird über eine Versorgung über einen Kanal aus dem Silbersee alternativ zur Versorgung über einen über- oder unterirdischen Vorratsbehälter mit ca. 200 bis 250 cbm Fassungsvermögen diskutiert.

Das anfallende Regenwasser kann einem vorhandenen Rückhaltebecken zugeführt werden. Es wird überprüft, inwieweit das unverschmutzte Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG örtlich versickert oder über Geländemulden zugeleitet werden kann.

Die bisherige Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal nach Düsseldorf. Hierzu wird die Stadt Ratingen mit der Stadt Düsseldorf einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen.

Das von der Stadt Ratingen zu zahlende Benutzungsentgelt, das sich an der Kanalbenutzungs-Gebührensatzung der Stadt Düsseldorf orientiert, wird bei Fälligkeit vom Vorhabenträger an die Stadt Ratingen gezahlt.

Ob die Abwassermenge vom vorhandenen Abwasserkanal aufgenommen werden kann, wird zur Zeit überprüft.

2.7.3 Post und Telekom

Telekommunikationstechnischen Erschließungsleitungen sind vorhanden und werden bei Bedarf ergänzt.

2.8 Sonstige Regelungen

Nach Abschluß der Boden- und Grundwasseruntersuchungen wird vom Vorhabenträger ein Sanierungskonzept in Auftrag gegeben, das in Form eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrages zwischen Grundstückseigentümer und Kreisverwaltung Mettmann Voraussetzung für die Abwicklung des V & E Planes ist.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Überschlägige vorläufige Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet:	ca. 7,6 ha
Grundstück ABB Calor Emag Schaltanlagen AG:	ca. 4,61 ha
Grundstück „Strategischer Partner“:	ca. 2,5 ha
Verkehrsflächen (ggf. öffentliche Straßenfläche):	ca. 0,49 ha

Genauere Angaben über bebaute, versiegelte und teilversiegelte Flächen und über Grünflächen siehe Anlage überschlägige Ausgleichsermittlung/ Grünordnungsplan.

Erste überschlägige Ausgleichsermittlung/ Grünordnungsplan

zum Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 „Umsiedlung ABB Calor Emag Schaltanlagen AG Ratingen“ auf das Gelände der ehemaligen TELA/ Roy Barracks, der britischen Rheinarmee in Ratingen

Erste Ausgleichsermittlung - Flächenermittlung zur Eingriffsbewertung

Bei den Grünflächen des Untersuchungsgebietes handelt es sich im wesentlichen um intensiv gepflegte Rasenflächen. Der Baumbestand setzt sich ganz überwiegend aus starkwüchsigen Arten zusammen. Dem Bebauungsvorschlag müssen in der vorgelegten Form 430 dieser Bäume weichen.

Ein zumindestens annähernder Ausgleich innerhalb des Untersuchungsraumes ist nur dadurch zu gewährleisten, daß höherwertige Biotoptypen initiiert werden.

Geschlossene Baumpflanzungen, die Schirme und Rahmen der Anlage bilden könnten und eine Extensivierung der Grünflächen innerhalb des Grundstückes stellen geeignete Maßnahmen dar.

Bestand

bebaute Flächen	16.750 qm
versiegelte Flächen	30.841 qm
Wasserfläche	265 qm
Grünfläche	28.094 qm

Gesamtfläche 75.950 qm

Planung

bebaute Flächen	30.590 qm
versiegelte Flächen	23.965 qm
teilversiegelte Flächen	2.800 qm
Grünfläche	18.595 qm

Gesamtfläche 75.950 qm

Flächenermittlung zur Eingriffsbewertung in v.H.

Bestand

bebaute und versiegelte Flächen	
incl. Wasserfläche (Betonbecken)	47.856 qm = 63 %
Grünfläche	28.094 qm = 37 %

Gesamtfläche 75.950 qm = 100 %

Planung

bebaute und versiegelte Flächen	54.555 qm = 72 %
teilversiegelte Flächen	2.800 qm = 4 %
Grünflächen	18.595 qm = 24 %

Gesamtfläche 75.950 qm = 100 %

Erste Ausgleichsermittlung - Bewertung - Bilanzierung

A Ausgangszustand gemäß amtlichem Lageplan M 1:500 vom 07.10.1996

Biotyp	Fläche qm	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert Sp 3 x Sp 4	Einzelflächen-wert Sp 2 x Sp 5
Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	47.856	0	1	0	0
Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	20.532	2	1	2	41.064
Einzelbäume, Baumgruppen		8	1	8	60.496

Gesamtflächenwert A 101.560

B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Vorentwurfsskizze zum V & E Plan W 309 vom 30.10.1996

Biotyp	Fläche qm	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamtwert Sp 3 x Sp 4	Einzelflächen-wert Sp 2 x Sp 5
Versiegelte Flächen Gebäude	54.555	0	1	0	0
Teilversiegelte Flächen	2.800	1	1	1	2.800
Extensivrasen, Stauden, Bodendecker	5.870	3	1	3	17.610
Baumgruppen, Baumreihen, Einzelgehölze	12.725	6	1	6	76.350

Gesamtflächenwert B 96.760

C Vorläufige Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert A	101.560
Gesamtflächenwert B	96.760
Bilanz	- 4.800

Unter der Voraussetzung, daß der äußere Rahmen an Grünfläche mit einer geschlossenen Baumpflanzung in seiner Biotopqualität aufgewertet werden kann, ist eine Realisierung des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs nahezu vollständig möglich (95 %).