

Anlage 1

Entwurfsbegründung vom 31.08.2011

zum

Bebauungsplan E 145 a, 2. Änderung „Gewerbegebiet Kaisers- werther Straße/ Dieselstraße / Boschstraße und Mieleplatz“

gemäß § 13 a, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum Zweck der öffentlichen Auslegung

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 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

- 1.3.1 Bebauung
- 1.3.2 Umweltdaten
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Versorgung
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Vorbelastungen
- 1.3.7 Sonstige Restriktionen

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 Gliederung des Gewerbegebietes
- 2.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel für den gesamten Geltungsbereich
- 2.1.3 Ausschluss weiterer Nutzungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.4 Erschließung

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

3.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Aufzuhebende Festsetzungen

Entwurfsbegründung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ratingen-West, südlich der Kaiserswerther Straße.

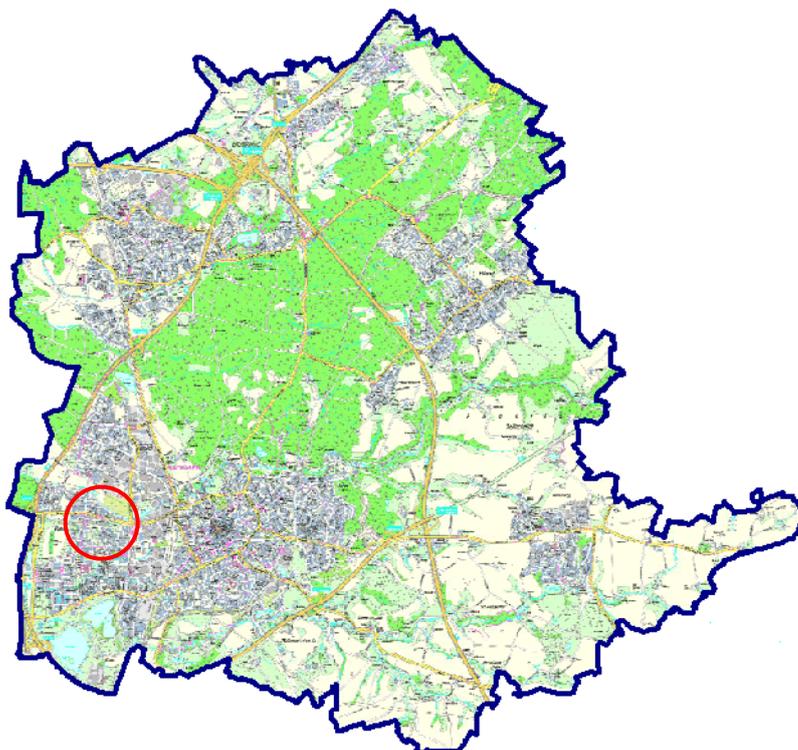


Abb. 1: Karte der Stadt Ratingen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes ist wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die Kaiserswerther Straße (L 422),

im Osten und Süden

durch den Grünzug von Ratingen - West

und im Westen

durch eine private Gartenfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet die nachstehenden Flurstücke der Gemarkung Ratingen, Flur 15:

306, 303, 273, 299, 302, 18, 315 – Boschstraße -, 310, 286, 314 – Dieselstraße -, 20, 317, 316, 136, 313 – Boschstr.-, 312 – Mieleplatz -, 26, 25, 297 und 143.

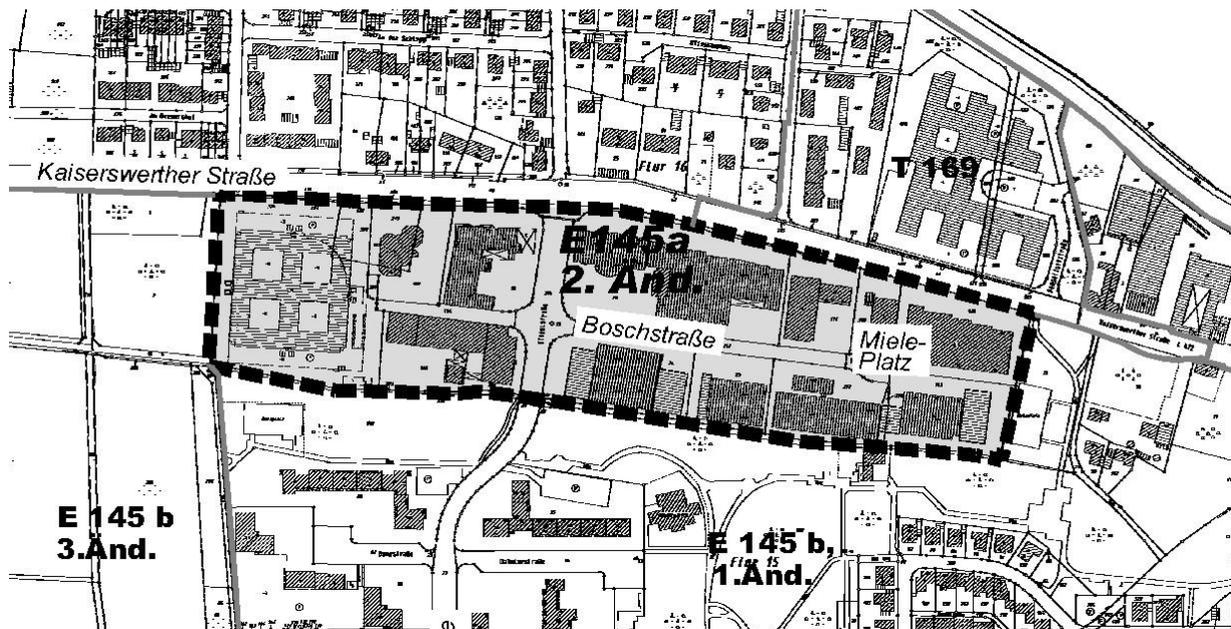


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 145a 2. Änderung; grau hinterlegt und durch die schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP`99) stellt das Verfahrensgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.2.2 Landschaftsplan

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

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet dar - Abb. 3 -. Da die städtebaulichen Ziele der Planänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

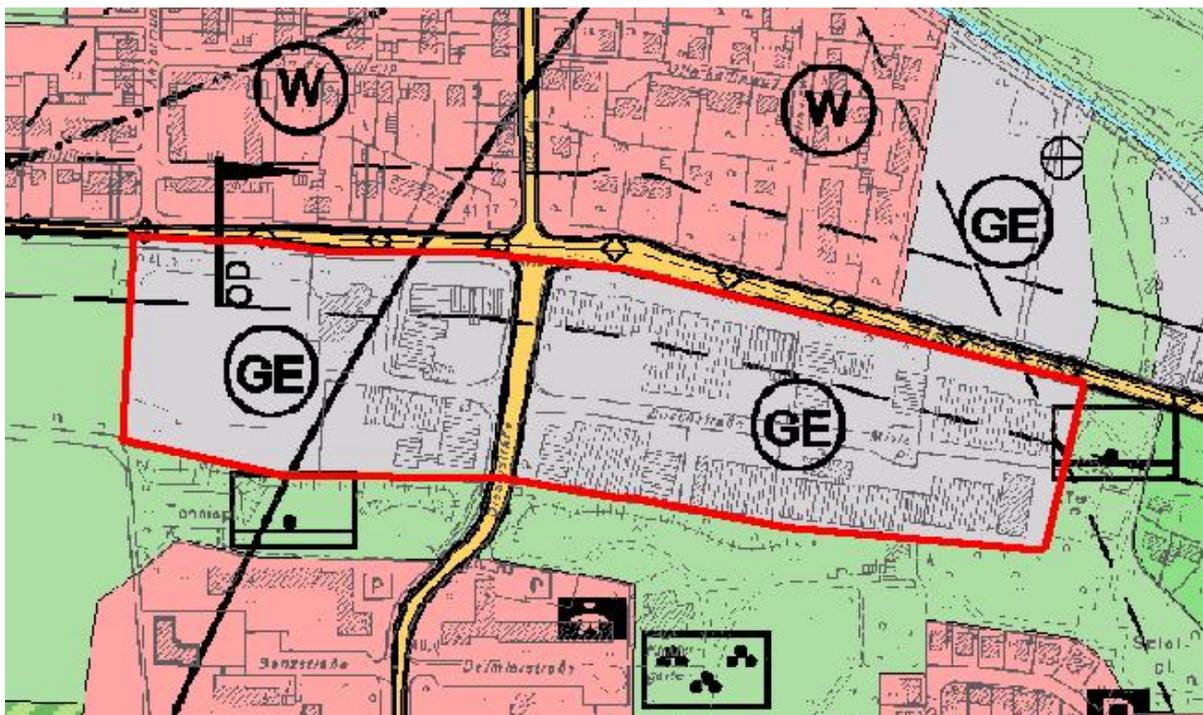


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen, Stand Feb. 2002

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 145 a, der seit dem 30.05.1970 rechtskräftig ist.

Als Gebietsart setzt der Bebauungsplan nördlich der Boschstraße Gewerbegebiet (GE) und südlich der Boschstraße Gewerbegebiet mit der Einschränkung „Nicht störende Betriebe und Betriebsteile“ fest.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Fläche können bis zu VI - geschossige Gebäude bei Einhaltung einer max. Geschossflächenzahl von 2,4 errichtet werden.

1.3 Bestand

1.3.1 Bebauung

Der Planbereich ist vollständig bebaut. Die Bebauung ist besonders im Osten geprägt von I – II geschossigen Gewerbebauten, überwiegend mit gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoss und Büroflächen im Obergeschoss. Ausnahmen bilden ein Autohaus, das in seiner Höhenentwicklung auf eine IV – Geschossigkeit ansteigt, ein IV -geschossiges und ein VI - geschossiges Bürogebäude an der Kaiserswerther Straße.

Bis auf ein III – geschossiges Wohnhaus an der Kaiserswerther Straße ist der Planbereich mit Gewerbebauten bebaut.

Mit Ausnahme des geschwungenen Pultdaches des Autohauses an der Kaiserswerther Straße ist das Flachdach die Dachform der vorhandenen Bebauung. Produzierende Gewerbebetriebe sind im Plangebiet nicht angesiedelt.

Neben Büro- Verarbeitungs- und Lagernutzungen ist sowohl Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment – Tierbedarf, Getränkehandel, Bäckerei – und mit dem das Plangebiet prägenden Kfz - Handel - mit Service und Werkstatt - auch Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Sortiment vertreten.

Ein Fitnesszentrum liegt direkt am Einmündungsbereich Kaiserswerther Straße / Dieselstraße.

Im Norden jenseits der Kaiserswerther Straße mit ihrer Trennwirkung liegen Wohngebiete unterschiedlicher Struktur. Im Westen grenzt eine private Gartenfläche an das Plangebiet an. Im Süden und Osten schließt der Planbereich an den 50 – 80 m breiten nördlichen Grünzug Ratingen-Wests an, hinter dem vorwiegend IV – geschossige Wohnblöcke, aber auch ein Kindergarten und einige I - geschossige Einfamilienhäuser liegen.

1.3.2 Umweltdaten

Das Plangebiet ist großflächig überbaut und versiegelt und weist nur wenige Grünflächen und Gehölzbestände auf. Im Plangebiet sind keine Still- oder Fließgewässer vorhanden.

1.3.3 Verkehr

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Dieselstraße. Über die Boschstraße und die Dieselstraße ist das Gebiet an die Kaiserswerther Straße (L 422) und damit an die A52 (Düsseldorf – Essen) und somit auch an die A 44 angebunden.

Der Flughafen Düsseldorf International ist wie auch der ICE-Haltepunkt „Düsseldorf / Flughafen Fernbahnhof“ ist über die Bundesautobahn A 44 in wenigen Minuten erreichbar.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zu- und Abfahrt von der Dieselstraße auf die Kaiserswerther Straße (L 422) bzw. von der Dieselstraße auf die Berliner Straße. Das Bürogebäude (Kaiserswerther Straße 115) ist durch eine eigene Zufahrt von die Kaiserswerther Straße erschlossen. Der abfahrende Verkehr findet über die Boschstraße /Dieselstraße statt.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Norden des Planbereiches liegt die Haltestelle "Im Rott" auf der Kaiserswerther Straße, welche durch die Linien 749, 752, 754, 756, 758 und DL 1 - DiscoLinie - angedient wird.

Durch die vorhandenen Linien ist das Plangebiet gut an die anderen Ratinger Stadtteile sowie an die Städte Düsseldorf, Mettmann und Mülheim angeschlossen.

1.3.4 Versorgung

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

1.3.5 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlast "5785/3 Ra - Autohaus Boschstr. -". Ein Ölschaden wurde in den Jahren 1994 bis 1999 saniert und nach Überwachung für abgeschlossen erklärt. Somit gehen von dieser Altlast keine Gefahren mehr aus. Die ungefähre Lage der Altlast wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Weitere Altlasten- oder Verdachtsflächen sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten zu achten. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann umgehend zu benachrichtigen.

1.3.6 Vorbelastungen

Fluglärm

Der Änderungsbereich liegt in der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Flughafens Düsseldorf.

Das Screening der Geräuschbelastung in NRW¹ (Stand 11/2002) vom Landesumweltamt (LUA) des Landes Nordrhein-Westfalen hat als Schallimmissionspegel 62-67 dB(A) für den Planbereich ermittelt.

Straßenverkehrslärm

Die Bundesverkehrswegezählung aus dem Jahr 2005 erfasste 14.775 Kfz/24 h auf der Kaiserswerther Straße.

Das Screening der Geräuschbelastung in NRW² (Stand 11/2002) vom Landesumweltamt (LUA) des Landes Nordrhein-Westfalen hat folgende Schallimmissionspegel für den Planbereich berechnet.

tagsüber

- entlang der Kaiserswerther Straße > 65 dB(A)
- im angrenzenden Bereich zur Kaiserswerther Straße > 60 dB(A)
- im Bereich des südlichen Plangebietes >50 dB(A)

nachts

- entlang der Kaiserswerther Straße > 55/60 dB(A)
- im angrenzenden Bereich zur Kaiserswerther Straße > 50 dB(A)
- in einem kleinen Bereich des südlichen Plangebietes >45 dB(A)

¹ <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>

² <http://www.lanuv.nrw.de/geraeusche/screening2.htm>

1.3.7 Sonstige Restriktionen

Das Plangebiet liegt in den Wasserschutzzonen II B und III A. Hier gelten die in der Anlage A der Wassergebietsverordnung Ratingen – Broichhofstraße aufgeführten Verbote und Genehmigungspflichten.

1.4 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist der Erhalt und die Sicherung des Gewerbegebiets, wodurch neben der Gliederung des Baugebiets auch eine Ergänzung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Nutzungen erforderlich wird. Dies entspricht den Zielen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts und der Gewerbeflächenanalyse.

Ein weiteres Ziel ist die Anpassung der Planung an die Baunutzungsverordnung von 1990, um der geänderten Rechtslage sowie den erweiterten Regelungen bezüglich des Umweltschutzes Rechnung zu tragen.

Somit besteht Planerfordernis für die Überarbeitung des Bebauungsplanes E 145 a.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die einschlägigen Ziele des § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch verfolgt:

- „(...) die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, (Nr. 4)
- „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“, (Nr. 8 a)
- „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, (Nr. 8 c) d.h. Erhalt und Sicherung des Gewerbegebietes
- „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“. (Nr. 11)

Die Bebauungsplanänderung wird auf Grundlage der Fachgutachten - dem Einzelhandelskonzept³ und der Gewerbeflächenanalyse⁴ für die Stadt Ratingen - vorgenommen.

Mit der 2. Änderung des E 145a werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erhalt und Sicherung des Gewerbegebietes
- Ausschluss von **zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten** mit Ausnahme des Kfz-Handels
- Ausschluss von Bordelle und bordellartige Einrichtungen
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, außer der Versorgung des Gebietes dienenden Wirtschaften,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen
- Gliederung des Gebietes mit Abstandsklassen

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Februar 2008

⁴ Gewerbeflächenanalyse für die Stadt Ratingen, Juli 2008

1.4.2 Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a 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.

Liegt die Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO - Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche bei 20.000 m² bis zu 70.000 m² und wird nach überschlägiger Prüfung der erforderlichen Kriterien die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die zu berücksichtigen wären, kann das Verfahren nach § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB angewendet werden. Wird weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die voraussichtlich zu erwartende versiegelte Fläche unter Anwendung der oben genannten Kriterien maßgeblich.

Anwendungsbereich für die genannten Fälle sind Gebiete, deren Beurteilung nach § 34 oder § 30 BauGB erfolgt. Ebenso kommt eine Anwendung bei dem so genannten Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB in Betracht.

Der Aufstellungsbeschluss zum E 145a 2. Änderung soll den Willen der Stadt Ratingen zur Umsetzung der bestehenden Planungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verdeutlichen.

Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB, das heißt, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs.1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) BauGB verzichtet werden kann. Ebenso ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, und kann der Zeitraum für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan E 145 a, ist seit dem 30.05.1970 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet beinhaltet neben der Gewerbegebietsfläche eine Verkehrsfläche. Die Größe des Plangebiets beträgt 77.550 m². Bei einer Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 werden 56.600 m² überbaute Fläche entsprechend der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO erreicht.

Damit wird die zulässige Größe für das Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer Vorprüfung im Einzelfall eingehalten.

Zur Einleitung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gewählt, da für die Vorprüfung im Einzelfall eine Beteiligung der Behörden und Träger laut Gesetz erforderlich ist.

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 seiner Sitzung am 26.05.2009 hat der Rat der Stadt Ratingen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Dieser wurde am 05.06.2009 bekannt gemacht.

Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 BauGB

Durch die Größe des Geltungsbereichs des E 145a, 2. Änderung (Gewerbegebiet Kaiserswerther Straße/ Dieselstraße / Boschstraße und Mieleplatz) mit einer GRZ von 0,8 = 56.600 m² anrechenbare überbaubare Gewerbefläche) ist es erforderlich, gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig durchzuführen, um die Einschätzung zu erlangen, ob der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das Gutachten zur Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Einzelheiten im Bezug auf die Merkmale des Bebauungsplanes sowie Auswirkungen und Betroffenheiten sind dem vorliegendem Fachgutachten zu entnehmen.

2. Planinhalt

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der heutigen städtebaulichen Zielsetzung und sind aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan E 145 a übernommen worden. Für das Plangebiet ist gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein G_{Ee} (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.

Die genehmigten Wohnnutzungen genießen Bestandschutz, jedoch unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mit einem geringeren Schutzanspruch, der vergleichbar mit dem Schutzanspruch einer Mischgebietsnutzung ist. Mit Genehmigung einer Nutzungsänderung von Wohn- in Gewerbenutzung entfällt dieser Bestandschutz.

Die Stadt Ratingen verfügt laut der Gewerbeflächenanalyse⁵ nur noch über 30,9 ha Reserveflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe, für die planungsrechtliche Voraussetzungen gegeben sind und deren Erschließung gesichert ist. Nach den Berechnungen des Gutachtens sind bis 2020 jedoch 48 ha erforderlich um die gewerblich - industrielle Nachfrage nach Grundstücken zu befriedigen und somit Ratingen als Wirtschafts- und Gewerbestandort weiterhin zu sichern. Vor diesem Hintergrund sollen die bereits gewerblich genutzten Standorte gesichert werden und weiterhin einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund wird an dem bisherigen Planungsziel weiterhin festgehalten und die Festsetzungen dahingehend konkretisiert.

⁵ Stadtrat hat am 02.09.2008 die Gewerbeflächenanalyse zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit einer Reihe von Aufträgen, im Sinne einer Umsetzung der Empfehlungen, beauftragt

Gliederung des Gewerbegebietes

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Eine Einschränkung des Gewerbegebietes ist erforderlich, um die angrenzenden Wohnbebauungen im Norden und im Süden vor negativen Auswirkungen zu schützen. Die Verträglichkeit der Nutzungen wird zudem über entsprechende Festsetzungen zur Gliederung des Gebietes mit Abstandsklassen (Ausschluss der Abstandsklassen I bis VII) sichergestellt.

Gliederung des Gebietes mit Abstandsklassen

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Unter Berücksichtigung der Abstandsliste⁶ für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 werden die Bauflächen so gegliedert, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen in den benachbarten schutzwürdigen Bereichen, insbesondere im Bereich der sich anschließenden Wohnbebauung, erzeugen.

Zum Schutz der südlich und nördlich des Plangebietes gelegenen Wohngebiete werden die Gewerbegebiete in der Weise gegliedert, dass alle Anlagen ausgeschlossen werden, die einen größeren Abstand von bis zu 100 m zu Wohngebieten erfordern (Abstandsklasse I bis VII). Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, wenn im Einzelfall durch den Antragsteller nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Die bestehenden genehmigten Nutzungen genießen Bestandschutz und werden erst bei Nutzungsänderungen und Erweiterungen auf der Grundlage des neuen Bebauungsplanes beurteilt. Dies gilt auch für Kfz-Werkstattstandorte der Kfz-Handelsbetriebe Boschstraße 4 und 7. Auch hier sind gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Erneuerungen und Erweiterungen zulässig, wenn nachweislich schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden – siehe Anlage 8, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1.2 -. Die erteilten Baugenehmigungen haben ebenfalls nach wie vor Bestand.

2.1.1 Festsetzungen zum Einzelhandel für den gesamten Geltungsbereich

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 24.06.2008⁷ beschlossen. Die nachfolgend aufgeführten Ziele und Vorgaben dieses Gutachtens sollen in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden. Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels sind rechtlich nur über das Instrument des Bebauungsplans möglich.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung und eine ausgewogene Entwicklung der ergänzenden Standorte⁸.

Der Positivsteuerung des Einzelhandels⁹ zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte steht im Einzelhandelskonzept der Voll- bzw. Teilausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten gegenüber¹⁰.

⁶ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) -RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25.1- vom 06.06.2007

⁷ Vorlage 126 aus 08

⁸ vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Februar 2008, S.2

⁹ ebd. Ansiedlungsleitsätze S. 164 ff.

¹⁰ ebd. vgl., Februar 2008, S. 171

In der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens von 2010 ist aufbauend auf die Empfehlungen zur künftigen Zentrenstruktur ein Konzept mit Standortempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment entwickelt. Es wurden anschließend Regelungsbedarfe innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete zusammengefasst. Damit können mit Hilfe konkreter Bauleitplanung Gewerbe- und Industriegebiete in Ratingen für die sonstigen Nutzungsziele der Stadt - z.B. Ansiedlung von Büronutzungen - freigehalten werden.

Wie bereits dargestellt, mangelt es Ratingen gemäß Gewerbeflächenanalyse an verfügbaren Gewerbegrundstücken. Bei der Öffnung der Gewerbebestände für Einzelhandel ist zu dem von einer Steigerung der Bodenpreise auszugehen, was zu einer weiteren Verknappung von geeigneten Gewerbegrundstücken für Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen würde.

Auf Grund des relativ geringen Flächenangebotes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zur Wahrung des hier bestehenden Gebietscharakters, ist es daher erforderlich, über den vorhandenen Einzelhandel keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen und auch dieses Gewerbegebiet für typische Gewerbebetriebe freizuhalten.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Einzelhandelsnutzung weitgehend ausgeschlossen.

Entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

Diese Festsetzung dient dem Ziel, schädliche Auswirkungen auf die im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ratingen zu vermeiden.

Ziel des Ausschlusses von Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** ist in erster Linie die Verhinderung des Kaufkraftabzuges aus dem in unmittelbarer Nähe liegenden Nahversorgungszentrum West sowie der Innenstadt. Ferner wirkt sich eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten hemmend auf die Entwicklungschancen aller Nahversorgungsstandorte sowie aller zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen aus.

Einzelhandel mit **nichtzentrenrelevanten Sortimenten** ist bereits in direkter Nachbarschaft – in Tiefenbroich an der Daniel-Goldbach-Str. und in West an der Westtangente –. Laut Einzelhandelskonzept soll die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf diese beiden sogenannten „Sonderstandorte“ konzentriert werden¹¹.

Somit besteht für eine weitere Ausdehnung von Einzelhandelsmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere in nicht integrierten Lagen, kein Erfordernis – siehe hierzu die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2010 -.

Die bereits bestehenden Märkte – Getränke- und Tierfuttermarkt - liegen nach derzeitigem Stand unter der Großflächigkeit und genießen Bestandsschutz.

Abweichend von der vorgenannten Regelung soll der Kfz - Handel mit max. 10% - bezogen auf die gesamte Verkaufsfläche - untergeordneten zentrenrelevanten Randsortimenten - sogenanntem Annexhandel - zulässig sein. Hierfür muss ein funktionaler Zusammenhang zwischen Hauptsortiment und dem Randsortiment bestehen.

¹¹ ebd. vgl., S. 150

Im Plangebiet und am Roten Kreuz haben sich in den letzten Jahren mehrerer Kfz-Händler etabliert. Mit der Festsetzung soll diese Entwicklung als gesamtstädtischer Schwerpunkt für den Kfz-Handel gesichert und weiter entwickelt werden.

Beim Kfz-Handel ist aufgrund der atypischen Sortimente von keinen mittel-, aber auch nicht unmittelbaren wettbewerblichen Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen. Somit sind keine städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche des Annexhandels soll verhindert werden, dass sich der Annexhandel zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann. Mit dieser Festsetzung soll ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an einem anderen Standort in Ratingen zulässig sind, an dieser Stelle verhindert werden.

2.1.2 Ausschluss weiterer Nutzungen

Um das Plangebiet für das produzierende Gewerbe, Handwerks-, Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und den hochwertigen Gewerbestandort zu schützen, sollen gebietsschädigende Nutzungen, die einen Trading –Down – Effekt bewirken können, ausgeschlossen werden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnquartiere sollen ebenfalls Gewerbebetriebsarten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss umfasst Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme der Versorgung des Plangebietes dienenden Wirtschaften.

Ebenso ist die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen. Bei der Art der Nutzung als Vergnügungsstätten - z.B. als Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen - ist neben der Verdrängung typischer Gewerbebetriebe regelmäßig von erhöhten Verkehrs- und Lärmbelastigungen für die umliegenden Wohnnutzungen auszugehen. Möglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen in Ratingen in den Kerngebieten und in der Innenstadt. Darüber hinaus wird gegenwärtig ein Vergnügungsstättenkonzept entwickelt, auf dessen Grundlage die Ansiedlung von Vergnügungsstätten für das gesamte Stadtgebiet geregelt wird.

Tankstellen sind zum Schutz der Wasserschutzzonen III A und II B ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden, da sie der heutigen städtebaulichen Zielsetzung entsprechen, weitestgehend aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan E 145 a übernommen:

- zulässige Grundflächenzahl : 0,8,
- VI - Geschossigkeit (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO in Abhängigkeit von der gewählten Geschosshöhe (max. Geschossflächenzahl von 2,4).
- Maximale Gebäudehöhe: 60,5 m über NN

Für eine Änderung der Grundflächenzahl besteht kein Erfordernis, da diese dem Bestand entspricht. Somit wird auch zukünftig eine optimale Ausnutzung der Gewerbefläche möglich sein.

Die Beibehaltung der Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht weiterhin die bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche - nach dem Grundsatz § 1 Absatz 5 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden -.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan E 145 a übernommen und im Bereich der Boschstraße, westlich der Dieselstraße mit den gleichen Abständen zur öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

Diese Festsetzung weiterhin eine hohe Variabilität in der Stellung der Baukörper mit vielfältigen Varianten.

Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die Gebäudelängen von über 50 m beanspruchen. Die Abstandsflächen sind hierbei einzuhalten.

2.4 Verkehrsflächen

Wie unter Punkt 1.3.3 dargestellt, ist der Planbereich bereits verkehrlich erschlossen. Ein diesbezügliches Planerfordernis besteht nicht. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wurden als solche festgesetzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

2.5.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das vorhandene Kanalmischsystem.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt über die Einleitung in den Mischwasserkanal, aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie der Lage in der Wasserschutzzone II B und III A.

Die Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass von den Stadtwerken kein Löschwasser zur Verfügung gestellt wird.

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

Aufgrund der Tatsache, dass durch die umgebende Bebauung keine gestalterischen Zwangspunkte vorgegeben sind, werden für die bauliche Gestaltung innerhalb des Plangebietes nur Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

Um eine wirkungsvolle Eigenwerbung zu ermöglichen, sind im Plangebiet nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Anlagen mit Fremdwerbung werden deshalb ausgeschlossen. Um eine optische Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden, sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden und nur an den Fassaden zulässig, die den Straßen „Boschstraße“, „Dieselstraße“ und „Kaiserswerther Straße“ zugewandt sind und dürfen die Oberkante Attika des Baukörpers nicht überschreiten. Die Schriftzüge dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m und eine Länge von maximal 10 m erhalten.

Als Einfriedungen sind nur Hecken aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig. Zum Schutz des Wohngebietes zu errichtende Lärmschutzwände bzw. Mauern sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten, sofern nicht - gutachterlich nachgewiesen - aus Lärmschutzgründen eine höhere Wand oder Mauer erforderlich ist.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan erfolgt die Nachrichtliche Übernahme, dass der Planbereich teilweise innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs der aktuellen Betriebsgenehmigung des Verkehrsflughafens Düsseldorf liegt sowie innerhalb der Zone C des Landesentwicklungsplans IV liegt.

Im Bebauungsplan wurden zeichnerisch die Wasserschutzzonen WSZ II B und III A nachrichtlich übernommen und auf die mögliche Genehmigungspflicht sowie möglichen Verbotsabstände hingewiesen. Bauvorhaben sind aus wasserwirtschaftlicher und –rechtlicher Sicht möglicher Weise unzulässig. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe sind unzulässig.

Ebenfalls wurde die ungefähre Lage der sanierten Altlast "5785/3 Ra - Autohaus Boschstr. als Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich übernommen und im Plan gekennzeichnet.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes: ca. 77.550 m²

davon sind:

- bebaute Fläche: ca. 31.630 m²
- unbebaute Fläche: ca. 39.140 m²

Verkehrsfläche: ca. 6.780 m²

3.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Entsprechend der unter Ziffer 1.4.1 genannten städtebaulichen Zielsetzung, ergibt sich eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches Dieselstraße/ Kaiserswerther Straße. Die Aufrechterhaltung der Sicherheit und des reibungslosen Verkehrsflusses auf der Kaiserswerther Straße und des Kreuzungsbereichs Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz / Süd-Dakota-Brücke / Westtangente bleiben somit erhalten.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 70.000 m² nicht überschritten wird und die Prüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben hat. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für die aufgelisteten Schutzgüter - Anlage 2 BauGB - sind keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar.

Einzelheiten im Bezug auf die Merkmale des Bebauungsplanes sowie Auswirkungen und Betroffenheiten sind dem beiliegendem Fachgutachten zu entnehmen.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 BauGB - beschleunigtes Verfahren - erfolgt, wird gem. § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB - Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring - findet daher keine Anwendung.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sowie Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Erschließung keine Kosten.

6. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans E 145 a, rechtsverbindlich seit dem 30.05.1970, aufgehoben.

Im Auftrag:

(Borch)
städt. Verwaltungsrätin im techn. ROD