Stadt Ratingen
Planungsamt
- 61.3 -

Ratingen, 28.07.1994

Entscheidungsbegründung

gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung

zum Bebauungsplan E 262, 1. vereinfachte Änderung - Kreuzerkamp/Scheifenkamp - gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Inhalt:

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 - Flächennutzungsplan -
1.3 Geltendes Planungsrecht
1.4 Bestandssituation
1.4.1 Umweltdaten
1.4.2 Bebauung
1.4.3 Verkehr
1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
1.4.5 Altlasten
1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung
2.1.1 Gewerbegebiet (GE)
2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
2.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
2.4 Ergänzende Festsetzungen zur Städtebaulichen Gestaltung
2.5 Grünflächen
2.5.1 Öffentliche Grünflächen
2.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
2.6 Verkehrsflächen
2.6.1 Straßenverkehr
2.6.2 Rad- und Fußwege
2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
2.7 Ver- und Entsorgung
2.7.1 Energie
2.7.2 Wasser
2.8 Sonstige Regelungen

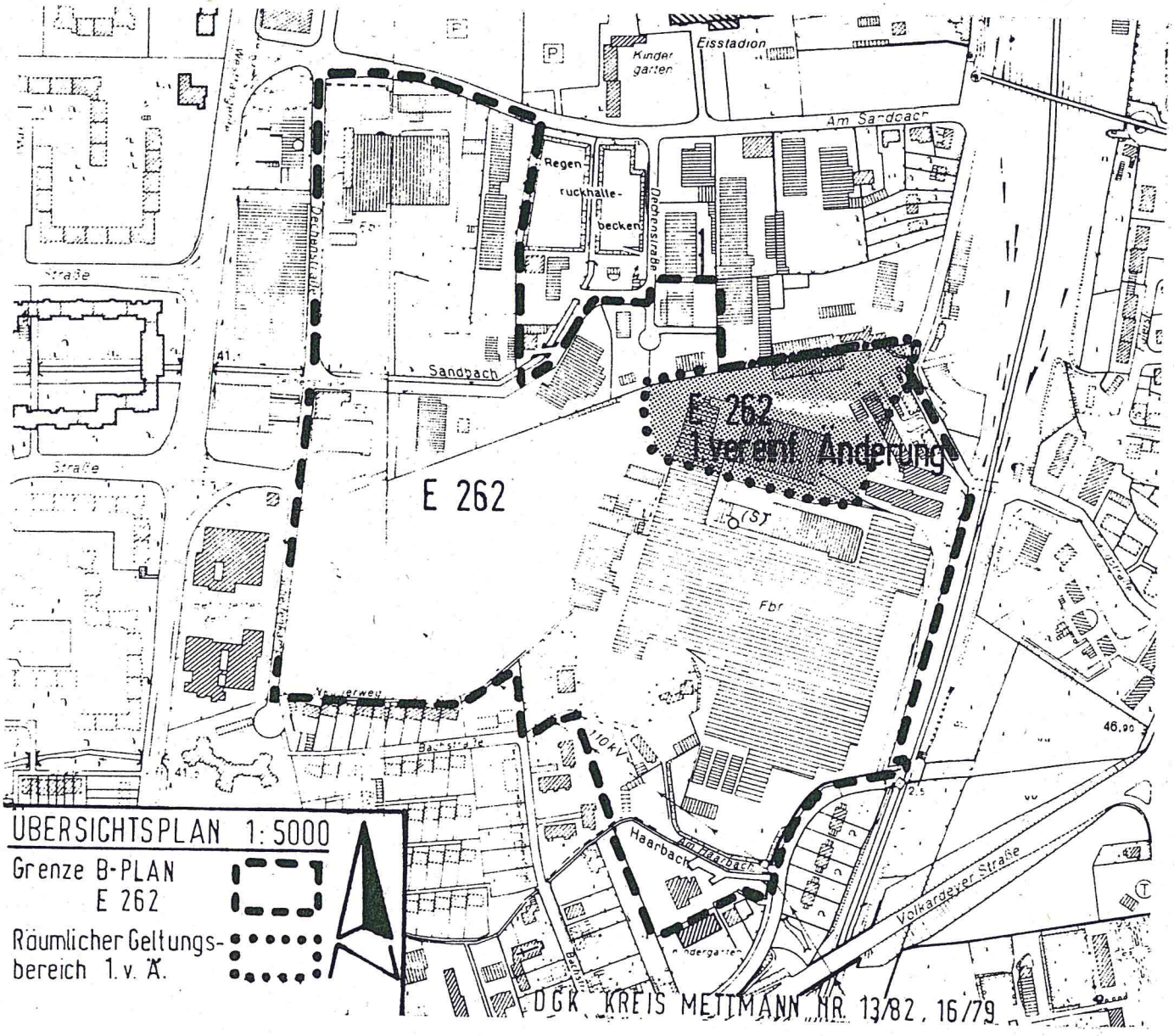
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz
3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beiliegenden Übersicht durch die schwarz gepunktete Geltungsbereichsgrenze dargestellt.

Der Planbereich ist im Norden durch die Südgrenze des städtischen Bauhofgrundstücks und im Westen, Süden und Osten durch die, die Dechenstraße und Sandstraße verbindende Planstraße begrenzt.

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Ratingen in den Fluren 18 und 33 und umfaßt die Flurstücke 8 der Flur 18 und die Flurstücke 30, 185, 189, 191 und 457 der Flur 33.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Planbereich als Industriegebiet und zum Teil als Gemeinbedarfsfläche für einen städtischen Bauhof ausgewiesen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Seit dem 24.06.1991 stellt der Bebauungsplan E 262 "Kreuzerkamp" (Scheifenkamp/Bahnlinie Düsseldorf-Lintorf-Duisburg) für diesen Bereich die rechtliche Grundlage dar.

In diesem Bebauungsplan ist der Planbereich im Norden als Gemeinbedarfsfläche und südlich angrenzend als öffentliche Grünfläche und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für das Gewerbegebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Es wurde eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zuläßt, festgesetzt sowie eine Dreigeschossigkeit und eine maximale Gebäudehöhe von 54,70 m über NN.

Durch textliche Festsetzungen sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren sind unzulässig. Kraftfahrzeughandelsbetriebe sind, soweit nicht die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegenstehen, zulässig.

Der gesamte Planbereich wurde als ein durch Altlasten belastetes ehemaliges Werksgelände gekennzeichnet.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

Das nahezu ebene Gelände ist auf den nicht überbauten Flächen hauptsächlich als gewerbliche Frei- und Stellfläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich ist eine ca. 500 qm große Brachfläche.

1.4.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist eingeschossig und besteht aus der Produktionshalle, einer Lagerhalle sowie aus drei weiteren kleineren Gewerbebauten, die im Rahmen der Neuordnung des Gewerbegebietes abgerissen werden sollen.

1.4.3 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Sandstraße, Dechenstraße und durch die innere Erschließungsstraße des gesamten Gewerbegebietes erschlossen.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Durch die Buslinien 752, 764 und 760 an der Haltestelle Breslauer Straße - mittlere Fußwegentfernung ca. 500 m - und durch die Buslinie 760 und Straßenbahnlinie 712 an der Haltestelle Europaring - mittlere Fußwegentfernung 500 m - ist das Gewerbegebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den oben genannten öffentlichen Straßen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

1.4.5 Altlasten

Bei dem Planbereich handelt es sich um ein durch Altlasten belastetes Werksgelände, das entsprechend einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag zwischen dem Oberkreisdirektor Mettmann - Untere Wasserbehörde - und der Keramag AG saniert werden soll.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Da die für eine Erweiterung des städtischen Bauhofes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan E 262 - Kreuzerkamp/Scheifenkamp - ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche nicht mehr benötigt wird, kann der Planbereich ausschließlich als Gewerbegebiet und öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Hierzu ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erforderlich.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Rahmen der Neuordnung des Betriebsgeländes der Keramag AG kann man von einem Abriß der vorhandenen Gebäude im Planbereich ausgehen.
Durch den Wegfall der Gemeinbedarfsfläche an der Nordgrenze des Plangebietes kann das Gewerbegebiet nach Norden erweitert werden.

Zum Schutz der im Mittel 200 m entfernten Wohngebiete wurde das Gewerbegebiet mit dem Abstandserlaß - Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - Min.Bl.NW 1990, S. 504, siehe Anlage 1 - als Arbeitsgrundlage gegliedert.
Die Abstandsliste gibt für bestimmte, in 7 Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten, die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an.
Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten.
Für die Betriebe und Anlagen, die die erforderlichen Abstände nicht einhalten können, erfolgt der Ausschluß.
Die genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden.
Zu der Rechtssicherheit sind diese Anlagen mit der textlichen Festsetzung Nr. 1. ausgeschlossen.
Als Bewertungsgrundlage wurde die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" und für Erschütterungen die DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" herangezogen.
Außerdem dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, z.B. Rauch, Ruß, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, verursacht werden.

Das Gewerbegebiet wurde in zwei Gewerbeteilgebiete gegliedert.
Für das Gewerbeteilgebiet Nr. 2a, das einen 200-m-Abstand zu den angrenzenden Wohngebieten einhält, wurden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1. im Bebauungsplan alle Betriebe und Anlagen der Abstandsliste 1 bis 148 - Abstandsklassen I bis V - ausgeschlossen.
Für das Gewerbeteilgebiet Nr. 2b, das einen 100-m-Abstand zu den angrenzenden Wohngebieten einhält, wurden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1. im Bebauungsplan alle Betriebe und Anlagen der Abstandsliste 1 bis 178 - Abstandsklassen I bis VI - ausgeschlossen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zur Regelung möglicher Ausnahmen bleiben durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 für Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse - höheres Abstandserfordernis der Betriebsartenliste - zulässig, wenn nachweislich der Immissionsschutz sichergestellt wird. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Umweltverträglichkeit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, um vielfältiger in der Betriebsart oder Produktion reagieren zu können. Aufgrund dieser Vorgaben wird erreicht, daß sich auf Gewerbeflächen nur Nutzungen mit niedrigerem Störgrad ansiedeln.

Zur Gewährleistung der Nachtruhe in den angrenzenden Wohngebieten sind Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) durch textliche Festsetzung Nr. 2.1 unzulässig.

Um einerseits die vorhandenen Gewerbeflächen in standortgünstiger Lage für nicht störende typische Gewerbebetriebe zu sichern und andererseits negative Auswirkungen für die städtebauliche Entwicklung zu verhindern, wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 großflächige Einzelhandelsbetriebe - ausgenommen eine kioskähnliche Verkaufsstelle für die Nahversorgung sowie Kraftfahrzeughandelsbetriebe, soweit sie nicht den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO entgegenstehen, ausgeschlossen.
Hierdurch soll eine weitere Ausdehnung des großflächen Einzelhandels in Ratingen West insbesondere zu Lasten des Versorgungsbereiches der Ratinger Innenstadt gestoppt werden. Denn gerade in der mit hohem finanziellem Aufwand geförderten Innenstadt machen sich, durch die Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels auf zwischenzentrische und isolierte Standorte, Entzugseffekte der Kauf- und Wirtschaftskraft bemerkbar.
Außerdem soll aus Immissionsschutzgründen ein von großflächen Einzelhandelsläden mit überörtlichem Einzugsbereich resultierendes erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die aufgrund der angestrebten Oberflächenversiegelung für die geplante Gewerbebebauung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von 2,0 wird entsprechend dem alten Bebauungsplan übernommen.

2.2.2 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dreigeschossigkeit und festgesetzte maximale Geschoßhöhe von 54,70 m über NN wird im Rahmen der vereinfachten Änderung beibehalten.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch für die bisher festgesetzte abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m zuläßt, besteht kein Grund zur Änderung.
Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes wurden auch die überbaubaren Flächen erweitert, die nach wie vor zur umlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche und zur öffentlichen Grünfläche einen 5-m-Abstand einhalten.
Zur Stellung der baulichen Anlagen wurden keine Festsetzungen getroffen, da keine stadtgestalterischen Bindungen vorliegen und die Stellung der baulichen Anlagen je nach Nutzung frei gewählt werden soll.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur Städtebaulichen Gestaltung

Zur besseren Orientierung des gewerblichen Zielverkehrs wurde die textliche Festsetzung Nr. 5.2 getroffen, wonach im Plangebiet nur Werbeanlagen zulässig sind, die auf dort ansässige Firmen hinweisen.
Sie dürfen an Gebäuden die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen und müssen sich hinsichtlich ihrer Größe, Farbgebung und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.
Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig und sind nur an den dafür erforderlichen geeigneten Stellen auf Tafeln zusammengefaßt bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

Unter Berücksichtigung des Freiraumentwicklungsplanes Ratingen West wurde entlang der Nordgrenze des Plangebietes eine 15 m breite Grünfläche mit Fuß- und Radweg ausgewiesen, die den Grünzug Ratingen West Sandstraße vervollständigt.

2.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

In den Einmündungsbereichen der geplanten öffentlichen Grünfläche wurden zur Signalwirkung Standorte für Einzelbäume festgesetzt.

Aufgrund der erforderlichen Oberflächenversiegelung wurde innerhalb des Gewerbegebietes zur Entwicklung der Landschaft die Festsetzung Nr. 4 getroffen, wonach nur flachwurzelnde standortgerechte Bäume angepflanzt werden dürfen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Die westlich, südlich und östlich umlaufende Erschließungsstraße liegt außerhalb des Planbereiches. Auf den Ergänzungsplan "Geometrische Festsetzungen" wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

2.6.2 Rad- und Fußwege

Der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde in seiner Wegführung unverbindlich in den Bebauungsplan eingetragen.

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Für die Stellplätze wurden keine Flächen ausgewiesen. Sie sind je nach Stellung der Baukörper auf den nicht überbauten Flächen anzulegen.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch die Haltestellen Europaring und Breslauer Straße, die ca. 500 m vom Plangebiet entfernt liegen, ist das Plangebiet durch die Buslinien 752, 760, 764 und durch die Straßenbahnlinie 712 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

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

2.7.2 Wasser

Die Anschlußmöglichkeiten an das vorhandene Wasserversorgungsnetz und an die Abwasserkanäle sind durch die östlich, südlich und westlich umlaufende Erschließungsstraße gegeben.
Gemäß Hinweis Nr. 3 ist das gesamte Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

2.8 Sonstige Regelungen

Die Umgrenzung der Altlastenfläche wurde entsprechend dem zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan in den geänderten Planbereich übernommen.

Zur Sanierung der Altlast liegt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Keramag AG und dem Oberkreisdirektor des Kreises Mettmann - Untere Wasserbehörde vor. In ihm ist für den Planbereich eine Abdichtung des Geländes entweder durch Asphaltierung oder bei gepflasterten Flächen durch eine darunterliegende bituminöse Tragschicht als Dichtungsschicht, im Bereich von Grünflächen durch eine darunterliegende ca. 30 cm dicke Lehmschicht oder eine Versiegelung durch Überbauung mit Gebäuden vorgesehen.

Bei festgestellten punktuellen Bodenverunreinigungen sind vom Fachgutachter nach den Richtlinien für Untersuchung und Beurteilung von Abfällen diese zu untersuchen, wobei die zu untersuchenden Parameter vom Oberkreisdirektor in Abstimmung mit dem Gutachter festgelegt werden. Verunreinigtes Material der Deponieklasse II ist auszukoffern und kann im Bereich der ehemaligen Werksdeponie in den Bereich zwischen der bestehenden Gasfernleitung und der geplanten Erschließungsstraße gemäß Sanierungsvertrag wieder eingebaut werden.
Material, das die Grenzwerte der Deponieklasse II überschreitet ist in Abstimmung mit dem Oberkreisdirektor zu entsorgen. In Zweifelsfällen entscheidet der Oberkreisdirektor unter Hinzuziehung des Gutachters.
Auf den Sanierungsvertrag wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Zum Schutz von Bodendenkmälern wurde der Hinweis Nr. 2. aufgenommen, daß bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung die ausführenden Firmen verpflichtet sind, auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) dem Rheinischen Landesmuseum Bonn unmittelbar zu melden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger erfolgte der Hinweis Nr. 1., wonach Beginn und Ablauf von der Erschließungsmaßnahme im Planbereich mindestens 12 Monate vor Baubeginn dem Fernmeldeamt III, Düsseldorf, schriftlich angezeigt werden muß.

Darüber hinaus wurde die nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgenommen, daß das Plangebiet im Einzugsbereich der Wassergewinnung Ratingen Schutzzone III A liegt.

Außerdem erfolgte die nachrichtliche Übernahme, daß das Plangebiet gemäß § 12 LuftVG (Luftverkehrsgesetz vom 14.01.1981) innerhalb des 6-km-Kreises um den Bezugspunkt des Flughafens Düsseldorf liegt. Die zustimmungsfreie Höhe im Bauschutzbereich liegt bei 81 m über NN.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

	vorher	nachher
Gesamtes Plangebiet ca.	2,0 ha	
Gewerbegebiet	1,0 ha	1,6 ha
öffentliche Grünfläche	0,3 ha	0,4 ha
Gemeinbedarfsfläche/städtischer Bauhof	0,7 ha	-

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der erforderlichen Oberflächenversiegelung zur Sanierung der Altlast wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine bepflanzbare Bodendecke aufgebracht. Hier können Begrünungsmaßnahmen nur in beschränktem Maße erfolgen, um die geforderte Versiegelung nicht zu gefährden.
Damit kann in diesem Fall die Eingriffskompensation nicht im geforderten Umfang realisiert werden. Die vorrangige Sanierungsmaßnahme ermöglicht keine weiteren Kompensationsmaßnahmen in diesem Gebiet. Durch die geplante Änderung entsteht nur eine Verlagerung der Flächen.
Es findet gegenüber dem vorhandenen Baurecht kein zusätzlicher Eingriff statt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bei Verwirklichung der Planung ist der Grundstückserwerb für die öffentliche Grünfläche erforderlich. Alle weiteren Maßnahmen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan E 262 bereits getroffen.

5. Kosten und Finanzierung

Durch das vorliegende vereinfachte Änderungsverfahren entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzung

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes E 262 "Kreuzerkamp-Scheifenkamp/Bahnlinie Düsseldorf-Lintorf-Duisburg werden im Bereich des Bebauungsplanes E 262 Kreuzerkamp/ Scheifenkamp -, 1. vereinfachte Änderung, aufgehoben.

im Auftrag

Amtsleiter