

## E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Ost 313 - Homberger Straße / Oststraße

Gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

### I N H A L T:

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 **Geltungsbereich/ Lage des Plangebietes**
- 1.2 **Übergeordnete und sonstige Planungen**
  - 1.2.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
  - 1.2.3 Landschaftsplan
  - 1.2.4 Freiraumentwicklungsplan
  - 1.2.5 Gutachterverfahren, Alternativen und städtebauliche Zielsetzungen
- 1.3 **Geltendes Planungsrecht**
- 1.4 **Bestandssituation**
  - 1.4.1 Umweltdaten
  - 1.4.2 Bebauung
  - 1.4.3 Verkehr
  - 1.4.4 Infrastruktur
  - 1.4.5 Wasserschutzzonen
  - 1.4.6 Altlasten
  - 1.4.7 Vorbelastungen
  - 1.4.8 Denkmalschutz
- 1.5 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
  - 1.5.1 Anlass der Planaufstellung
  - 1.5.2 Ziel und Zweck der Planung
  - 1.5.3 Verfahrensstand

#### 2. Planinhalt

- 2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.1.2 Mischgebiet (MI)
  - 2.1.3 Gewerbegebiet (GE)
  - 2.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf

**2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

**2.3 Grünflächen**

- 2.3.1 Öffentliche Grünflächen
- 2.3.2 Private Grünflächen
- 2.3.3 Pflanzgebot
- 2.3.4 Begrünung von Straßen- und Parkplatzflächen
- 2.3.5 Spielflächen

**2.4 Wald**

**2.5 Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Straßenverkehr
- 2.5.2 Rad- und Fußwege
- 2.5.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.5.5 P+R Anlage

**2.6 Ver- und Entsorgung**

- 2.6.1 Energie
- 2.6.2 Trinkwasser
- 2.6.3 Entwässerung
- 2.6.4 Flächen und Trassen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- 2.6.5 Abfallbeseitigung

**2.7 Immissionsschutz**

- 2.7.1 Verkehrswege
- 2.7.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel
- 2.7.3 Eingeschränkte Nutzungen
- 2.7.4 Spielplätze

**2.8 Sonstige Restriktionen**

**3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

**3.1 Flächenbilanz**

**3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

**3.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz**  
(Homberger Straße, Mettmanner Straße, Oststraße, Knotenpunkt "Bahnstraße / Wilhelmring", Bahnstraße)

**3.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

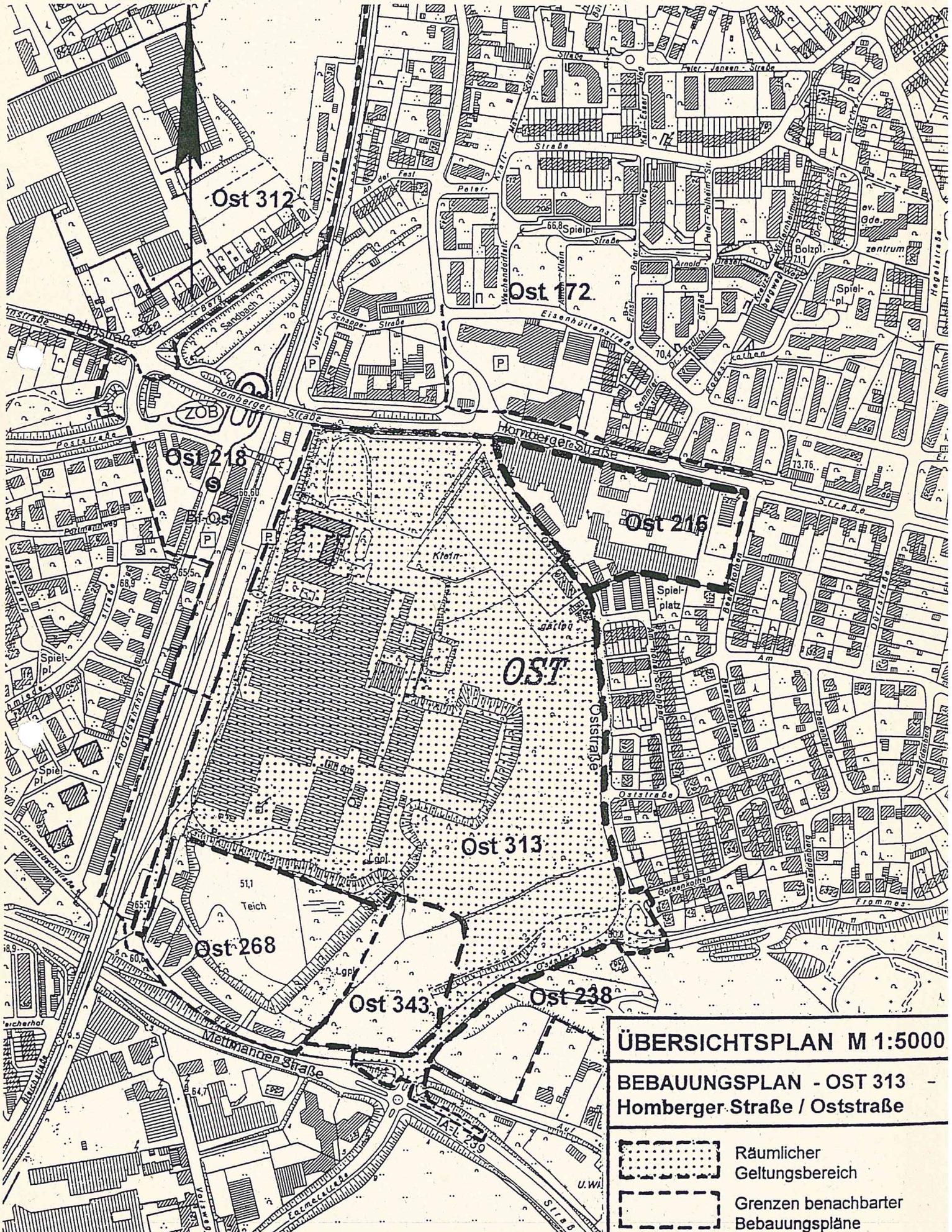
- 3.4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- 3.4.2 Klima

**4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

**5. Kosten und Finanzierung**

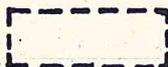
**6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Übersichtsplan



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN - OST 313  
Homberger Straße / Oststraße

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Grenzen benachbarter Bebauungspläne

## 1. Erfordernis der Planaufstellung allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/ Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 8, 25, 26 und 27 in einer Entfernung von ca. 1,0 km zur Ortsmitte Ratingens, unmittelbar östlich angrenzend an den S-Bahnhof Ratingen-Ost. Es wird begrenzt durch die Homberger Straße, die Oststraße, die Bebauung "Esprit", die Begrenzung des Teichgrundstücks und das Bahngelände.

### 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 1.2.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan ist das Verfahrensgebiet als ein Bereich für Gewerbe- und Industrieanlagen ausgewiesen. Ziel ist es, "die Wirtschaftskraft des sekundären und tertiären Sektors als Existenzgrundlage seiner Einwohner"<sup>1</sup> zu steigern. Die Grundlage bildet die gut ausgebaute Infrastruktur. Ratingen-Mitte ist als ein Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Es handelt sich somit um einen Bereich, der über ein "gebündeltes Angebot zentral örtlicher, öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen" verfügt und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt. Durch die Konzentration von Wohnungen und Arbeitsplätzen sollen zentrale städtebauliche Einheiten gebildet werden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele ist eine Änderung des Gebietsentwicklungsplans erforderlich (GI – Gebiet wird abgestuft zu GE – Gebiet, GE – Gebiet wird umgewandelt in ein MI – Gebiet). Der GiB – Schwerpunkt (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung) ist in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu ändern.

#### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Kernbereich als Industriegebiet und die Randzonen zu den Wohngebieten als Gewerbegebiet aus. Westlich der Oststraße ist eine Abstandsgrünfläche dargestellt. Die Abstandsgrünfläche, der Teich mit dem umgebenden Grün sowie ein größeres Areal im Kreuzungsbereich "Am Brüll/ Oststraße" sind als Flächen dargestellt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorzusehen sind. Da die im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen (GI – Gebiet wird in GE – Gebiet umgewandelt, GE – Gebiet wird in MI – Gebiet und WA – Gebiet umgewandelt, zwischen Homberger Straße und Mettmanner Straße ist eine neue Straßenverbindung geplant und der Grüngürtel zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet wird verlegt) aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden müssen, wurde eine Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes im Parallelverfahren durchgeführt (66. FNP-Änderung). Die Genehmigung liegt mittlerweile vor.

---

1 sekundärer Sektor: Arbeitsplätze z.B. im Bereich Energie, verarbeitendes Gewerbe  
 tertiärer Sektor: Arbeitsplätze z.B. im Bereich Handel, Verkehr, Versicherungen,  
 Dienstleistungen

### 1.2.3 Landschaftsplan

Der Planbereich ist nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann betroffen.

### 1.2.4 Freiraumentwicklungsplan (FREP)

Im Freiraumentwicklungsplan Ratingen-Zentrum/ -Ost (Stand:5/97), vom Rat der Stadt Ratingen beschlossen in seiner Sitzung am 26.05.,1998, sind nördlich und südlich des Betriebsstandortes der Firma Balcke-Dürr AG größere zusammenhängende private Grünflächen dargestellt. Der Park, nördlich des Verwaltungsgebäudes, verfügt über einen alten Baumbestand, besitzt hohe gestalterische Qualität und ist in einem guten Pflegezustand.

Für das Stadtbild hat er einen hohen Wert, gerade in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Ratingen-Ost. Deshalb wird seine Erhaltung als besonders wichtig angesehen. Die in der Städtteilplanung beschriebenen Maßnahmen und Entwicklungsziele sind der beigefügten Anlage in Zeichnung und Text zu entnehmen:

- Den schon bestehenden Grünzug, der aus langjährigen Brachflächen, mit gut strukturierter Vegetation besteht, gilt es als Grün- und Wegeverbindung in seinen Grundzügen bei der zukünftigen Planung zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Wegeverbindung soll bis auf die Waldfriedhofsfläche und das Gebiet "Pfannenberg" geführt werden und einen Anschluss an das schon bestehende Wegenetz und an die im Norden und Süden des S-Bahnhofes liegende Bahnüber- und unterquerung erhalten.
- Anbindung an Maßnahme 1 "Pfannenberg/Voisweg", Maßnahme 7 "Eisenhüttenstraße" und Maßnahme 18 "Waldfriedhof/ Rommeljans".
- Diese Flächen sollten wegen ihrer besonderen Qualität als Parkfläche für die Öffentlichkeit zugänglich sein."

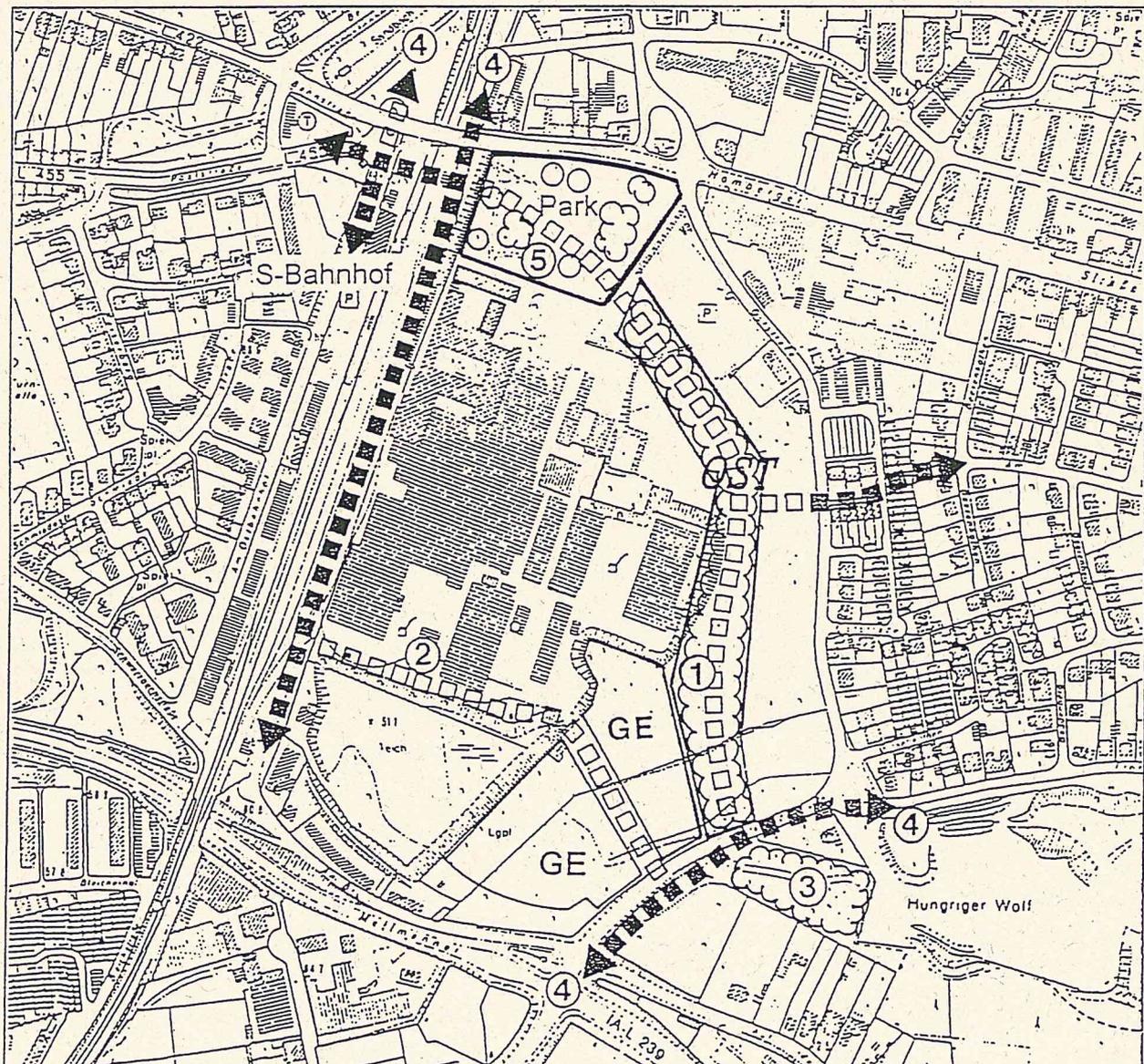
## Maßnahme 17: Waldfriedhof - BALCKE/DÜRR

Leitidee:

Entwicklung und Stärkung von zusammenhängenden Grün- und Wegeverbindungen

Regionale Grünzüge in den innerstädtischen Siedlungsbereich führen und erhalten.

### Freiraumplan



### 1.2.5 Gutachterverfahren, Alternativen und städtebauliche Zielsetzungen

Das Plangebiet stellt einen wichtigen Entwicklungsbereich der Stadt Ratingen dar, der nach Ansicht des Stadtrates durch alternative Planungskonzepte untersucht werden sollte.

Mit dem Ratsbeschluß vom 28.03.2000 wurde daher die Verwaltung aufgefordert, ausgewählten Büros den Auftrag zur städtebaulichen Begutachtung des Balcke-Dürr-Geländes zu geben.

Ziele des Gutachterverfahrens:

Mit dem Gutachterverfahren sollten nachhaltige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten des Balcke Dürr Geländes herausgearbeitet werden. Angestrebt war, durch die städtebauliche Gestaltung und Funktion die Verbindung der Innenstadt mit den östlich der Bahnlinie liegenden Baugebieten zu erreichen.

Im Einzelnen wurden folgende Ziele genannt:

#### Nutzung:

- 0 Verdichtung der Siedlungsnutzungen im S-Bahnhof-Bereich = optimale Nutzung der Standortgunst.
- 0 Schaffung eines Stadtteils mit Urbanität durch:
  - Schaffung einer "Adresse"
  - Integration des Parks an der Homberger Straße in den Stadtgrundriß
  - Herstellung interessanter Grünstrukturen (Grünverbindungen und Vernetzungen), dafür größtmögliche Dichte in den Baufeldern
  - Vermeidung dominierender Stellplatzflächen
- 0 Abschnittsweise Realisierungsmöglichkeit, um Vermarktung an unterschiedliche Interessenten zu ermöglichen.
- 0 Ressourcen schonende Bauweise, Erschließung und Energienutzung
- 0 Berücksichtigung von innovativen Folge-Infrastrukturen

#### Verkehr:

- 0 Reduzierung des Schleichverkehrs "Oststraße" und eine bessere Anbindung von Ratingen Ost an die A44,
- 0 Verbesserung der Fuß- und Radwegesituation, Berücksichtigung der Durchlässigkeit des Gebietes,
- 0 Überwindung der durch die Bahngeleise bedingten städtebaulichen Trennung durch Wegeführung,
- 0 Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich "Am Brüll/Oststraße/Auf dem Sandfeld",
- 0 Lösung der Stellplatzproblematik.

#### Freiraum:

- 0 Entwicklung von Grünachsen aus dem Siedlungsraum heraus in den Freiraum,
- 0 Verbesserung der Freiflächennutzung zur Erhöhung des wohnungsnahen Grünflächenanteils,
- 0 Qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume zur Schaffung der Akzeptanz bei den zukünftigen Nutzern.

Es wurden dazu von 5 Büros Konzepte entwickelt und abgegeben, die ausführlich in einem Gutachterverfahren diskutiert und auch der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben wurden.

Als Ergebnis dieses Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept des Architekturbüros JSK aus Düsseldorf ausgewählt, das Grundlage der weiteren Entwicklung des Plangebiets ist.

Die Entscheidung für die Arbeit wurde wie folgt begründet (Auszug):

Die stimmige Grundstruktur des Gesamtkonzeptes vor allem in Hinblick auf die Gewerbeblöcke in Verbindung mit der zentralen Platzachse. Die vorgeschlagene Nutzungsmischung, die Integration bestehender Gebäude und die räumliche Fassung der Hauptverkehrsachse bietet die Möglichkeit der Bildung einer guten Geschäftsinteresse durch hochwertige Unternehmen.

Das Verkehrskonzept bietet eine gute Erschließung aller Bereiche des Plangebiets, sowie eine gute Anbindung an die Umgebung. Die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer ist durch eine entsprechende Einrichtung des Wegenetzes gewährleistet.

Der Grünzug zwischen Wohnen und Gewerbe erfüllt seine trennende Funktion. Positiv ist die Integration des Weihers. Er wird gestalterisch in die Platzachse eingebunden und erlebbar gemacht.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen basieren auf folgenden Gegebenheiten:

#### 0 Gewerbe, tertiärer Sektor

Derzeit wird von der Wirtschaftsförderung das Flächenangebot als zu gering eingestuft. Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen übersteigt deutlich das Angebot. Insbesondere Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich (Schwerpunkt Informationstechnologie, Telekommunikation) fragen nach weiteren Büroräumen. In unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen (A 52/ A 44/ A 3) und zu den Haltepunkten des ÖPNV (S-Bahnhof, Busbahnhof) wird der Standort als besonders günstig zu vermarkten angesehen.

Konjunkturelle Schwankungen auf dem Grundstücksmarkt können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Planung stellt auch eine Angebotsplanung für die Wirtschaftsförderung dar.

#### 0 Wohnen

In Ratingen ist auch langfristig von einem steigenden Wohnraumbedarf auszugehen, dem allerdings nur in Abhängigkeit der erforderlichen sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergärten) entsprochen werden kann.

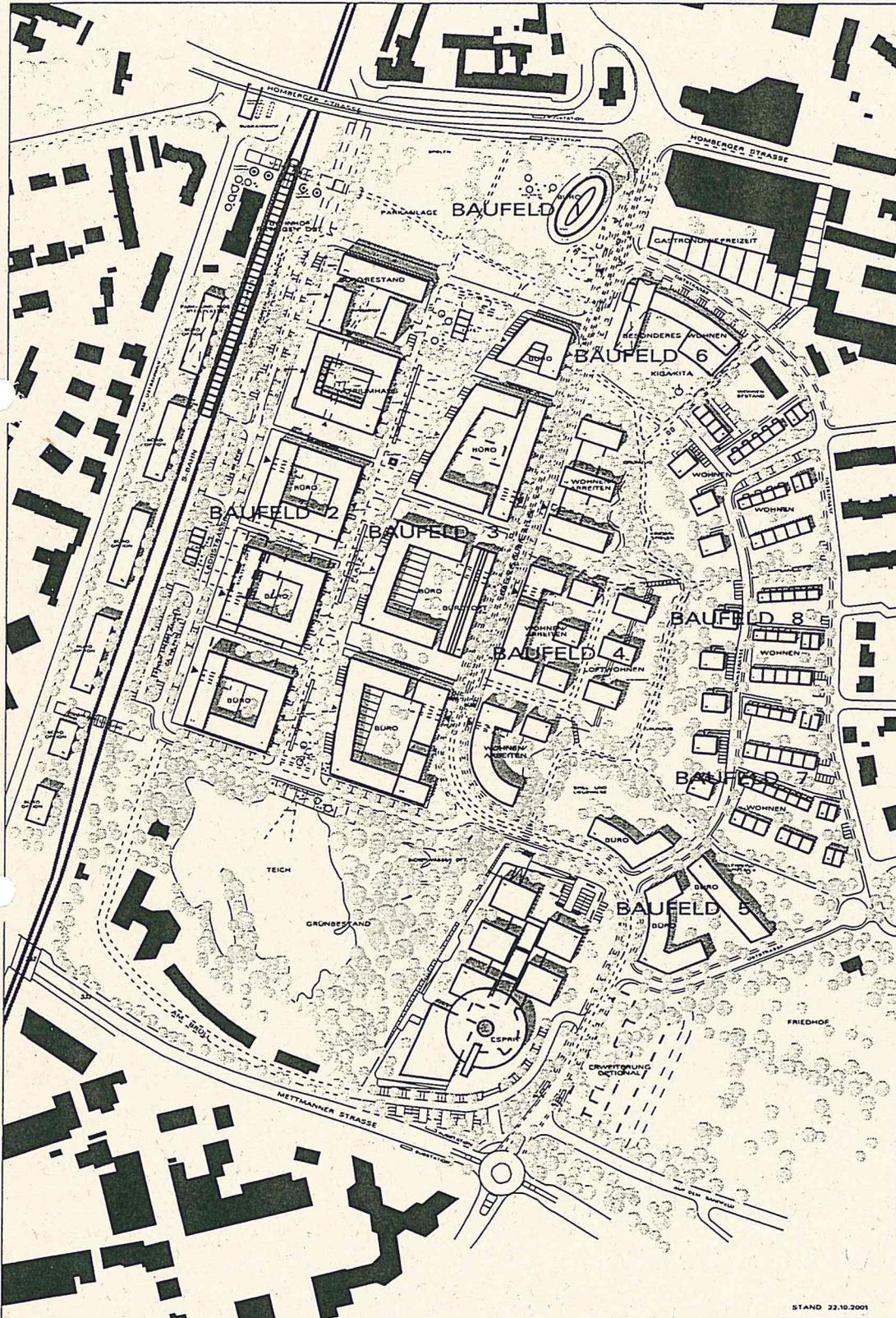
Bisher konnte festgestellt werden, daß neue Baugebiete nicht zu einem Anstieg der Einwohnerzahl führte, sondern neue Wohngebiete in der Regel eine Binnenwanderung bewirkte und den Wohnflächenzuwachs pro Einwohner förderte.

Die seit einigen Jahren in einem halbjährlichen Abstand durchgeführten EWO-Abfragen nach der Anzahl der Kinder in den einzelnen Planungsräumen, (Grundlage für die Bedarfs- und Versorgungsberechnungen) zeigt eine Zunahme der Anzahl der Kinder innerhalb der abgefragten Altersstufen insbesondere in Stadtteilen mit größeren Neubaugebieten.

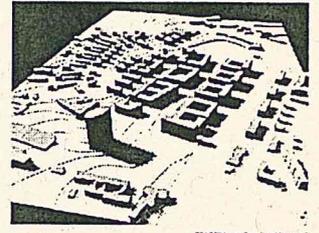
Dies ist nach hiesiger Auffassung vorrangig durch den Zuzug junger Familien zu erklären; zumal parallel kein signifikanter Rückgang der Kinder in diesen Altersgruppen in den Stadtteilen zu verzeichnen ist, in denen keine Neubautätigkeit zu erkennen ist.

Das Stagnieren der Gesamtbevölkerung Ratingens, trotz vieler neuer Baugebiete, kann als eine mögliche Erklärung ursächlich damit zusammenhängen, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen im annähernd gleichen Umfang fortziehen und somit den Zuzug kompensieren.

Auch die Zunahme des Anteils an Single-Haushalten sowie der älteren Menschen verursacht einen wachsenden Wohnraumbedarf. So beträgt die Wohnfläche in Ratingen 85,4 qm (1999) und liegt damit über dem Landesdurchschnittes (83,0 qm, 1999). Die Ursache hierfür ist die im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung hohe Anzahl an Einzelhäusern.



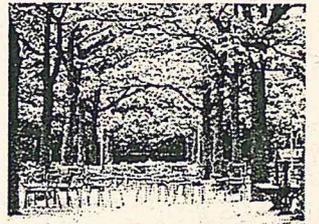
STAND 22.10.2001



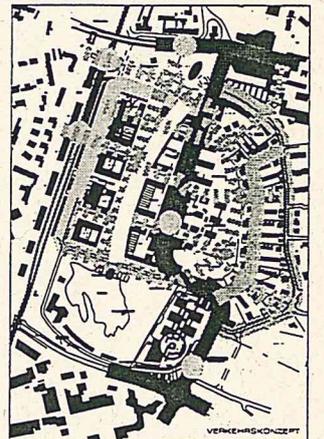
STADTRAGPLAN



WEGE, BEGRÜNUNG

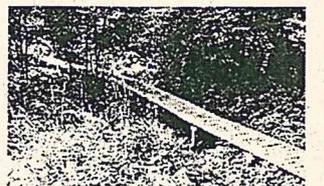


BEGRÜNUNG, BEGRÜNUNGSPFLANZEN



VERKEHRSKONZEPT

- HAUPTSTRASSE
- SEKUNDÄRSTRASSE
- MICHVERKEHR
- WOHNSTRASSE
- FUSS- UND RADWEG
- ÖPNV-STATION



WEGE, BEGRÜNUNG

### 1.3 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne erfasst:

- 0 Ost 218 "Brückenbauwerk Am Ostbahnhof", rechtsverbindlich seit dem 18.04.1991; (Festsetzungen: Im Norden Teilflächen des Brückenbauwerks, im Westen ein Abschnitt der ehemaligen Ladestraße, beides Verkehrsflächen).
- 0 Ost 268 "Gewerbegebiet Oststraße", rechtsverbindlich seit dem 10.07.1992 (Festsetzungen: Östlicher Straßenabschnitt "Am Brüll", ein Teilabschnitt der "Oststraße" zwischen "Mettmanner Straße" und "Frommeskothen", beides Verkehrsflächen, einen Teilbereich der festgesetzten Gewerbefläche, sowie eine private Grünfläche östlich des Teiches).

Als planungsrechtliche Grundlage für den übrigen Teil ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) heranzuziehen.

### 1.4 Bestandssituation

Mit Inkrafttreten der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung am 27.07.2001 ist sichergestellt, dass „bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben“ die Auswirkungen auf die Umwelt „frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden“. Hierzu zählen Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Da mit dem Bebauungsplanverfahren vor dem 03.08.2001 begonnen wurde, erfolgte 2001 die Beachtung der zuvor genannten Kriterien nicht entsprechend den in der UVP-Änderungsrichtlinie enthaltenen Bestimmungen, jedoch wurde die Situation der Umwelt im Plangebiet ermittelt, beschrieben (Ziffer 1.4) und die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen bewertet (Ziffer 3.4).

#### 1.4.1 Umweltdaten

##### 0 Geologie und Böden

Die Stadt Ratingen liegt im wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind großenteils von Flugsand bedeckte Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.

Geologisch stellt der Verfahrensbereich ein inselartiges Vorkommen von dickbandigem Kalkstein (Massenkalk) des mittleren und oberen Devons innerhalb einer Fläche von windabgelagerten Fein- und Mittelsanden dar. Die Böden sind Braunerden und Pseudogley-Braunerden, die stellenweise podsolig sind.

Im Süden überwiegen teils Sandlössvorkommen über ähnlich geschichteten Untergründen. Dies sind schwach homose lehmige Feinsande. Meist sind die Böden schluffig und von hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, jedoch von mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund. Zum Teil besteht Staunässe in 40 bis 80 cm Tiefe. Auf den meist auch durch Bodenaufschüttung veränderten heutigen Brachflächen liegt der Grundwasserspiegel in der Regel tiefer als 2,0 m. (Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Stadtgebiet Ratingen 1997)

#### 0 Morphologie/ Topographie/ Relief

Das Gelände fällt ab östlicher Grenze (Oststraße) von Ost nach West bzw. von Ost nach Südwest, wobei eine völlige Verebnung im Bereich des jetzigen Betriebsgeländes der Firma Balcke-Dürr AG festzustellen ist. Die Topographie bewegt sich zwischen ca. 65 bis 80 m über NN. Morphologisch ergibt sich der Eindruck eines gleichförmig mäßig geneigten Hanges, der bogenförmig von Nord über Südost nach West mit leichtem Gefälle verläuft. Das Relief wurde erheblich verändert, wovon zahlreiche Aufschüttungen und Abgrabungen zeugen.

#### 0 Niederschläge

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

#### 0 Gewässer

Dominierendes Gewässer, obwohl außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend, ist der Teich im Südwesten, eine ehemalige Tongrube. Die Gewässergüte wird als sehr gut qualifiziert. Die Speisung erfolgt über das Grundwasser und über Hang-Schichtenwasser. Bedingt durch entsprechende geologische Voraussetzungen haben sich größere Vernässungshorizonte gebildet, die mit einer entsprechenden Vegetation besiedelt sind. Auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 268 als Gewerbegrundstück vorgesehenen Gelände ("Oststraße"/"Am Brüll") sind keine Gewässer oder feuchte Horizonte nachweisbar.

#### 0 Klima- und Lufthygiene

Das Klimagutachten der "Ruhr-Universität Bochum" (Untersuchungszeitraum: 01.10.1999 – 15.05.2000) bestätigt die Hauptwindrichtungen Süd-Südwest bis Süd-Südost. Weitergehend wird für strahlungsintensive Tage die Hauptwindrichtung mit Nord-Ost, Ost-Nordost sowie Süd-Südost angegeben. Die Windgeschwindigkeit wurde mit 2,8-4,2m/s ermittelt, und das Bebauungsplangebiet wird als gut durchlüftet bezeichnet. Bei hohen Windgeschwindigkeiten, jedoch nicht für Kaltluftabfluss, wirkt die S-Bahntrasse als Leitbahn.

Die Temperaturen liegen im Messzeitraum zwischen 4,4 und 7,3°C. Eine geringe Überwärmung des B-Plangebietes ist nicht auszuschließen, jedoch konnte ein vom B-Plangebiet ausgehender Temperatureffekt gegenüber angrenzenden Bereichen (Abkühlung oder Überwärmung) nicht nachgewiesen werden.

Die relative Luftfeuchte betrug zwischen 75 und 89 %, an Strahlungstagen 39,6 und 87,2 %. Die großen Freiflächen im Südosten des Plangebiets wirken klimatisch entlastend und werden daher als besonders erhaltenswert eingestuft. Die vorhandene Werksbebauung hat keinen nachweisbar negativen Effekt auf die angrenzenden Bereiche, da diese klimatisch wenig problematisch sind und die Brachflächen einen positiven Kaltlufteinfluss ausüben.

Die lufthygienische Situation bezogen auf die ausgewählten Parameter Schwefeldioxyd (SO<sub>2</sub>), Stickstoffdioxyd (NO<sub>2</sub>), Schwebstaub und Kohlenmonoxyd (CO), kann nach den Messwerten des Landesumweltamtes für 1994 als gering belastet bezeichnet werden.

## 0 Vegetation

Die vorhandene Vegetation – im wesentlichen östlich bis südöstlich des Werksgeländes – besteht bedingt durch die Aufgabe der landbaulichen Nutzung (zwischen ca. 5 bis über 25 Jahre) zum größten Teil aus Brachflächen unterschiedlichen Alters.

So haben sich Staudenfluren, in vernässten Geländetiefpunkten teilweise Röhrichbestände, sowie stellenweise recht alte zusammenhängende Gehölzbestände, Einzelgehölze und Gehölzgruppen entwickelt, die auf Grund ihres Struktureichtums landschaftsökologisch die wertvollsten Bereiche des Plangebiets darstellen. Weiterhin sind private Hausgärten sowie die Ziergrün- und Abstandsflächen des Werks- und Parkplatzgeländes vorhanden.

Die parkartige Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets mit teilweise altem Baumbestand ist als struktureich und wertvoll einzustufen. Die Kleingärten zwischen Werksgelände und Oststraße beinhalten überwiegend Nutzgärten und teilweise alte Obstbäume. In Randbereichen des Plangebietes sind Straßenränder und Bankette (meist Rasenflächen) sowie Straßenbegleitgrün (Zierstrauchflächen) zu finden.

Im mittleren Teil des Plangebiets, zwischen dem Betriebsgelände und der "Oststraße" gelegen, besteht Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes.

### 1.4.2 Bebauung

Mit der derzeitigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets wird ein neues Kapitel in der Industriegeschichte Ratingens geschrieben, das vor 160 Jahren am Ostbahnhof begann. Eine Röhren-Dampfkessel-Fabrik wurde 1883 mit zunächst 20 Mitarbeitern gegründet. Ihre Anzahl wuchs schnell bis 1890 auf 270. Im gleichen Jahr verließ bereits der 500. Kessel die Fabrik. Gerade im Schiffsbau wurden die höchsten Zuwachsraten erzielt. So betrieben die Kessel zur Dampferzeugung die Rheinflotte an. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Produktion erfolgreich wieder aufgenommen. Im Kraftwerksbau entstand erheblicher Bedarf. Im Jahr 1958 entstand das heutige Gebäude der Hauptverwaltung, der Anbau, ein modernes Bürogebäude an der "Homberger Straße" Ende der 70er Jahre. 1972 fusionierten die "Dürrwerke AG" und die "Maschinenbau AG Balcke" zu "Balcke-Dürr AG". Die Firma wurde zu einem führenden Hersteller von Teilen für die Kraftwerkstechnik.

Außer der großflächigen Bebauung des Betriebsgeländes und der Verwaltung der früher ansässigen "Balcke-Dürr-AG" befinden sich westlich der "Oststraße" zwei Wohngebäude (ein Mehrfamilien- und ein Einfamilienhaus) mit Nebenanlagen (Garagen, Schuppen). Westlich angrenzend an den Parkplatz für Betriebsangehörige sind Kleingärten angelegt worden.

#### 1.4.3 Verkehr

Das Verfahrensgebiet ist allseitig von Verkehrswegen erschlossen. Durch eine Fußgängerunterquerung unter den Gleisanlagen gibt es eine direkte Verbindung zu dem S-Bahn-Haltepunkt Ratingen-Ost der Linie S 6 Düsseldorf-Essen sowie dem Busbahnhof. Die Hauptverkehrsadern liegen in unmittelbarer Nähe. Sowohl die Autobahnen A 52/ A 44 und A 3 wie der Flughafen Düsseldorf mit dem neuen ICE-Haltepunkt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Plangebiet wird z.Zt. von der Rheinbahn wie folgt angedient:

- Haltestelle „Ratingen-Ost S“ mit den Buslinien 757, 759, 760, O15 und O16.
- Haltestelle „Festerstraße“ mit den Buslinien 771 und O15.
- Haltestelle „Schwarzbachstraße, Formerstraße mit der Buslinie 749.

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 300 m.

#### 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Ratingen-Mitte ist im Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Dies setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden ist. Die Planung des Balcke Dürr-Geländes induziert keinen weiteren Ausbau im schulischen Bereich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Kindergarten- und Spielplatzbereich ein Ausbau notwendig ist.

Ratingen-Mitte mit seinem Geschäftszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Daneben gibt es ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Ladenlokalen auf dem ehemaligen Eisenhütten-Gelände nördlich der Homberger Straße.

Die CIMA GmbH empfiehlt in ihrem erarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen für das Plangebiet die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel (maximal 1.500 qm Verkaufsfläche) zur Nahversorgung des entstandenen Quartiers und zur Aufwertung des Bahnhofs. Dazu bedarf das neu entstehende Quartier in integrierter Lage einer entsprechenden Versorgung der Bewohner und der dort arbeitenden Bevölkerung.

Der Anschluss des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Gas, Strom, Wasser) kann sichergestellt werden.

#### 1.4.5 Wasserschutzzone

Der nördliche (größere) Teilbereich des Plangebietes liegt in der zur Zeit gültigen Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße in Ratingen. Ob durch die Neufestsetzung künftig das gesamte Plangebiet außerhalb des Wasserschutzgebietes liegen wird, kann zur Zeit nicht beurteilt werden.

#### 1.4.6 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich drei Flächen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind (vgl. Lageplan):

- Nr. 6084/1Ra

Für die Altlastenverdachtsfläche 6084/1 Ra nördlich des bebauten Werksgeländes (Parkanlage, teilweise Betriebsparkplätze) besteht ein Verdacht auf Anreicherung mit Industrieklärschlämmen (Kalkschlämmen). Dieser konnte durch Untersuchungen, die 1990 im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Ost 218 durchgeführt wurden, ausgeräumt werden.

- Nr. 6084/3Ra

Die Fläche war bei der Aufstellung des Altlastenkatasters als Verdachtsfläche erfaßt worden, weil dort Ablagerungen von Kalk- und Klärschlämmen vermutet wurden. 1990 wurde im Auftrag der Grundstückseigentümer vor einem beabsichtigten Verkauf des Grundstücks eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Die Untersuchung ergab, dass auf dem Grundstück zwischen 1,0 und 5,0 m mächtige, anthropogene Bodenauffüllungen vorhanden sind, die überwiegend aus schluffigen, zum Teil steinigen Sanden bestehen. Vereinzelt wurden darin auch Ziegelreste und Schlacken vorgefunden. Ablagerungen von Kalk- und Klärschlämmen wurden darin nicht festgestellt. Die Auffüllungsböden wiesen keine Auffälligkeiten und insgesamt nur geringe Schadstoffbelastungen auf (Altlastenkataster Kreis Mettmann 12/99).

Entsprechend dem Ergebnis eines Gutachtens vom Sommer 2000 werden mit Bezug auf die Untersuchungen des Büros Aquatechnik keine Auflagen hinsichtlich Verbleib der Auffüllungen auf dem Grundstück gestellt. Es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

- Nr. 6084/10Ra (Ehemaliges Betriebsgelände der Balcke-Dürr AG)

Das Werksgelände wurde 1997 und 1999 durch den TÜV Umwelt bzw. das Büro Dr. Kalt untersucht. Die Ergebnisse wurden im Gutachten der UCON Ingenieurgesellschaft Bochum für das Bebauungsplanverfahren zusammenfassend dargestellt und bewertet ("Zusammenfassung der Altlastensituation", Bericht vom 07.08.2001).

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im bebauten ehemaligen Werksgelände der Balcke-Dürr AG großflächige Auffüllungen bzw. Altablagerungen vorhanden sind, die teilweise für die im B-Plan vorgesehenen neuen Nutzungen zu hohe Schadstoffbelastungen aufweisen, so dass vor der Realisierung der neuen Nutzungen Sanierungsmaßnahmen (Auskoffern und Entsorgung von schadstoffbelasteten Böden, Sicherung durch Abdeckung mit unbelasteten Boden) durchgeführt werden müssen.

Aufgrund des Untersuchungsberichts ist das gesamte ehemalige Betriebsgelände der Balcke-Dürr AG als Altlast mit der Nr. 6084/10Ra und der Gefährdungsklasse 2 in das Altlastenkataster des Kreises Mettmann aufgenommen worden.

Die Untersuchungen haben weiter ergeben, dass auf dem ehem. Balcke-Dürr-Gelände bei der gegenwärtig vorhandenen Situation (weitgehende Oberflächenversiegelung), bzw. vor dem Abbruch der Fabrik keine Altlastsanierungs- bzw. Gefahrenabwehrmaßnahmen erforderlich sind.

Die erforderlichen Bodensanierungen werden im Zuge der Abbruchmaßnahmen durchgeführt. Die dazu notwendigen Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Abbruch formuliert und bei der Durchführung des Abbruchs überwacht. Dazu ist die Beteiligung der zuständigen Behörden (u.a. Untere Bodenschutzbehörde) am Abbruchgenehmigungsverfahren erforderlich.

- Untersuchungen im Bereich des geplanten Wohngebiets.

Der Bereich des geplanten Wohngebiets ist nicht als Altlastenverdachtsfläche benannt. Zur Sicherheit wurde aber auch für diesen Bereich von der UCON Ingenieurgesellschaft Bochum eine Orientierende Untersuchung (Bericht vom 27.09.2001) in Ergänzung und unter Auswertung der aus der geotechnischen und hydrogeologischen Bodenuntersuchung vorliegenden Daten durchgeführt und wie folgt bewertet:

Im Rahmen der mit diesem Gutachten beschriebenen Untersuchungen wurden auf dem östlichen Teil der ehem. Balcke-Dürr AG-Geländes (derzeit Brache) nur oberflächennah geringmächtige Auffüllungen (i. W. umgelagerter Oberboden, umgelagerte natürliche Böden) angetroffen. Darunter folgen sandige, schluffige und tonige Böden (in wechselnder Zusammensetzung) des Quartärs und des Tertiärs (Oligozän). Es wurden teilweise hohe Grundwasserstände beobachtet, so dass Teile der Auffüllungen im Grundwasserschwankungsbereich liegen.

In den Auffüllungen wurde kein nennenswertes Schadstoffpotential ermittelt. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für „Wohngebiete“ werden generell unterschritten. Bis auf den Blei-Gehalt in zwei Mischproben werden auch die „strengeren“ Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ eingehalten. Die Entnahmestellen der Mischproben liegen aber nicht im Bereich des geplanten Spielplatzgeländes, sodass hier keine Gefährdung vorliegt. Nach der Einstufung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ist ggf. anfallender Aushub der Klasse Z 1.1 und teilweise Z1.2 zuzuordnen.

Im Erschließungsvertrag ist geregelt, dass die Erschließungsverpflichtete alle Bodenverunreinigungen selbständig beseitigt, die die jeweils gültigen Prüfwerte der Bodenschutzverordnung überschreiten. Der Nachweis über die vom Kreis Mettmann geforderte Durchführung von Entsorgungs- oder Sanierungsmaßnahmen ist der Stadt Ratingen unverzüglich vorzulegen.

Bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks ist kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar. Dies gilt sowohl für den Wirkungsgrad „Boden-Mensch“, als auch für den Wirkungsgrad „Boden-Grundwasser“.

Gegen eine Nutzung des Geländes als Wohngebiet unter Einschluß der Anlage von Zier- und Hausgärten bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Einwände.

# ALlastenkataster Kreis Mettmann,

Legende:

Maßstab 1:5000

Gefährdungsklasse 1 

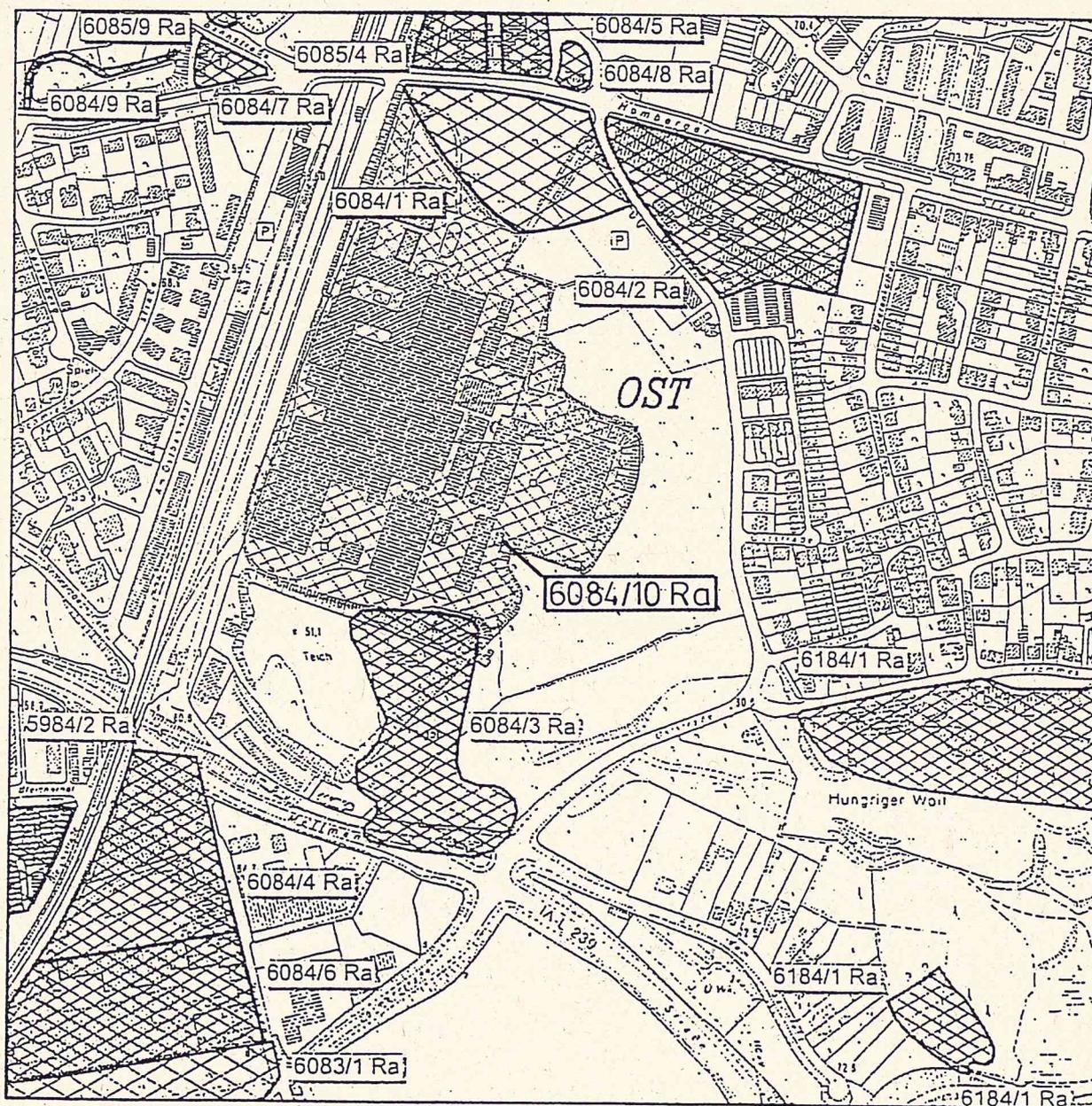
Gefährdungsklasse 2 

Gefährdungsklasse 3 

Kartennummer (qkm)

## 6084

Altlastenplan



#### 1.4.7 Vorbelastungen

##### 0 Straßenverkehrslärm

Aus dem Bericht der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Ratingen (1988) geht hervor, dass entlang der "Hombberger Straße" mit Lärmwerten von 70/60 dB(A) tagsüber/nachts zu rechnen ist.

Die Lärmkarte der Stadt Ratingen (1979/1980) verzeichnet Werte an der Straße "Am Brüll" in Höhe von 60 dB (A), an der "Oststraße" 55 dB(A) und an der "Mettmanner Straße" von 65 dB(A) jeweils tagsüber.

##### 0 Schienenverkehrslärm

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bahnlinie der S 6 Düsseldorf-Essen. Diese Zugverbindung verursacht Belastungen für die angrenzenden Baugebiete in Höhe von 66/57 dB(A) tagsüber/nachts (Lärmkarte der Stadt Ratingen 1979/1980).

##### 0 Gewerbelärm

Das ehemalige Firmengelände der Balcke Dürr AG, auf dem sich verschiedenen Firmen angesiedelt haben, wird heute industriell genutzt. Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 100m nach Westen und ca. 120m nach Osten.

Gegenüber dem Stand 1999 wurde durch den Abriss der weit nach Osten in den Hang geschobenen Fertigungshalle die Immissionssituation positiv verändert. Durch den Abriss der Halle und die damit verbundene östliche Abstandsverdoppelung von 120m auf 240m ist eine Verbesserung der Lärmsituation für das Wohngebiet Oststraße um 11 dB(A) eingetreten.

Nach dem vorliegenden Gutachten (Ing. Büro Krause, September/Oktober 2001) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für WA-Gebiete unter der Maximalannahme ausgenutzter Lärmkontingente (flächenbezogener Schalleistungspegel 70 dB(A)) auf der gesamten GI-Fläche an den vorhandenen und geplanten Wohngebieten eingehalten.

Die theoretische Berechnung der Nachtwerte würde jedoch bei Maximalausnutzung aller Lärmkontingente eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte WA-Gebiet bedeuten. Da jedoch in der Nachtzeit nicht gearbeitet wird, ist eine Überschreitung ausgeschlossen.

#### 1.4.8 Denkmalschutz

Im Baugebungsplangebiet befinden sich keine Denkmäler. Jedoch bedürfen Maßnahmen in Umgebung der Baudenkmäler gemäß § 9 Abs. 1b Denkmalschutzgesetz NW einer denkmalrechtlichen Abstimmung (z.B. im Bereich des Denkmals „Maschinenhalle“ im Nordwesten des Plangebiets).

## 1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### 1.5.1 Anlass der Planaufstellung

Die "RGG Rater Grundstücksgesellschaft mbH" hat die Gesamtliegenschaft von der "BDAG Balcke-Dürr AG" erworben. Die Mietverträge mit Deutscher Bank 24 und Konzerngesellschaften wie z.B. "Balcke-Dürr Energietechnik", "Lufthansa Gebäudemanagement", "Balcke-Dürr Systemec" werden mittelfristig weitergeführt. Nach Auslaufen der Mietverträge können Gebäude anderen Nutzungen zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Weiterhin stehen die nicht mehr benötigten Entwicklungsflächen in vollem Umfange für eine Neuordnung und standortadäquate Nutzung zur Verfügung.

Der Standort ist wegen seiner Lage im Stadtgefüge prädestiniert für eine qualitativ hochwertige Gewerbe- und Wohnbebauung, die mit ausreichenden Grünflächen und einer neuen Verkehrserschließung aufgewertet werden soll.

Hervorzuheben ist hier der direkt am westlichen Rand des Grundstücks gelegene S-Bahnhof Ratingen Ost, der eine hervorragende Anbindung des Gesamtgebietes an den ÖPNV gewährleistet. Über den Kreisverkehr an der Mettmanner Straße ist darüber hinaus die direkte Anbindung an das Autobahnnetz (A 3, A 44) gegeben.

Durch das vorgesehene Wohngebiet an der Oststraße kann das vorhandene Wohnquartier ergänzt werden. Bedingt durch die topographische Situation und die mögliche Südorientierung können ökologische und nachhaltige Kriterien bei der Entwicklung des Gebietes sehr gut umgesetzt werden.

### 1.5.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost 313 (Ratsbeschluss vom 23.06.1998) soll die Rechtsgrundlage für die Aktivierung einer zentral gelegenen, zum Teil ungenutzten, innerstädtischen Fläche im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der vermieteten Flächen des Bestandsbereichs, die langfristig auch für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, soll zunächst der bisher ungenutzte Bereich für eine verträgliche Nutzungsmischung aus gewerblich genutzten Bereichen und Wohnbauflächen entwickelt werden.

Der Bestandsbereich soll langfristig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der kommunalen Planung ist die Schaffung eines Stadtteil mit Urbanität, in dem die oben beschriebene Lagegunst vor allem in Hinblick auf die vorgesehenen Baufelder für die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der angestrebten Freiraumentwicklung durch eine hohe Dichte optimal genutzt werden soll.

Gleichzeitig soll durch die Planung die Verkehrssituation der "Oststraße" verbessert werden und eine Anbindung Ratingen Ost von der "Homberger Straße" über den Kreisverkehr der "Mettmanner Straße" an das übergeordnete Autobahnnetz durch eine leistungsfähige Verbindung ermöglicht werden.

Die Planung soll darüber hinaus die Sicherung der vorhandenen Grünfläche (Park) an der Homberger Straße gewährleisten und die Verbindung von Grünzügen als öffentliches Grün mit dem Außenbereich "Hungrierer Wolf" und zur Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglichen.

Für das Plangebiet wird eine Solarisation durchgeführt, deren Erkenntnisse in Festsetzungen des Bebauungsplanes oder in die privatrechtlichen Kaufverträge einfließen. Teile der Wohnsiedlung Oststraße sind im Herbst 1999 als Solar-siedlung in NRW angemeldet worden. Die Aufnahme in das Landesprogramm ist mit der Vorlage eines Energiekonzeptes für das Projekt bei dem zuständigen Landesministerium zu beantragen.

Die Planentwicklung wird mit den Grundstückseigentümern in einem kooperativen Verfahren betrieben (Public Private Partnership - PPP).

### 1.5.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 23.06.1998 fasste der Rat der Stadt Ratingen den im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

In der Zeit vom 06.07.2001 bis einschließlich 10.08.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange zu der Planung gehört.

Im Anschluss an eine 2-wöchige Informationszeit fand am 22.05.2001 die Anhörung der Bürger im Ratssaal der Stadt Ratingen statt.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.01.2002 – 08.02.2002 statt. Die Prüfung der Anregungen führte zu dem Ergebnis, dass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 – 12.04.2002 durchzuführen war. Den von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 2. Planinhalt

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das aus dem Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens vom 27.09.2000, entwickelt worden ist.

### Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in Ratingen Ost auf dem ehemaligen Grundstück der Balcke-Dürr-AG zwischen Oststraße und S-Bahntrasse. Das Gebiet östlich der Oststraße ist geprägt von einer Wohnbebauung in Form von Punkt- und Zeilenhäusern. Die Oststraße ist als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgelegt, wird jedoch in Nord-Süd-Richtung unkontrolliert als Durchgangsstraße zwischen Mettmanner Straße und Homberger Straße genutzt. Westlich der Oststraße befindet sich auf dem Plangebiet hanglagig die ehemalige Betriebserweiterungsfläche mit erhaltenswerten Gehölzstrukturen, die im Westen an die bestehende Hangabbruchkante zum Industriegebiet hin und im Südwesten an das Teichgrundstück grenzt.

Im Westen wird das Plangebiet von der S-Bahntrasse (mit Anschluß an den Bahnhof Ratingen Ost) flankiert. Westlich der S-Bahntrasse befinden sich linear angeordnet kleinteilige Gewerbestrukturen. Westlich der Straße am Ostbahnhof grenzt der Innenstadtbereich mit Wohnnutzung an. Innerhalb des Plangebiets östlich der S-Bahntrasse befinden sich die industriellen Produktionsstätten der ehemaligen "Balcke-Dürr-AG" als Konglomerat großer Industriehallen. Die industrielle Nutzung soll in einem Zeitrahmen von 2004 bis 2010 sukzessiv auslaufen und im Rahmen städtebaulicher Neuordnung entsprechend bauabschnittsweise in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden.

Im Süden wird das Plangebiet von dem in Privatbesitz befindlichen Teichgrundstück "Am Brüll" und der "Mettmanner Straße" begrenzt. Südlich der Mettmanner Straße schließt ein Gebiet mit einer heterogenen Gewerbestruktur an. Südöstlich grenzt das Plangebiet an den nördlich der Mettmanner Straße verlaufenden, z.T. bewaldeten Grüngürtel und den Waldfriedhof an der Oststraße an. Der nördliche Teil des Plangebietes wird von der, in Ost-West-Richtung verlaufenden Brücke der Homberger Straße flankiert. Das Gebiet nördlich der Homberger Straße weist eine sehr heterogene Bauungsstruktur mit kleinteiliger Gewerbe- und Wohnnutzung auf.

### Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept gliedert sich zwischen Oststraße und S-Bahnlinie in vier Baukorridore, die sich von Westen nach Osten in ihrer baulichen Dichte kontinuierlich abstaffeln und in der Art der Nutzung das jeweilige städtebauliche Umfeld anbinden.

Zielsetzung für das Gesamtgebiet ist eine verträgliche und belebende Nutzungsmischung. Der Übergang von der Wohnnutzung im Osten erfolgt dementsprechend abgestuft über Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten bis hin zu einer verdichteten Büro- und Gewerbestruktur mit optional kulturellem Angebot (belebende Abendnutzung) im Westen.

Ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung an der Oststraße entsteht so ein weicher Übergang vom Wohngebiet in Osten bis hin zu einer urbanen Blockstruktur an der S-Bahnlinie zum Innenstadtbereich hin. Die bauliche Anordnung gewährleistet die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung, gleichzeitig werden durch offene Bebauungsstrukturen Voraussetzungen für eine gute Durchlüftung des Gesamtgebietes geschaffen.

Die differenzierte und offene Ausbildung der Platzachse zu einem der Öffentlichkeit zugänglichen Raum als Campus gibt dem neuen Stadtteil eine unverwechselbare Identität und trägt maßgeblich zur Adressenbildung bei. Die Einbindung bestehender Gebäude in das Gesamtkonzept, wie z.B. die alte Hauptverwaltung des Balcke-Dürr-Unternehmens, wirkt sich hier gleichzeitig identifikationsstiftend und belebend aus.

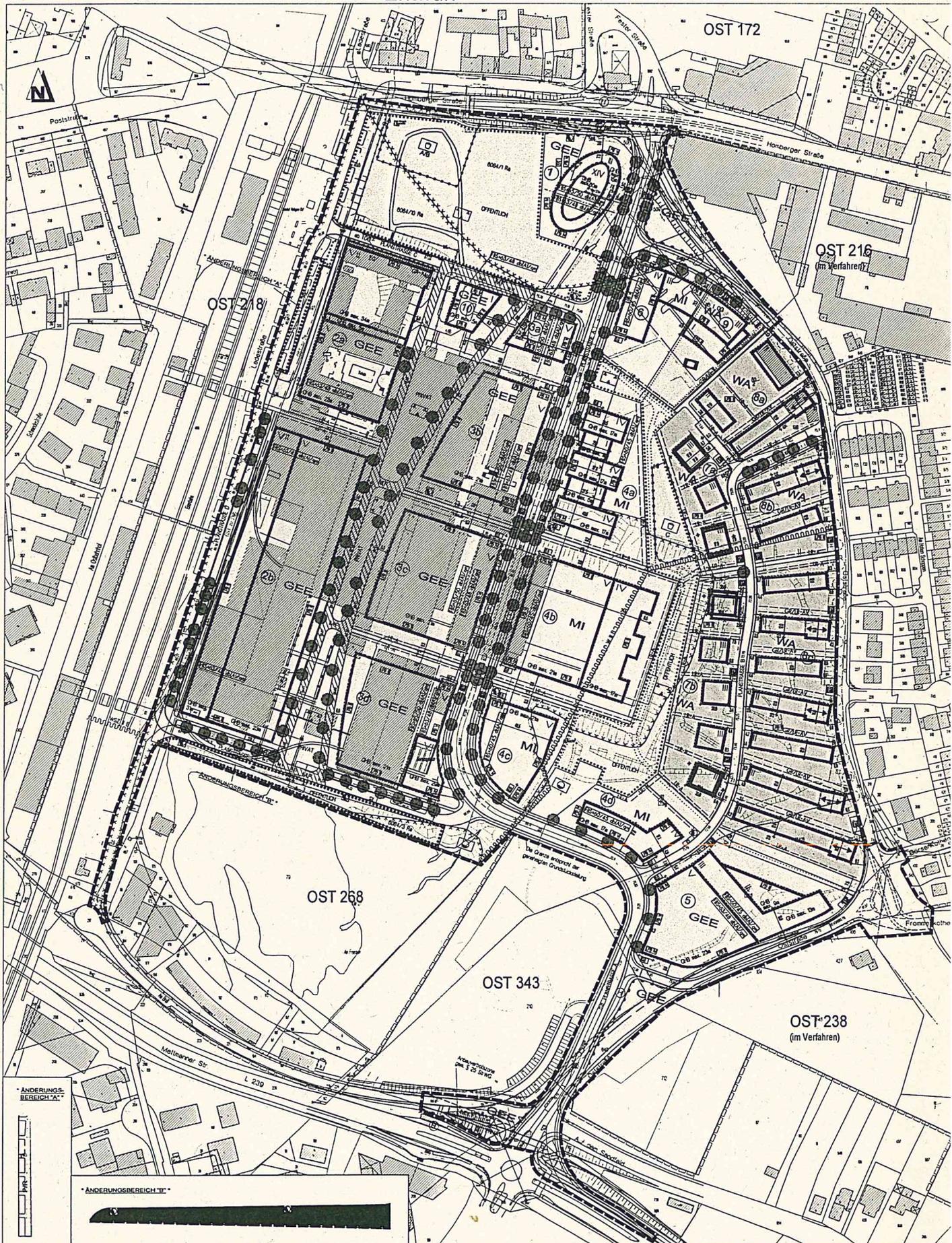
Das Rückrat für die städtebauliche Entwicklung des Balcke-Dürr-Geländes bildet die neue Planstraße A als Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung und ist als innerstädtische, repräsentative Straßenachse angelegt.

#### Freiraumkonzept

Die Planung des neuen Stadtteils ist mit dem Anspruch verbunden, flächendeckend und so konsequent wie möglich eine nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben. Das städtebauliche und das freiraumplanerische Konzept bilden dabei eine sich ergänzende Einheit bei der Erfüllung funktionaler, ökologischer und klimatischer Erfordernisse. Es ist aber vor allem die darauf basierende gestalterische Unverwechselbarkeit des neuen Stadtteilbildes, die ihm die Identität gibt, die letztendlich über die Akzeptanz und Wertschätzung entscheidet. Bei der Entwicklung des Freiraumkonzeptes wurden deshalb folgende Gesichtspunkte für wichtig erachtet:

1. Adressenbildung und Unverwechselbarkeit des neuen Stadtteils durch die Gestaltung klar definierter Freiräume,
2. Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit den umliegenden städtischen Grünflächen durch ein übergeordnetes Wegesystem mit begleitenden Grünzügen,
3. Schaffung wichtiger Sichtbeziehungen,
4. Begrünung der Straßen- und Parkplatzflächen,
5. Ausweisung von Spiel- und Erholungsflächen.

# Bebauungsplan Ost 313 Entwurf



Art und Maß der baulichen Nutzung

MATRIX:

<b>1</b>	Teilgebiet	TEILGEBIETS-NUMMER ZUORDNUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN
Art der Nutzung		Geschosszahl/max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise		Dachform/Dachneigung

<b>1</b>	<b>2a</b>	<b>2b</b>
GEE   XIV / III GHB max. 60m/15m min. 40m	GEE   I / V / VII GHB max. 5m/22m/34m	GEE   V / VII GHB max. 23m/31m
0.6   <b>17,0</b>	0.8   <b>10,0</b>	0.8   <b>10,0</b>
a	a	a
<b>3a</b>	<b>3b</b>	<b>3c</b>
GEE   V GHB max. 21m	GEE   V GHB max. 21m	GEE   V GHB max. 21 m
0.6   <b>9,0</b>	0.8   <b>10,0</b>	0.8   <b>10,0</b>
a	a	a
<b>3d</b>	<b>4a</b>	<b>4b</b>
GEE   V / VII GHB max. 21m/29m	MI   I / IV GHB max. 5m/17m	MI   V / IV GHB max. 21m/17m
0.8   <b>10,0</b>	0.6   <b>6,0</b>	0.6   <b>6,0</b>
a	a   0-15°	a   0-15°
<b>4c</b>	<b>4d</b>	<b>5</b>
MI   V GHB max. 21m	MI   IV GHB max. 17m	GEE   V / III / II GHB max. 23m/13m/9m
0.6   <b>8,0</b>	0.6   <b>6,0</b>	0.8   <b>9,0</b>
a   0-15°	a   0-15°	a
<b>6</b>	<b>7 a,b</b>	<b>8 a,b,c</b>
MI   III-IV	WA   III	WA   II
0.4   <b>6,0</b>	0.4   <b>1,0</b>	0.35   <b>0,8</b>
a   0-15°	o	o
<b>9</b>	<b>10</b>	
Gemeinbedarf   I-III	GEE   I GHB max. 5m	
0.3   <b>0,8</b>	0.3   <b>1,5</b>	
o	o	

## Gestaltung der Freiräume

- 0 Zentrale Aufenthaltszone als Mitte des gewerblichen Bereichs zwischen der Planstraße A (Haupterschließung) und dem S-Bahn-Bereich als großzügige, urban geprägte Achse, die von Baumreihen eingefasst wird. Dieser als „Campus“ ausgebildeter Bereich leitet hinüber die zu dem städtischen Park bzw. dem Teichgrundstück.
- 0 Ausbildung und Erhaltung eines ökologisch qualifizierten Grüngürtels an der Hangabbruchkante. Der Grüngürtel verbindet vorhandene Grünräume.
- 0 Fußläufige Korridore zwischen der Blockbebauung zu beiden Seiten der Zentralen Platzachse ermöglichen eine fußläufige Vernetzung des Grüns.

## **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

#### Vorbemerkung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) Baufelder 7a,b und 8a,b,c werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

- 0 Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Durch den Ausschluß der oben genannten Nutzungen werden zusätzliche Verkehre innerhalb der Wohnquartiere unterbunden.

- 0 Bestand

#### Baufeld 8a (Teilbereich) Gebäude Oststraße 16/18

Für das hier vorhandene Wohngebäude erfolgt eine Bestandssicherung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Stellung der Baukörper straßenbegleitend angeordnet. Als Maß der baulichen Nutzung werden für die GRZ 0,35 und für die GFZ 0,8 als Höchstwerte festgelegt. Mögliche bauliche Erweiterungen sind realisierbar. Das ebenfalls hier vorhandene Gebäude Oststraße 20 wird im Sinne des angestrebten Neuordnungskonzeptes überplant.

- 0 Planung

#### Baufelder 7a, 7b und 8a (Teilbereich außer Oststraße 16/18), 8b, 8c Wohnbebauung Oststraße

Die Wohnbebauung an der Oststraße ordnet sich als zwei- bis dreigeschossige Reihen- und Punkthausbebauung radial zur Hangrichtung/ Oststraße an und bindet damit das bestehende Wohngebiet im Osten strukturell maßstäblich an. Die Ausrichtung der Gebäude lässt die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung zu. Gleichzeitig wird hangabwärts eine barrierefreie Luftdurchströmung in Richtung Innenstadtbereich gewährleistet.



Grundlegend für die ökologischen Belange ist die städtebauliche Anordnung der Gebäude: die überwiegende Südausrichtung der Wohnzeilen ermöglicht eine passive Sonnenenergiegewinnung durch große Fensterflächen nach Süden und einen erhöhten Wärmedämmschutz an der Nordfassade.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit Einzelhaus- und Reihenhausbebauung.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Punkthausbebauung westlich der Planstraße B (Baufelder 7a, b) für die GRZ 0,4 und für die GFZ 1,0, für die Reihen- und Doppelhausbebauung östlich der Planstraße B (Baufelder 8a, b, c) für die GRZ 0,35 und für die GFZ 0,8 als Höchstwerte festgelegt. Die hier vorgesehenen Tiefgaragen zwischen den Hauszeilen sollen eine Erdüberdeckung von im Mittel 60cm Höhe mit der Möglichkeit einer intensiven Begrünung erhalten.

Die Anzahl der Geschosse wird für den Geschosswohnungsbau westlich der Planstraße B (Baufelder 7a, 7b) auf drei Geschosse, für die Reihen- und Doppelhausbebauung östlich der Planstraße B (Baufelder 8a, 8b, 8c) auf zwei bzw. drei Geschosse in einem Streifen entlang der Planstraße B festgesetzt.

Sowohl für die Baufelder 7, als auch die Baufelder 8 wird darüber hinaus die Möglichkeit eines weiteren obersten Geschosses zugelassen, dass im Hinblick auf die Geschoßfläche auf  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt wird und damit mehr Freiraum für die Gestaltung dieses Geschosses zuläßt.

### 2.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

#### Vorbemerkung

Der Verordnungsgeber wünscht ausdrücklich die Neuausweisung von Mischgebieten, um den Trend von anderen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen nachzukommen. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Im Plangebiet soll dieser Zielsetzung gefolgt werden, um zum Einen die belebende Mischung von "Wohnen" und "Arbeiten" im zentralen Bereich zu gewährleisten. Zum anderen soll ein Puffer zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem Wohngebiet an der Oststraße geschaffen werden. Um die geäußerten Bedenken bezüglich des störanfälligen Nebeneinanders der verschiedenen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu regeln, sind unabhängig von der Festsetzung eines max. flächenbezogenen Schalleistungspegels bestimmte Nutzungen ausgeschlossen worden, die besondere Belastungen für die auch zulässige Wohnnutzung dargestellt hätten. Der wesentliche Charakter eines Mischgebiets bleibt jedoch erhalten.

- 0 Ausgeschlossen wurden daher die sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 0 Einzelhandelsbetriebe sollen nur im Mischgebiet, Baufeld 4b, mit einer Größenbeschränkung von insgesamt 1.500 qm Verkaufsfläche zugelassen werden.

- 0 Ausgeschlossen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 Zur Sicherung und Ausweitung des Betriebs der Stadthalle, die für die Stadtentwicklung Ratingens auch zukünftig von großer Bedeutung sein wird, dies gilt insbesondere auch in Hinblick auf die Belebung und Funktionsvielfalt der Innenstadt, wird eventuell die Erweiterung der Stadthalle um einen Hotelbetrieb erforderlich. Um dieses Ziel nicht durch ein etwaiges Überangebot an Hotelbetten in Ratingen-Mitte (einschließlich Ost) zu gefährden, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Die Wohnnutzung soll aus Gründen der Lärmimissionssituation entlang der Planstraße A in diesem Bereich nur ab dem 2. Obergeschoss zugelassen werden.

Für die Festlegung der max. Gebäudehöhen in den Baufeldern der Mischgebiete ist eine Gebäudehöhenberechnung für die einzelnen Bereiche durchgeführt worden (s. Seite 32 / 33).

## 0 Planung

### Baufeld 6 Wohnen für besondere Personengruppen

Im Einmündungsbereich der verlegten Oststraße / Planstraße A (nördlich) ist eine L-förmige, 3-4-geschossige Straßenrandbebauung vorgesehen. Neben der möglichen gewerblichen Nutzung ist hier eine Wohnnutzung für besondere Personengruppen wie z.B. betreutes Wohnen, Altenpflegeheim gekoppelt mit sozialen Einrichtungen sowie barrierefreies Wohnen oder öffentlich geförderter Wohnungsbau und eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Diese Zielsetzung ist jedoch nur durch einen städtebaulichen Vertrag erreichbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Stellung des Baukörpers straßenbegleitend angeordnet. Als Maß der baulichen Nutzung werden für die GRZ 0,4 und eine Baumassenzahl 6,0 als Höchstwerte festgelegt.

Die Anzahl der Geschosse wird an der Planstraße A auf vier und an der Oststraße auf drei festgesetzt.

### Baufelder 4a, 4b, 4c, 4d Wohnen und Arbeiten

Die Baufelder 4a, 4b und 4c östlich der Planstraße A nehmen in ihrer Struktur die Orthogonalität der ehemaligen Industriehallen auf und weisen eine räumlich geordnete, nach Osten offene 4-5-geschossige Blockbebauung auf. Der Bereich fungiert im Gesamtkontext baulich als Mittler zwischen der lockeren Wohnbebauung im Osten und der kompakten Blockstruktur im westlichen Bereich.

Der Straßenraum der Allee wird durch eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung mit kleinteiliger Büronutzung gefaßt. Nach Osten öffnet sich die Bebauung mit Wohnnutzung als Loftwohnen zum ruhigen Grünzug hin.

Vorgesehen ist eine im nördlichen Teilbaufeld 4a zum Grünzug hin offene Bauweise mit Zeilenbebauung. Die Gebäude sind durch eingeschossige Zwischenbauten verbunden. Damit wird an der Planstraße A ein Schallschutz für die hinterliegenden Gebäude gewährleistet.

Entlang der Haupteerschließung (Planstraße A) sollen im EG und im 1.OG nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Um die Einkaufsfunktion der Innenstadt, sowie den Erhalt und die Entwicklung von leistungsfähigen Stadtteilzentren nicht zu gefährden, soll eine Nutzung für die Nahversorgung mit einer Größe von insgesamt 1.500 qm Verkaufsfläche nur im mittleren Baufeld (4b) im Kreuzungspunkt der Hauptfahr- und Fußwegverbindungen durch das Plangebiet zugelassen werden. Die Wohnnutzung ist hauptsächlich im rückwärtigen Bereich oder in den oberen Geschossen an der Planstraße A zulässig.

Die Erschließung für den Fahrverkehr (Tiefgaragen/Stellplätze/Notverkehr) erfolgt ausschließlich über die Planstraße A. Die vorgesehenen Tiefgaragen sollen in den nicht überbauten Bereichen eine Erdüberdeckung von mind. 0,60 m mit der Möglichkeit einer intensiven Begrünung erhalten.

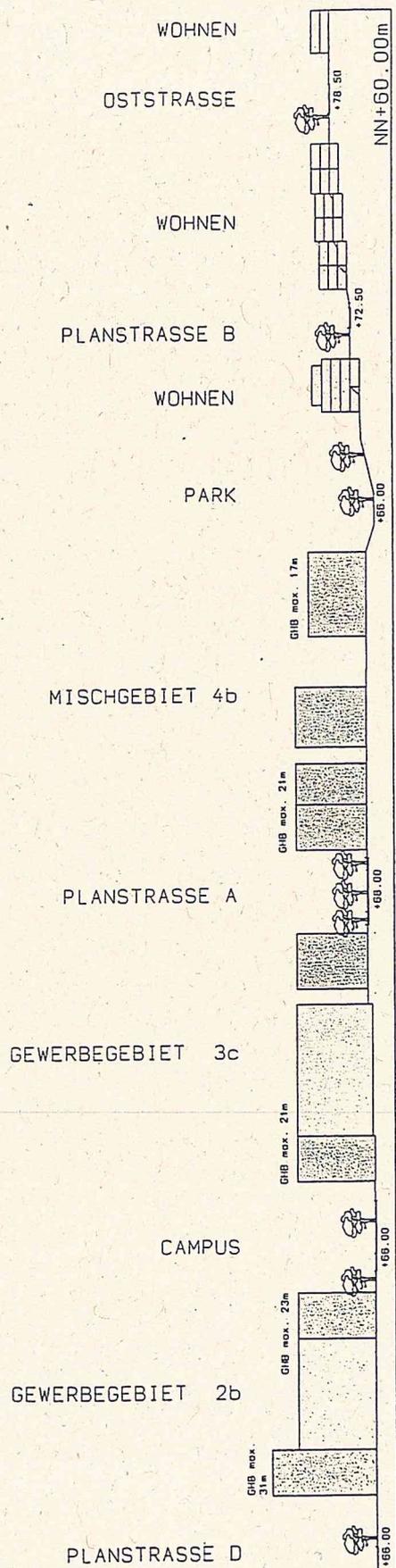
Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baufelder 4a und 4b für die GRZ 0,6 und für die Baumassenzahl 6,0, für das Baufeld 4c die GRZ mit 0,6 und die Baumassenzahl 8,0 als Höchstwerte festgelegt.

Die max. Höhe der Gebäude wird für die Baufelder 4b und 4c auf 21,0m (entspricht 5 Geschossen) festgelegt, wobei dieses Maß im Baufeld 4b für die Bebauung am Grünzug auf 17,0m (vier Geschosse) reduziert wird. Für das Baufeld 4a wird eine Höhenbegrenzung auf 17,0m (vier Geschosse) festgelegt, wobei wie oben beschrieben Zwischenbauten mit 5,0m Höhe zugelassen werden. Um die Höhenlage im Verhältnis zur Wohnbebauung der Oststraße darstellen zu können, ist im folgenden Plan ein prinzipieller Schnitt in Ost- West-Richtung dargestellt.

Das Baufeld 4d nördlich der Planstraße A soll mit einer straßenbegleitenden Bebauung vorgesehen werden und zusammen mit der Bebauung des Baufeldes 5 die Straßenführung gegenüber dem Esprit-Gelände betonen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Baufeld 4d für die GRZ 0,6 und für die Baumassenzahl 6,0 als Höchstwerte festgelegt. Die max. Höhe der Bebauung wird auf 17,0m (vier Geschosse) festgesetzt.

Plan  
Schnitte Mischgebiet – Wohngebiet Oststraße



### 2.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Vorbemerkung:

Für die Festlegung der max. Gebäudehöhen in den Baufeldern der Gewerbegebiete ist eine Gebäudehöhenberechnung für die einzelnen Bereiche durchgeführt worden (s. Seite 36 / 37).

#### 0 Planung

##### Baufeld 1, Punktbebauung Homberger Straße

Den baulichen Endpunkt für die Platzachse markiert eine schlanke 14-geschossige Punkthausbebauung (H max = 60 m) mit geringer Grundfläche (minimierter Grünflächenverbrauch) in der Parkanlage Homberger Straße. Als markantes Gebäude definiert sie gleichzeitig den Stadteingang nach Ratingen an der Homberger Straße. Vorgesehen ist eine gewerbliche Nutzung evtl. mit Gastronomie und Veranstaltungsräumen in den unteren Geschossen, die auch in den Abendstunden eine Belebung dieses Bereichs gewährleisten würde. Die Erschließung für den Fahrverkehr (Tiefgaragen/Stellplätze/Notverkehr) erfolgt ausschließlich über die Planstraße A.

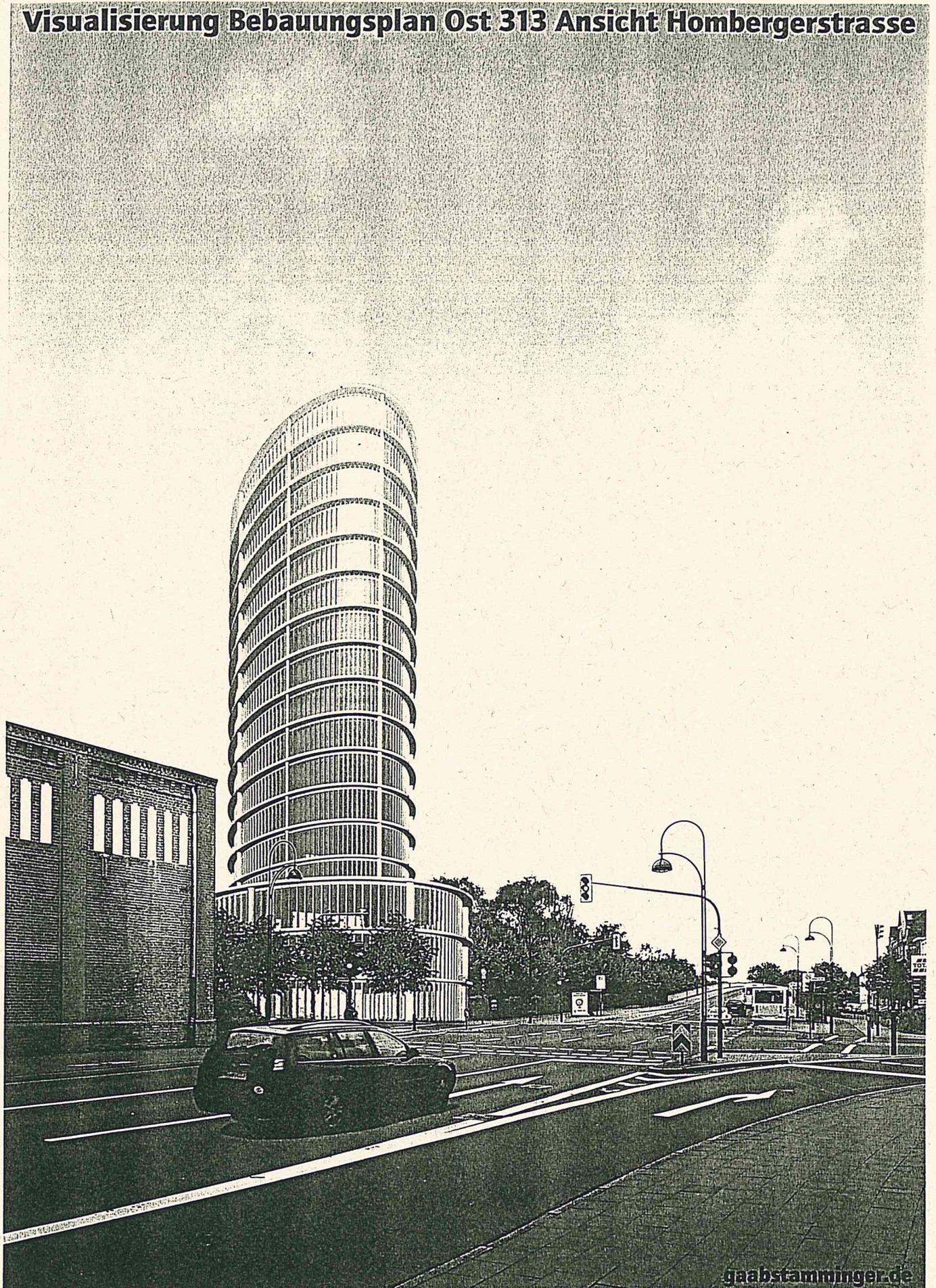
Um die o.g. städtebauliche Zielsetzung der Ausbildung eines markanten Stadteingangssymbols umsetzen zu können, soll für dieses Gebäude der Höchstwert 10 des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Baumassenzahl (BMZ) für Gewerbegebiete deutlich überschritten werden. Die Überschreitung ist auch dadurch gerechtfertigt, dass sich mit der Ausweisung eines relativ kleinen Gewerbegrundstückes die städtebaulich wichtige Zielsetzung des Erhalts einer möglichst großen öffentlichen Parkfläche umsetzen lässt.

Um die städtebauliche Zielsetzung eines möglichst schlanken Baukörpers und die Ausweisung größerer Flächen für Veranstaltungsräume in den unteren Geschossen umsetzen zu können, soll eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50m für die unteren drei Geschosse zugelassen werden. Für die darüberliegenden 11 Geschosse wird durch die Festsetzung einer Baulinie die städtebauliche Zielsetzung erreicht, an dieser Stelle durch den ellipsenförmige Baukörper eine architektonische Dominante zu schaffen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden daher für die Grundflächenzahl 0,6 und für die Baumassenzahl 17 als Höchstwerte festgelegt.

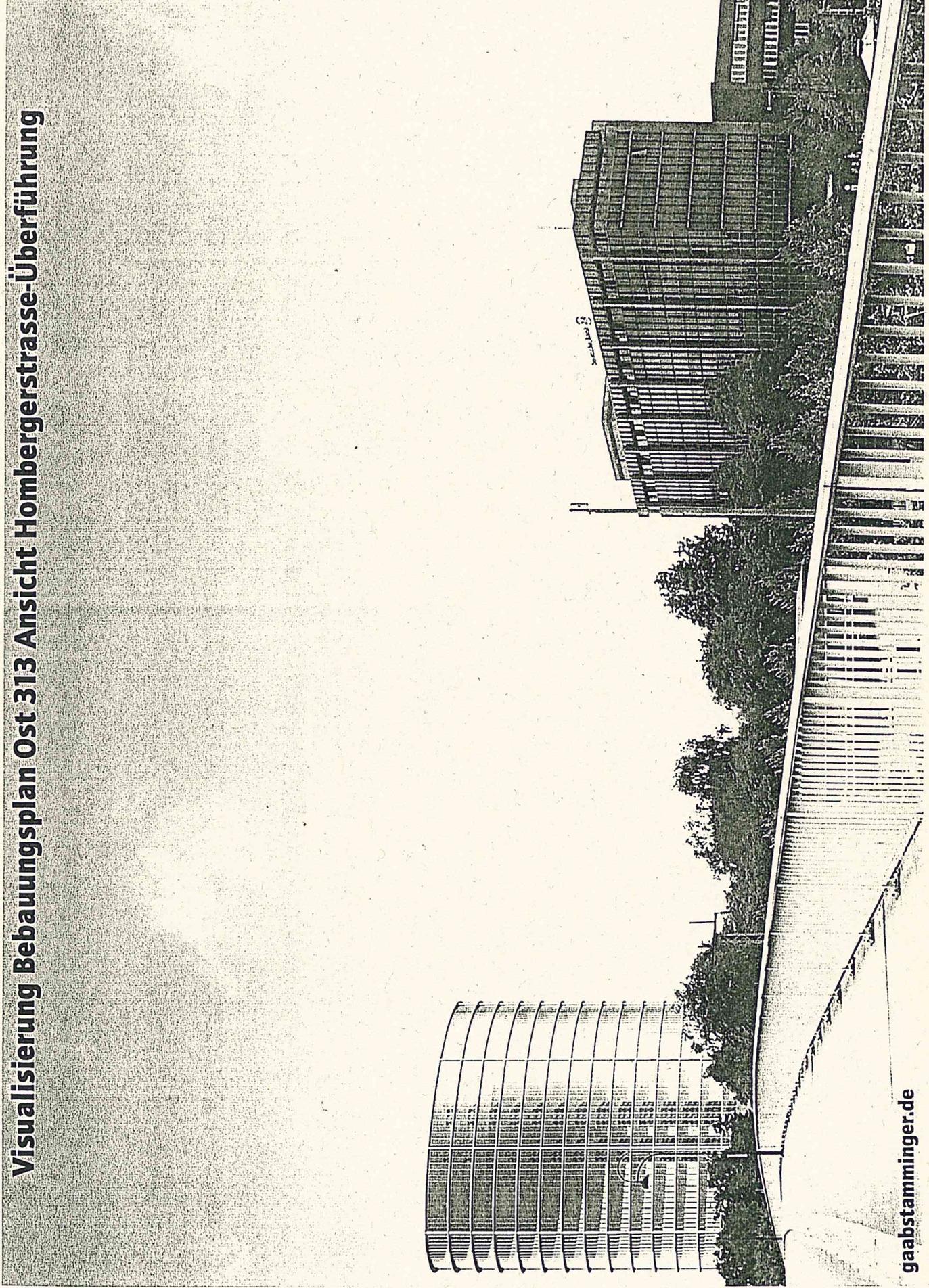
Die Gebäudehöhe wird für die unteren drei Geschosse mit max. 15,0 m, der gesondert festgelegte Bereich mit mind. 40m und max. 60m, über der Höhe der maßgebenden Erschließung festgesetzt. Das entspricht einer Anzahl von maximal vierzehn Geschossen. Zur Verdeutlichung der Einbindung des geplanten Gebäudes in die Umgebung wurde eine Computersimulation durchgeführt. Die Ergebnisse sind den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

# Visualisierung Bebauungsplan Ost 313 Ansicht Hombergerstrasse



gaabstamminger.de

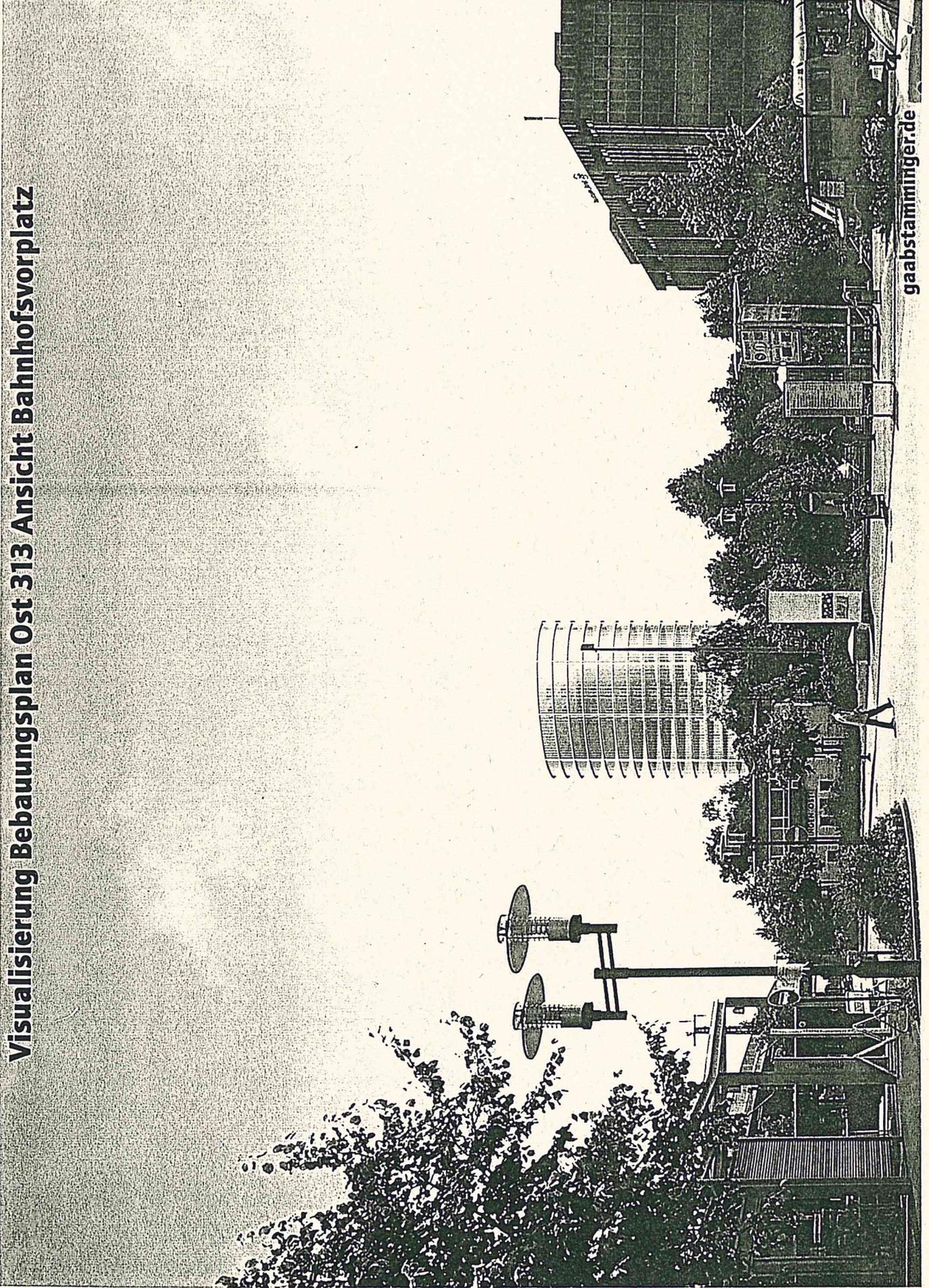
**Visualisierung Bebauungsplan Ost 313 Ansicht Hombergerstrasse-Überführung**



22.07.02

gaabstaminger.de

**Visualisierung Bebauungsplan Ost 313 Ansicht Bahnhofsvorplatz**



gaabstamminger.de

Leerseite

### Baufelder 2a, 2b Gewerbliche Blockstruktur

Zwischen Platzachse/ Campus und S-Bahntrasse, direkt vor den Hausfronten angeordnet, wird der Maßstab der Bestandsbauten in Dichte und Struktur aufgenommen und bis zum Teich im Süden als kompakte fünfgeschossige Blockstruktur weitergeführt. Die jeweils zur Bahnstraße hin liegenden Gebäuderiegel werden als repräsentative 'Stadtfront' stadträumlich betont und siebengeschossig ausgebildet. Sie schirmen den östlichen Bereich gleichzeitig von den Lärmimmissionen der S-Bahn ab.

Die Erschließung für den Fahrverkehr (Tiefgaragen/Stellplätze/Notverkehr) findet über die ehemalige Ladestraße und die Südtangente statt. Dabei sollen die Zufahrten zu den Tiefgaragen ausschließlich von der Planstraße D (ehemalige Ladestraße) und der Planstraße E aus erfolgen. Besucherparkplätze und Vorfahrten können an der Planstraße D und E in den dafür vorgesehenen Parkierungsstreifen und direkt am Gebäude, an der westlichen Fahrzone der zentralen Platzachse (Campus) direkt vor den Hausfronten angeordnet werden.

Entlang der Bahntrasse ist eine relativ geschlossene Bauweise vorgesehen, um zum einen die Lärmschutzfunktion zu unterstützen und zum anderen einen geschlossenen Straßenraum zum Bahnbereich zu erhalten. Die einer siebengeschossigen Bebauung entsprechende Gebäudehöhe im Baufeld 2b soll diese städtebauliche Zielsetzung unterstreichen, wobei die vorhandenen Gebäude des Baufeldes 2a maßstabsgebend sind.

Das Baufeld 2b soll dabei entsprechend der städtebaulichen Konzeption (Masterplan JSK) durch zwei Zäsuren gegliedert werden. Zu berücksichtigen ist hier die an dieser Stelle städtebaulich sinnvolle Möglichkeit der Ausbildung eines größeren zusammenhängenden Bau- und Nutzungskomplexes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend angeordnet.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baufelder 2a und 2b für die GRZ 0,8 und für die BMZ 10,0 festgelegt.

Aufstellung JSK Gebäudehöhe  
-1-

### Bauhöhenentwicklung

Baufeld 1	Büro/Veranstaltung		III/XVII
Basisgeschosse für Veranstaltung	5.00 x III	=	15.00
OG/Büro	3,60 x XIV	=	39,60
Technik		=	3.00
Attika		=	0.80
Traufhöhe	mind.	=	58,40

Baufeld 2a/Atriumhaus	Büro-Nutzung		VII
EG		=	5.00
1. OG		=	5.00
2.-4. OG	3,60 x III		10,80
Attika/Überfahrten		=	0.80
Traufhöhe V	mind.	=	21.60

Baufeld 2b	Büro-Nutzung		VII
Sockel		=	0.30
EG		=	4.50
OG	3.80 x VI	=	22.80
Attika/Überfahrten		=	0.80
Traufhöhe VII	mind.	=	28.40 m
Traufhöhe V	mind.	=	20.80 m

Baufeld 2b	teilw.Kultur/Veranstaltungen		
Sockel		=	0.30
Basis	5.00 x II	=	10.00
OG/Büro	3.80 x V	=	19.00
Attika/Überfahrten		=	0.80
Traufhöhe VII	mind.	=	30.10 m
Traufhöhe V	mind.	=	22.50 m

## Aufstellung JSK Gebäudehöhe

-2-

Baufeld 3	Büro-Nutzung		V
Sockel		=	0.30
EG		=	4.50
OG/	3.80 x IV	=	15.20
Attika/Überfahrten		=	0.80
Traufhöhe V	mind.	=	20.80
Traufhöhe VII	mind.	=	28.40

Baufeld 4/5	Wohnen/Arbeiten		V
Sockel		=	0.30
EG		=	4.80
OG/	3.60 x IV	=	14.40
Attika		=	0.80
Traufhöhe V	mind.	=	19.70
Traufhöhe IV	mind.	=	16.10

Baufeld 6	Besonderes Wohnen		III/IV
Sockel		=	0.30
Basis/Veranstaltungen		=	4.20
Wohnen	3.00 x III		9.00
Attika			0.50
Wohnen IV	mind.	=	14.00
Wohnen III	Mind.	=	11.00

Die max. Höhe der Gebäude wird im nördlichen Bereich des Baufeldes 2a auf 34 m (acht Geschosse, entsprechend dem Bestand) und im südlichen Bereich auf 22m (fünf Geschosse) festgelegt. Im Baufeld 2b wird die max. Höhe zur Platzachse hin auf 23m (fünf Geschosse) und zur Bahntrasse hin aufgrund der o.g. Zielsetzungen auf 31m (sieben Geschosse) festgesetzt. Durch die Ausbildung höherer Erdgeschoßbereiche wird die Nutzung für Kultur/Veranstaltungen ermöglicht.

Für die Gebäude im nördlichen Baufeld 2a besteht Bestandsschutz. Für mögliche Erweiterungen und Aufstockungen gelten hier ebenfalls die vorgenannten Bestimmungen.

Um die angestrebte geschlossene Blockstruktur als städtebauliche Begleitung des Campus-Areals umsetzen und gleichzeitig die angestrebte Nutzungsdichte erreichen zu können, soll eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50m zugelassen werden.

Zur Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung der Ausbildung einer zentralen Platzachse ist für die Gebäudeecken zum Campus jeweils eine Baulinie festgesetzt.

#### Baufelder 3a, 3b, 3c, 3d Gewerbliche Blockstruktur

Das Gebiet zwischen Campus und Planstraße A weist eine geschlossene, fünfgeschossige Blockstruktur mit gewerblicher Nutzung auf. Durch die Ausbildung großräumiger Blockinnenbereiche und öffentlicher Querverbindungen wird ein hohes Maß an Freiraumqualität und eine gute Belichtung der Gebäudeeinheiten erreicht.

Die Erschließung für den Fahrverkehr (Tiefgaragen/Stellplätze/Notverkehr) erfolgt über die Planstraße A und über die Planstraßen C und E. Besucherparkplätze und Vorfahrten werden im Bereich der Platzachse direkt vor den Hausfronten angeordnet.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für die Baufelder 3b, 3c, 3d für die GRZ 0,8 und für die BMZ 10,0, für das Baufeld 3a für die GRZ 0,6 und die Baumassenzahl 9,0 festgelegt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird in den Baufeldern 3a, 3b und 3c und dem größten Teil des Baufeldes 3d auf 21m (fünf Geschosse) festgesetzt. Wegen der besonderen städtebaulichen Funktion des in die Flucht der Planstraße A ragenden südöstlichen Gebäudeteils des Baufeldes 3d mit Aufläufer- und Umlenkfunktion soll für diesen Bereich eine Gebäudehöhe von 29m (sieben Geschosse) zugelassen werden.

Um die angestrebte geschlossene Blockstruktur als städtebauliche Begleitung des Campus-Areals umsetzen und gleichzeitig die angestrebte Nutzungsdichte erreichen zu können, soll eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50m zugelassen werden.

Wie im Baufeld 2 soll auch hier durch die Festsetzung von Baulinien die angestrebte Baukörperbegleitung des Campus gewährleistet werden.

### Baufeld 5, Südliches Gewerbegebiet

Der Gewerbebereich entlang der "Oststraße" bildet den südlichen Eingang in das Gebiet. Der fünfgeschossige Gebäuderiegel östlich der Planstraße A nimmt straßenbegleitend die Radialstruktur der Wohnbebauung auf und schirmt den Wohnbereich von den Verkehrsemissionen der Haupterschließung ab. Auf dem Grundstück zum Teich hin wird die bereits in Planung befindliche Esprit-Hauptverwaltung als offene, viergeschossige Bürostruktur in das Gesamtkonzept integriert.

Südlich des Baufeldes 5 entsteht durch die geänderte Führung der Oststraße als Restfläche ein Teilbaufeld, das unter der Voraussetzung der Nutzungsmöglichkeit anschließender Flächen eine weitere zukünftige, städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend angeordnet.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die GRZ 0,8 und für die BMZ 9,0 festgelegt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird im südwestlichen Bereich auf 23m (fünf Geschosse) entsprechend der gegenüberliegend geplanten Esprit-Bebauung festgesetzt. Der nordöstliche Bereich soll wegen der angrenzenden Wohnbebauung auf 13m (drei Geschosse) bzw. 9m (zwei Geschosse) begrenzt werden.

Um entlang der Planstraße A die angestrebte geschlossene Blockstruktur als Straßenführung umsetzen und gleichzeitig die angestrebte Nutzungsdichte erreichen zu können, soll eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50m zugelassen werden.

### Eingeschränkte Nutzung der Gewerbebereiche

- 0 Um die nächtliche Störung durch die gewerbliche Nutzung in Bezug auf das westlich im Anschluß an das Bahngelände vorhandene Wohngebiet und die im östlich angrenzenden Mischgebiet geplante Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten, sind Betriebe mit Lieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr (Nachtverkehr) ausgeschlossen worden. Um in der Übergangsphase zwischen Neubebauung und Bestandsnutzung Störungen ebenfalls so gering wie möglich zu halten, gilt dies auch für die Bestandsnutzung.
- 0 Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung der Stadt Ratingen sind Einzelhandelsbetriebe für den gesamten gewerblichen Bereich ausgeschlossen worden.
- 0 Weiterhin wurde für das gesamte Gewerbegebiet die gemäß § 8 (2) zulässige Nutzung „Tankstelle“ wegen der Lage innerhalb einer Wasserschutzzone und dem Vorhandensein einer Tankstelle im Einmündungsbereich „Homberger Straße / Festerstraße“ ausgeschlossen. Eine ausreichende Versorgung ist bereits gewährleistet.

- 0 In den Gewerbegebieten sind Vergnügungstätten unzulässig, um die angestrebte Ausbildung des Gebietes als hochwertiges Dienstleistungsquartier und das geplante Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit der damit verbundenen Wohnnutzung in den angrenzenden Misch- und Wohngebieten nicht zu gefährden.
- 0 In den Gewerbegebieten werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Der Ausschluß begründet sich auf die kommunale Zielsetzung, den geplanten Hotelstandort im Anschluß an die Stadthalle in Ratingen-Mitte nicht zu gefährden.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass ein Hotel in einem Gewerbegebiet u.U. kostenträchtige Auflagen zur Verminderung von Immissionen eines in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebes fordern kann. Dieses würde bei Beachtung zu weiteren Einschränkungen der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet führen und damit im Widerspruch zur geplanten städtebaulichen Konzeption, der Schaffung einer belebenden Nutzungsmischung, stehen.

#### 2.1.4 Fläche für Gemeinbedarf

- 0 Planung

Auf der an das Baufeld 6 angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf ist ein dreigruppiger Kindergarten vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen soll eine dreigeschossige Bebauung (Ausweisung Allgemeines Wohngebiet) entlang der Oststraße mit der Integration eines Kindergartens im Erdgeschoß ermöglicht werden. Die Bauflucht des bestehenden Wohngebäudes Oststraße 16/18 wird aufgenommen.

#### 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

- 0 Gebäudehöhen

Für die Gewerbe- und Mischgebiete sind Gebäudehöhen bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen bzw. der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie bei gleichzeitiger Festsetzung der Geschoszahl festgelegt worden, um die in diesen Gebieten sonst möglichen Geschosshöhen in Bezug auf die angestrebten Nutzungen zu begrenzen. Dabei sind zur Orientierung die geplanten Straßenhöhen in der Straßenachse in regelmäßigen Abständen im Bebauungsplan angegeben. Ein Höhenbezug auf das gewachsene Gelände wurde nicht vorgenommen, da die Höhenentwicklung der Gebäude nach dem geplanten Straßenverlauf und der entsprechend angepaßten Topographie erfolgen soll.

## 0 Dachlandschaft

Die festgelegten Gebäudehöhen können für technische Einbauten und Anlagen zur Belichtung um max. 3,0 m überschritten werden. Um diese Aufbauten aber zumindest von der Straßenebene gestalterisch nicht wirksam werden zu lassen, sind diese Einbauten nur mit einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Dachkante zulässig.

Um die städtebauliche Zielsetzung des Masterplans für das Plangebiet umzusetzen, ist die Dachform für die Gewerbe- und Mischgebiete auf Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 – 15 ° festgelegt worden. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden keine Dachformen festgelegt, um in Hinblick auf die topographischen Verhältnisse Spielräume für die Gestaltung der Gebäude offen zu halten. In den Baufeldern 8a, 8b, 8c ist im Bereich einzelner Kopfbauten an der Oststraße zur Betonung von architektonischen Dominanten eine Hauptfirstrichtung festgelegt worden.

## 0 Einfriedungen

Der angestrebte städtisch geprägte Charakter der Bebauung an der Planstraße A, C, D und E sowie im Campusbereich soll durch die Verhinderung jeglicher Einfriedung unterstützt werden.

## 0 Werbeanlagen

Um eine für alle Bereiche sinnvolle Regelung für Werbeanlagen zu erreichen und die angestrebte Gestaltqualität der Gebäude durchzusetzen, ist die Gestaltung und der Ort der Anbringung oder Aufstellung von Werbeanlagen festgesetzt worden.

## 2.3 Grünflächen

### 2.3.1 Öffentliche Grünflächen

Nach Maßgabe des Freiraumentwicklungsplanes wird die zurzeit in Privatbesitz befindliche Grünanlage südlich der "Homberger Straße" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt. Auf eine Einzelbaum-Festsetzung wird verzichtet, da durch die Umwandlung der privaten Grünfläche in eine städtische Grünanlage das Grün in seiner Gesamtheit (Freifläche einschließlich des vorhandenen Baumbestandes) dauerhaft erhalten bleibt.

Durch die Anbindung der Parkanlage an den bestehenden Grünzug, der sich entlang der Abbruchkante entwickelt hat, entsteht eine große zusammenhängende Grünachse bis zu dem Teich "Am Brüll". Sie schirmt das künftige Wohngebiet von der gewerblichen Nutzung ab und kann durch den beabsichtigten Ausbau (Fußwege, Ruhezone, Baum- und Strauchanpflanzungen) eine hohe Aufenthaltsqualität vorweisen.

Durch die Querung des Grünzuges an drei Stellen durch Fuß- und Fahrradwege wird das Wohngebiet mit dem Büropark und der S-Bahnunterführung verbunden. In ihrer Gesamtheit tragen die vorhandene Parkanlage und die geplanten Grünzüge zu einer starken Durchgrünung des Verfahrensgebietes bei. Das Wohnumfeld und die gewerbliche Nutzung werden qualitativ aufgewertet, das Neubaugebiet fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

### 2.3.2 Private Grünflächen

Nachdem eine Ausweisung des als „Campus“ bezeichneten Bereichs als öffentliche Grünfläche vor allem in Hinblick auf die städtebaulich gewünschte Gestaltung und der für diese Fläche geplanten Regenrückhaltung aus Sicherheitsgründen nur mit einer Einzäunung möglich gewesen wäre, wird der Bereich als private Grünfläche ausgewiesen. Die Gestaltung und Pflege der Fläche soll durch eine Eigentümergemeinschaft der angrenzenden Nutzungsbereiche vorgenommen werden.

### 2.3.3 Pflanzgebot

Zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind die Dachflächen der Gewerbegebiete extensiv zu begrünen. Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen oder wegen zwingend anderer Nutzungsanforderungen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig.

Darüber hinaus sind fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zur optimalen Verschattung sind auch Parkplatz-/Stellplatzflächen mit einheimischen großkronigen Bäumen zu begrünen.

Ebenso ist die Pflanzung großkroniger Strassenbäume an der Balcke-Dürr-Allee und in deren Mittelstreifen, wo dieser nicht für Abbiegespuren gebraucht wird, sowie die Pflanzung von Parkbäumen zu beiden Seiten der Zentralen Mitte im Gewerbegebiet und kleinkronigen Bäumen entlang der neuen Wohnerschließungsstraße vorgesehen.

Ziel der Anpflanzungen ist die Schaffung einer Grünverbindung vom zukünftig öffentlichen Park an der Homberger Straße über die Zentrale Mitte bis zum Teich "Am Brüll", wobei die hier wichtige Sichtbeziehung zu beachten ist. Das Gleiche gilt für die offenen Blickbeziehungen aus dem grünen Korridor auf die Zentrale Platzachse. Beide Maßnahmen sollen der Orientierung im Plangebiet dienen.

#### 2.3.4. Begrünung von Straßen und Parkplatzflächen

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden:

- 0 Pflanzung großkroniger Straßenbäume zu beiden Seiten der Planstraße A und im Mittelstreifen, wo dieser nicht für Abbiegespuren gebraucht wird,
- 0 Parkbäume zu beiden Seiten der Zentralen Mitte,
- 0 Ergänzend kleinkronige Bäume an der Oststraße und entlang der neuen Wohnerschließungsstraße,
- 0 Begrünung der Parkplatzfläche im westlichen Randbereich entlang der Bahnlinie durch Bäume und Heckenelemente in unregelmäßiger, natürlich wirkender Anordnung.

#### 2.3.5. Spielflächen

Eine große Spielfläche für Kleinkinder (Spielbereich C) wird auf der offenen Wiesen- und Rasenfläche im nördlichen Bereich der Grünzone zwischen den Baufeldern 4a (Mischgebiet) und 7a (Wohngebiet) an der von Ost nach West verlaufenden Hauptwegeverbindung und südlich der Freibereichsfläche des Kindergartens vorgesehen. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten. Eine orientierende Untersuchung auf Altlasten hat ergeben, dass die geplante Ausweisung der Fläche ohne Einschränkung erfolgen kann.

Spielflächen A (Bolzplatz) und B (Schulpflichtige Kinder) sind im öffentlichen Park an der Homberger Straße vorgesehen. Für die Verträglichkeit mit den angrenzenden Büronutzungen des Bestandes und der geplanten Büronutzung an der Ecke Planstraße A und Homberger Straße sind die Spielbereiche in großer Entfernung zu diesen Nutzungsbereichen vorgesehen.

Die geplante Spielplatzfläche A/B liegt im Bereich der im Kataster des Kreises Mettmann als Altlastenverdachtsfläche (Aa 6084/1) ausgewiesenen Fläche. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Ost 218 sind Altlastuntersuchungen auch in diesem Bereich durchgeführt worden. Die Bodensondierungen ergaben Auffüllungen in geringer Mächtigkeit, die Analysen von Bodenmischproben keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen.

Bei einer Baumaßnahme sollte jedoch zur Vorsorge eine Deklarationsanalyse zur Bestimmung des Entsorgungsweges für anfallenden Bodenaushub durchgeführt werden.

Die geplante Ausweisung der Spielplatzfläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand der bestehenden Altlastsituation nicht in Frage gestellt.

## **2.4 Wald**

Nördlich des Teiches „Am Brüll“ stockt Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes. Dementsprechend wird die Fläche planerisch gesichert.

Die hier geplanten Abstände zu den jenseits der parallel verlaufenden Planstraße E vorgesehenen Gewerbebaugrenzen lösen ebenso wie die Installation der Traföhäuschen nach Aussage des Forstamtes Mettmann keine Bedenken aus.

Da Teile der geplanten Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m von Wald entfernt liegen, sind allerdings die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung (BauONW) vom 01.03.2000 zu beachten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten.

## 2.5 Verkehrsflächen

### 2.5.1. Straßenverkehr

#### Haupterschließung (Planstraße A)

Die Haupterschließung des Geländes soll über eine neue Straßenverbindung zwischen Mettmanner Straße und Homberger Straße erfolgen. Im Süden schließt die geplante Straße an den vorhandenen Kreisverkehr an und führt zunächst parallel an dem geplanten Gebäude der Firma Esprit vorbei. Nördlich des Grundstücks folgt eine S-Kurve mit zwei 40 - 45m Radien.

Die Haupterschließung soll mit zwei durchgehenden Richtungsfahrstreifen von je 4,50 m Breite und darauf abmarkierten Radfahrstreifen von je 1,50 m versehen werden. Im nördlichen und mittleren Teil ist ein Mittelstreifen von 3,00 m Breite geplant, der alternierend als Linksabbiegespur bzw. als Grünstreifen und als Querungshilfe genutzt werden soll. Im nördlichen und mittleren Abschnitt der Straße sind beidseitige Parkstreifen von 2,00 m Breite und daran angrenzende Gehwege von 1,50 m Breite vorgesehen. Zwischen den Parkständen sollen Bäume angeordnet werden, um den Charakter einer Alleestraße zu erhalten.

#### Oststraße

Die Oststraße soll im südlichen und nördlichen Planungsbereich im bisherigen Querschnitt an die neue Straße angebunden werden. Die beiden Einmündungen können vorfahrtgeregelt werden.

#### Umfahrung an der S-Bahn (Planstraße C, D und E)

Die Umfahrung der Baufelder 2 und 3 ist für die Planstraßen D und E mit einem Gesamtquerschnitt von 13,00 m Breite geplant. Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 6,25 m breiten Fahrbahn, einem 5,00m breiten Streifen für Senkrechtparker und einem dahinter liegenden Gehweg von 1,75m Breite zusammen. Die Planstraße C ist in einer Gesamtbreite von 8,0m geplant, die sich aus einer Straßenbreite von 6,25m und 1,75m Gehweg zusammensetzt. Um die Parkfläche nicht weiter einzuschränken, wird im Bereich des Bestandsgebäudes am Park der Gehweg im Luftgeschoß unter dem Gebäude geführt (Eintragung einer Baulast im Grundbuch). Die Umfahrung mündet ebenfalls vorfahrtgeregelt auf die Haupterschließungsstraße (Planstraße A) ein.

#### Innere Erschließung des Gewerbegebietes (Campus)

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes soll für den motorisierten Verkehr nur für Besucher, Kunden und zur Anlieferung dienen. Die Tiefgaragen sollen von der Haupterschließungsstraße und der Umfahrung aus angefahren werden. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Einrichtungsfahrbahnen, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden sollen.

### Wohnstraße (Planstraße B)

Die Wohnstraße soll im südlichen Teil an die Haupterschließungsstraße, im nördlichen Teil an die "Oststraße" anbinden. Die Wohnstraße erschließt sowohl die Grundstücke auf der Westseite der Straße sowie auch die Tiefgaragen der östlich gelegenen Grundstücke. Die Fahrbahn soll 5,50 m Breite haben, östlich der Fahrbahn wird hangseitig ein 1,50 m breiter Gehweg angeordnet.

Die kurze Stickerschließung am Nordende der Planstraße B ist in einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und einem 1,0 m breiten Gehweg an der Nordseite vorgesehen.

#### 2.5.2 Rad- und Fußwege

Die Hauptradwegverbindung durch das Plangebiet wird durch zwei straßenbegleitende Radwegspuren in der Planstraße A gewährleistet, die eine Verbindung zwischen dem Radweg in der "Homberger Straße" und der "Mettmanner Straße" herstellen. Weitere Querverbindungen mit Anbindung des Oststraßenbereichs und des S-Bahn Haltepunktes werden hergestellt.

Die Fußgängerverbindungen sind durch straßenbegleitende Gehwege im Bereich der Fahrstraßen und durch Fußwegverbindungen in den öffentlichen Grünbereichen vom Park zur "Oststraße" und zum Gelände der Friedhofserweiterung gegeben. In regelmäßigen Abständen wird dazu auch der Gewerbebereich in Ost-Westrichtung für öffentliche Gehwegverbindungen geöffnet. Dazu besteht über das Wegesystem im "Campus" eine attraktive Nord-Süd Verbindung vom Park an der "Homberger Straße" zur Grünfläche mit dem Teich im Süden des Gebiets.

#### 2.5.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze (vgl. Stellplatzprognose)

Es ist davon auszugehen, dass der durch die Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen ist. Um die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen weitestgehend zu entlasten, soll der PKW-Stellplatzbedarf baufeldbezogen oder in der Nähe der Baufelder über eingeschossige Tiefgaragen abgedeckt werden. Ca. 15% - 20% der erforderlichen privaten Stellplätze werden straßenbegleitend angeordnet. Daneben sind entlang der Planstraße zusätzlich öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Als Messgröße werden angesetzt:

0 Wohngebiet

- Einfamilienhäuser: 2 separate Stellplätze je Wohnung und zusätzlich 15 % für Besucher
- Mehrfamilienhäuser: 1 Stellplatz je Wohnung und zusätzlich 15 % für Besucher
- Besonderes Wohnen (z.B. Altenwohnheim): 1 Stellplatz je 10–17 Plätze, jedoch mindestens 3 Stellplätze, und zusätzlich 75 % für Besucher
- Kindergärten, Kindertagesstätten: 1 Stellplatz je 20–30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze

0 Gewerbegebiet

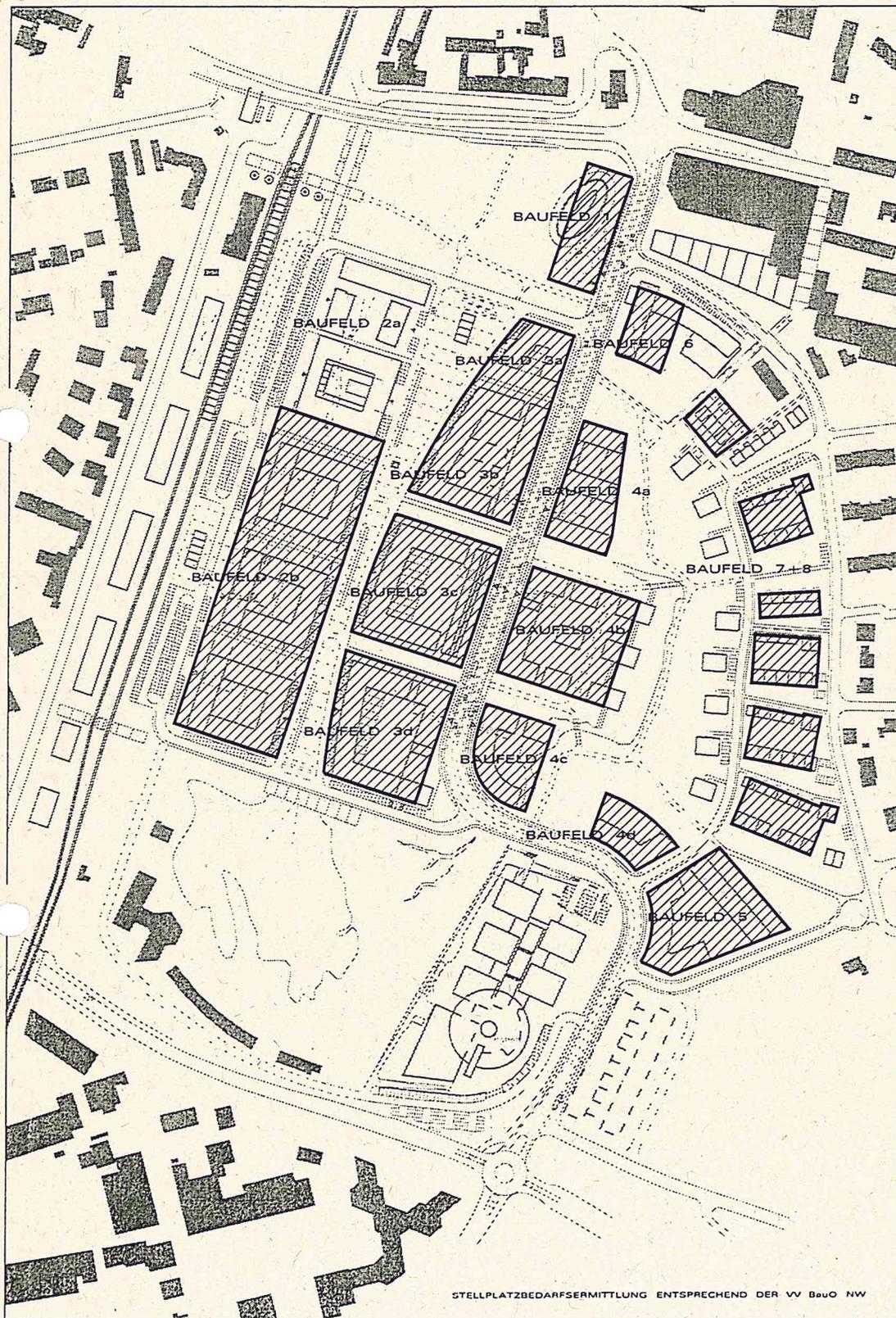
- Büro- und Verwaltungsräume; 1 Stellplatz je 30 – 40 qm Nutzfläche, davon zusätzlich 20 % für Besucher
- Lagerräume, 1 Stellplatz je 80 - 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
- Handwerksbetriebe: 1 Stellplatz je 50 – 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, davon zusätzlich 10 - 30 % für Besucher
- Hotels: 1 Stellplatz je 2 – 6 Betten, für zu gehörigen Restaurationsbetrieb 1 Stellplatz je 6 – 12 qm Gastraum, davon zusätzlich 75 % für Besucher

0 Mischgebiet

- Wohnungen: siehe Festlegungen zum allgemeinen Wohngebiet
  - gewerbliche Flächen: siehe Festlegungen zum Gewerbegebiet
  - Läden: 1 Stellplatz je 30 – 40 qm Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze, davon zusätzlich 75 % für Besucher
- Alle Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze in den Gewerbe- und Mischgebieten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Wohngebiet wird die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Bereiche durch textliche Festsetzung bzw. durch Ausweisung im Plan festgelegt.

Tiefgaragen sollen eine Erdüberdeckung (im Mittel 0,60m) mit der Möglichkeit einer intensiven Begrünung erhalten.

Da das Plangebiet überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann, kann die sich ergebende Mindestzahl der notwendigen Stellplätze für die gewerbliche Nutzung unter Umständen um bis zu 30 % verringert werden, wenn z.B. durch langfristige Verpflichtung zur Abnahme von „Job-Tickets“ ein reduzierter Stellplatzbedarf erwartet werden kann.



**BAUFELDBEZOGENE STELLPLATZANZAHL**

- BAUFELD 1**  
 CA. 130 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 15 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 2a**  
 CA. 363 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE (II)  
 CA. 105 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 2b**  
 CA. 483 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 117 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH  
 CA. 180 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 120 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 3a**  
 CA. 85 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 15 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 3b**  
 CA. 297 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 38 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 3c**  
 CA. 260 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 35 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 3d**  
 CA. 319 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 58 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 4a**  
 CA. 109 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 14 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 4b**  
 CA. 15 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH  
 CA. 239 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE
- BAUFELD 4c**  
 CA. 147 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 11 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 4d + BAUFELD 5**  
 CA. 250 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE
- BAUFELD 6**  
 CA. 20 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- BAUFELD 7+8**  
 CA. 168 STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGE  
 CA. 54 STELLPLÄTZE OBERIRDISCH

**TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE GESAMT 3030 STELLPLÄTZE**  
**STELLPLÄTZE OBERIRDISCH GESAMT 617 STELLPLÄTZE**

STELLPLATZBEDARFSERMITTLUNG ENTSPRECHEND DER VV BauO NW

**BAUFELDBEZOGENE ANORDNUNG DER STELLPLÄTZE ZUR DECKUNG DES STELLPLATZBEDARFS**

#### 2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

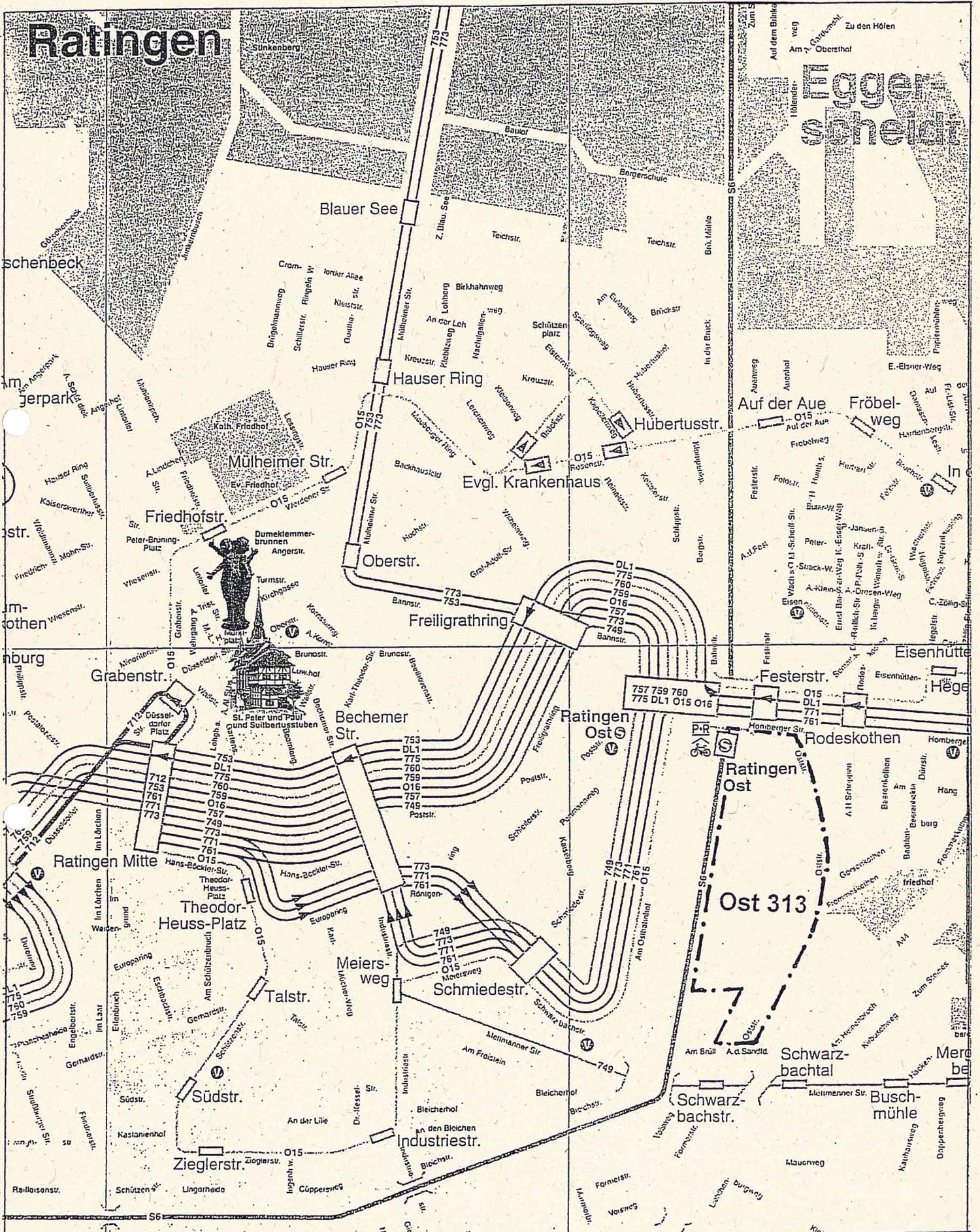
Das Neubaugebiet ist hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In unmittelbarer Nähe liegt im Westen der S-Bahn-Haltepunkt Ratingen Ost der S 6 (Düsseldorf-Essen) sowie der Busbahnhof, nördlich an der "Homberger Straße" der Haltepunkt "Fester Straße" und im Süden an der "Mettmanner Straße" die Haltestelle "Schwarzbachstraße". (vgl. Anlage)

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr soll zusätzlich zur angrenzenden S-Bahn-Haltestelle über die Buslinie 749 erfolgen, die aus Richtung Mettmann über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE auf die Homberger Straße in Richtung Ratingen-Mitte führen soll. Um akzeptable Haltestellenabstände zu erreichen, sind zwei Haltestellen als Buscaps (vorgezogene Fahrgastwarteflächen) auf der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Planstraße A) zum einen an der Einmündung der Oststraße gegenüber Esprit und am nördlichen Ende der Baufelder 4b und 3c vorgesehen. Die Haltepunkte sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

#### 2.5.5 P+R Anlage

Im Zusammenhang mit dem Umbau des S-Bahnhofumfeldes wurde auf der Ostseite der Bahngleise eine P+R Anlage gebaut. Die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden entsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R Anlage“ festgesetzt.

Plan ÖPNV



## 2.6 Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Elektrizität, Wärme, Wasser etc. können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Planung der Leitungsträger, sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern setzt die Realisierung voraus.

### 2.6.1 Energie

#### 0 Strom

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Ein Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert. Die bestehende Trafostation im Bereich der Oststraße und Firmenzufahrt muss wegen der neuen Trassenführung der Planstraße A an anderer Stelle neu errichtet werden.

Im Erschließungsgebiet sind entsprechend der Abnahmeleistung weitere Standorte für Trafostationen vorgesehen. Die dazu erforderlichen Flächen sind freizuhalten. Im Zuge der Erschließung ist eine Verbindungsleitung von der bestehenden Trafostation im Bereich des Bahnhofs als Versorgungsring zum Wohngebiet zu verlegen.

An verschiedenen Stellen müssen Kabelverteilerschränke aufgestellt werden. Die Standorte sind so anzuordnen, dass eine Eingrenzung des öffentlichen Verkehrsraums (Fahr- und Fußgängerverkehr) ausgeschlossen ist.

Zur solaren Stromerzeugung werden auf Dächern und/oder an Fassaden Photovoltaikmodule angebracht. Die Netzeinspeisung des Solarstroms erfolgt an den jeweiligen Standorten der Solargeneratoren.

#### 0 Gas/Wärme

Bisher wurde das Plangebiet über einen direkten Anschluß der Ruhrgas AG mit Gas versorgt. Die Wärmeversorgung erfolgte im betriebseigenen Heizwerk der Balcke-Dürr-AG. Für eine Übergangszeit wird diese Regelung für den Bestandsbereich aufrecht erhalten. Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird mit dem Abriss des Heizwerkes zugleich die Gasleitung entfernt.

Für das Gesamtgebiet ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen eine grundlegende Neuordnung der Energieversorgung für Wärme (Heizung und Warmwasser) geplant.

Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Trinkwarmwasser wird über Nahwärmenetze realisiert. Es kommen sogenannte Insellösungen, bei denen einzelne Quartiere des Bebauungsgebietes aus einer Heizzentrale im entsprechenden Quartier und über Nahwärmeleitungen versorgt werden, zum Einsatz. Eine Erschließung mit Erdgas ist ausschließlich zu den Heizzentralen vorgesehen.

Mit diesem Konzept können quartiersweise in sich abgeschlossene Versorgungslösungen mit unterschiedlichen Innovationsgraden umgesetzt werden.

Für Gebiete, mit Wohnbebauung ist als geringster Innovationsgrad die solarunterstützte Nahwärme mit einem Kollektorindex von 0,8 m<sup>2</sup> solarthermischer Kollektorfläche pro Bewohner vorgesehen. Es sollen Solardach-Kollektoren mit dachersetzender Funktion zum Einsatz kommen. In einzelnen Quartieren mit Wohnbebauung werden solarunterstützte Nahwärmesysteme, die um die Erdwärmenutzung ergänzt sind, realisiert. Als Technologie zur Erdwärmenutzung werden geschlossene Grundwasserbrunnen („Erdsonden“) favorisiert.

Für die gewerblich genutzten Flächen sind ebenfalls Versorgungskonzepte, die erneuerbare Energien nutzen, vorgesehen. Sollen solare Deckungsanteile am Raumheizungswärmebedarf erreicht werden („Solares Heizen“), so wird die solarunterstützte Nahwärmeversorgung mit Langzeitwärmespeicherung favorisiert. Bei diesem Konzept sind aus technologischen Gründen mehrere Bürogebäude in einem Versorgungsnetz zu integrieren. Es sollen auch hier Solardach-Kollektoren mit dachersetzender Funktion zum Einsatz kommen.

Als weiteres innovatives Versorgungskonzept, das für einzelne Bürogebäudeblöcke umsetzbar ist, wird die kombinierte Erdwärme-/Erdkälteversorgung über Erdsonden vorgeschlagen.

Neben den Versorgungslösungen, bei denen erneuerbare Energien als aktive Technologien zum Einsatz kommen, wird auf die Energiebedarfsreduktion der Gebäude großer Wert gelegt. Bauphysikalisch ist mindestens Niedrigenergiestandard zu erreichen. Für die Bürogebäude sind noch festzulegende Energiekennzahlen für den Primärenergieverbrauch nachzuweisen. Die Energiekonzeptionen für die Bürogebäude müssen zeigen, dass alle Maßnahmen ergriffen wurden, um auf eine maschinelle Kühlung zu verzichten.

## 2.6.2 Trinkwasser

### 0 Trinkwasserversorgung

Im Zuge der Erschließung wird die Trinkwasserversorgung mit den Stadtwerken Ratingen neu geordnet.

Die Grundversorgung für Löschwasser ist ebenfalls gewährleistet. Ein Objektschutz ist durch die jeweiligen Bauträger und Investoren selbst zu erbringen.

### 2.6.3 Entwässerung

Auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist die Möglichkeit zur Versickerung innerhalb des Verfahrensbereiches überprüft worden. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung vor der Ableitung Vorrang einzuräumen. Dabei kommt dem Grundwasserschutz eine hohe Bedeutung zu.

Dem Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser des Ing. Büros UCON vom Juli 2001 ist die nachfolgende Bewertung zu entnehmen:

“Im östlichen Bereich des Balcke-Dürr AG Geländes (derzeit Brache) ist Wohnbebauung mit Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das westliche Gelände (derzeit noch bebautes Werksgelände der Balcke-Dürr AG) soll mit größeren Einheiten bebaut werden.

Die angenommenen Höhengniveaus der Sickeranlagen liegen im östlichen Teil des Balcke-Dürr AG Geländes (“Brachfläche“) überwiegend in durchlässigen, schwach bindigen Sanden bzw. untergeordnet in stark schluffigen Sanden / stark sandigen, schwach tonigen Schluffen und damit schwach durchlässigen, bindigen Böden. Diese Böden befinden sich häufig in enger Wechsellagerung. Der Grundwasserabstand ist stark unterschiedlich.

Prinzipiell ist im östlichen Bereich des Balcke-Dürr AG Geländes (derzeit Brache) eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser möglich. In der Anlage Nr. 2.2 sind die entsprechenden Flächen in Abhängigkeit vom Grundwasserstand gekennzeichnet. Von der Tiefenlage des Grundwassers ist die Art der Versickerungsanlage abhängig, damit die nach der ATV A 138 geforderten Mindestabstände zwischen UK Sickeranlage und höchstem Grundwasserspiegel zur Gewährleistung der erforderlichen Reinigungswirkung gegeben sind. Generell ist eine dezentrale Versickerung anzustreben (Nähe zwischen Dachfläche und Versickerungseinrichtung, nach Möglichkeit auf demselben Grundstück).

Im Bereich des bebauten Werksgeländes (westliches Balcke-Dürr AG Gelände) würden die Versickerungsanlagen überwiegend im Verwitterungslehm der devonischen Festgesteine oder im “Rupelton“ liegen. Diese Schichten sind sehr schwach durchlässig (Grundwasserstauer) und für die Versickerung ungeeignet. Das anfallende Niederschlagswasser ist - wie bisher auch - der Kanalisation zuzuführen. Die Auffüllungen sind zwar überwiegend aufgrund ihrer Durchlässigkeiten geeignet für die Versickerung, weisen allerdings teilw. Belastungen (Bodenverunreinigungen) auf, die aus umwelttechnischer Sicht keine Versickerung mehr zulassen. Daher muss im Bereich einer Versickerung in den Auffüllungen im Einzelfall die Untergrundbelastung mittels Analysen überprüft werden.

### Bemessungsansätze

Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge kann bei Grundwasserflurabständen von weniger als 1,8 m nur über Sickermulden erfolgen. Bei Grundwasserflurabständen von mehr als 1,8 m und weniger als 3 m kann eine Versickerung über Sickermulden und Rigolen ausgeführt werden. Bei Grundwasserflurabständen von mehr als 3 m kann eine Versickerung über Sickermulden, Rigolen und über Versickerungsschächte erfolgen.

Die Bemessung der Sickeranlagen ist nach ATV A 138 auszuführen. Die Ermittlung der anfallenden Wassermengen ist auf der Grundlage der ATV-A 138 durchzuführen, wobei als Regenspende

$$r_{15(1)} = 120 \text{ l}_{\text{s ha}}$$

anzusetzen ist. Für die Untergrunddurchlässigkeit sind  $k_f$ -Werte zwischen

$$1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s und } 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$$

anzusetzen. Welche Durchlässigkeit maßgebend ist, kann wegen des weitständigen Erkundungsrasters und der kleinräumig wechselnden geologischen Verhältnisse nicht flächengenau vorgegeben werden. Dies muß vor Ort anhand eines Schurfes / der Baugrube für die Sickeranlage vor Ort durch den Bodengutachter festgelegt werden.

Gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes sind für die Anordnung von Versickerungsanlagen folgende Sicherheitsabstände einzuhalten:

1. Mindestens 7 m von unterkellerten Bauwerken, die keine ausreichende Abdichtung besitzen,
2. Mindestens 3 m von den Grundstücksgrenzen,
3. Mindestens 2 m vom Kronenbereich geschützter Bäume.“



Anlage 8: Pegelmessungen Gelände Balcke Dürr AG, Ratingen

Bohrungen	Sondierbohrungen	Pegelansätze			GW-Leiter	Wasserstände							
		GOK [m ü. NN]	Überstand [m]	ROK [m ü. NN]		18.5.2001		2.7.2001		19.7.2001		26.7.2001	
						[m u. ROK]	[m ü. NN]	[m u. ROK]	[m ü. NN]	[m u. ROK]	[m ü. NN]	[m u. ROK]	[m ü. NN]
BKP 1		65,23	0,54	65,77						10,04	55,73	10,15	55,62
	P 5	64,51	0,60	65,11						2,98	62,13	3,02	62,09
BKP 2		65,42	0,52	65,94						10,37	55,57	10,38	55,56
	P 1	65,05	0,59	65,64				3,59	62,05	3,58	62,06	3,59	62,05
BKP 3		67,57	0,57	68,14						8,37	59,77	13,00	55,14
BKP 5		65,21	0,40	65,61						9,30	56,31	0,82	64,79
	(P 25)	65,20	0,00	65,20						0,40	64,80	0,40	64,80
	P 2	65,10	0,33	65,43				2,81	62,62			3,27	62,16
	P 3	65,00	0,61	65,61				5,18	60,43			5,29	60,32
	RKS 3	68,03	0,10	68,13				0,81	67,32			1,02	67,11
	RKS 7	65,91	0,52	66,43				2,07	64,36			2,13	64,30
	RKS 11	75,18	0,50	75,68				5,18	70,50			5,32	70,36
	RKS 12	79,24	0,45	79,69				3,36	76,33			3,41	76,28
	(Teich)	60,68							60,68			60,68	60,68

BKP xx: 2" Grundwassermeßstellen in Großbohrungen im Juli 2001 (UCON Ingenieurgesellschaft Bochum)  
 RKS xx: Peilrohre in Rammkernsondierbohrungen im Oktober 1999 (UCON Ingenieurgesellschaft Bochum)  
 P xx: Peilrohre in Rammkernsondierungen im August 1999 (Büro Dr. Kalt)

Dem Konzept zur Entwässerung des Plangebietes liegen folgende Entwürfe zugrunde:

- Generalentwässerung Stadt Ratingen, aufgestellt 1978/79;
- Genehmigungsplanung zur Regenbeckenanlage (RBA) Poststraße;
- Generalentwässerung Ratingen-Mitte, Hauptsammler 5, aufgestellt 1/1994.

Die Entwässerung erfolgt überwiegend im Trennsystem.

Die gesamte Kanalplanung bedarf der wasserrechtlichen Anzeige nach § 58 Abs.1 LWG. Ferner bedarf die geplante Niederschlagsabwasserleitung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde Kreis Mettmann.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes gehört zum Hauptsammlergebiet 1, der südliche zum Hauptsammlergebiet 5. Für das Einzugsgebiet des gesamten Bebauungsplanes ist eine geordnete Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers zu planen.

Das Plangebiet wird für die Entwässerung in 5 Teileinzugsgebiete aufgeteilt: (siehe Plan Seite 58)

#### 0 Einzugsgebiet 1

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgrundstückes der Firma Balcke-Dürr-AG parallel zur Ladestraße sowie die heutige Parkfläche. Das Einzugsgebiet entwässert bisher im Mischsystem zum bestehenden Sammler 1.00 zur RBA Poststraße.

Das Einzugsgebiet hat eine Größe von ca.  $A = 2,3$  ha. An der abflusswirksamen Fläche wird sich durch die Überplanung des Gebietes nichts ändern. Es sind entwässerungstechnisch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

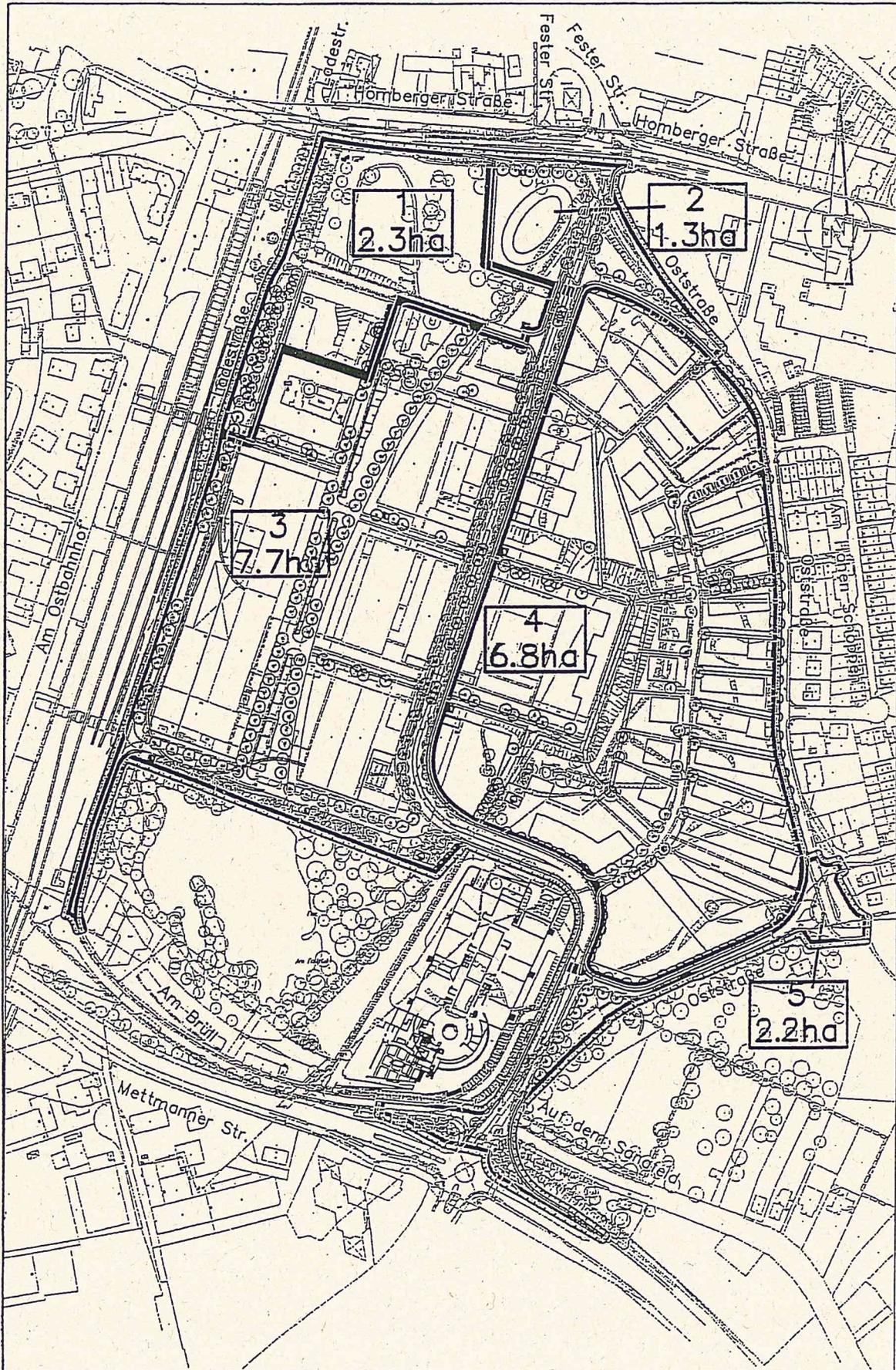
#### 0 Einzugsgebiet 2

Das Einzugsgebiet (geplante Oststraße und Teilbereich Park) entspricht dem bisher an das Kanalnetz angeschlossenen Parkplatz an der Oststraße und wird an den vorhandenen Sammler 1.00 in der Homberger Straße angeschlossen, der zur RBA Poststraße entwässert. Das Gebiet wird wie bisher im Mischsystem entwässert.

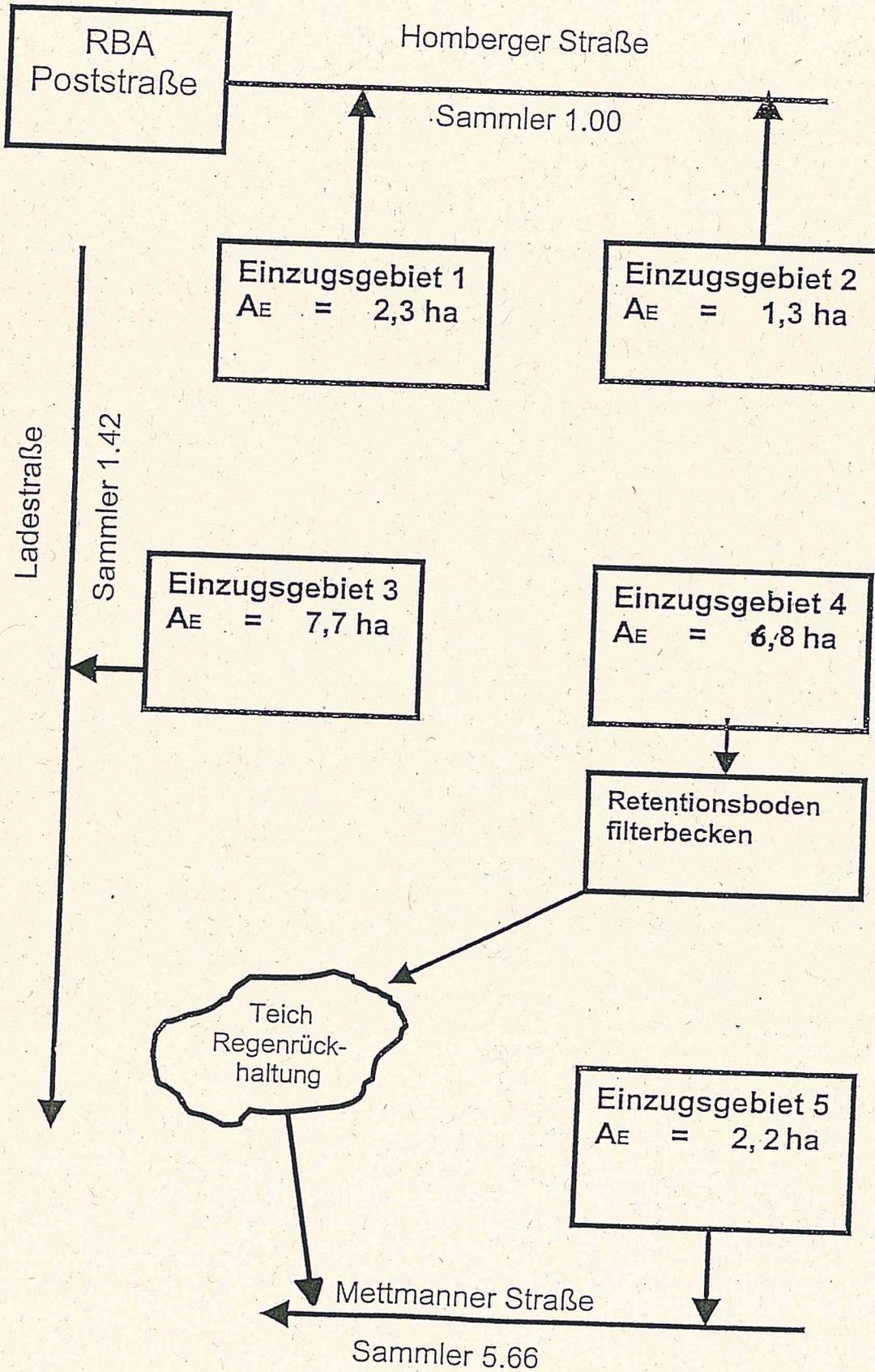
Gemäß dem Gutachten zur Versickerung des Ing. Büro UCON ist in diesem Bereich keine Versickerung möglich. Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken weitgehend zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden. Als Rückhaltung wird ein Stauraumvolumen von  $20 \text{ l/m}^2$  befestigter Fläche vorgeschrieben. Die öffentlichen Straßenflächen werden ungedrosselt eingeleitet.

Das Einzugsgebiet hat eine Größe von ca.  $A = 1,3$  ha. An der abflusswirksamen Fläche wird sich durch die Überplanung des Gebietes nichts ändern. Es sind entwässerungstechnisch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

# Plan Wasser - Einzugsgebiete



Schema  
Wasser - Einzugsgebiete



### 0 Einzugsgebiet 3

Das Einzugsgebiet umfaßt die Gewerbefläche zwischen der Ladestraße und einschließlich der Haupteerschließungsstraße und entspricht dem überbauten ehemaligen Betriebsgelände der Balcke-Dürr-AG. Die Fläche entwässert bisher in den vorhandenen Sammler 1.42 in der Ladestraße.

Das Gebiet wird heute im Mischsystem entwässert und soll weitgehend zu einem Trennsystem umgebaut werden. Die öffentliche Haupteerschließungsstraße, die geplante Umfahrung (Planstraße C, D, E) und die öffentliche Straße im Bereich „Campus“ sollen weiterhin direkt in den Mischwasserkanal entwässert werden.

Gemäß dem Gutachten zur Versickerung des Ing. Büro UCON ist in diesem Bereich keine Versickerung möglich. Das Regenwasser der Grundstücke soll über private offene Wasserläufe, Grachten und Retentionsflächen weitgehend zurückgehalten werden. Als Rückhaltung wird ein Stauraumvolumen von 20 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorgeschrieben. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum der Dachbegrünung bis 20l/m<sup>2</sup> Retentionsvolumen berücksichtigt wird. Der Drosselabfluss aus den o.g. Grundstücken darf nicht mehr als 15l/s x ha ebenfalls bezogen auf die befestigte Fläche betragen.

Der Drosselablauf bzw. Überlauf muss in die zwischen den Baufeldern 2 und 3 festgesetzte private Grünfläche (Campus) abgeleitet werden, wobei die Einleitung des Regenwassers max. 50 cm unter dem Straßenniveau der für die Entwässerung vorgesehenen Campus-Fläche zu erfolgen hat. Das in der privaten Grünfläche gesammelte Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal der Planstraße E einzuleiten. Durch die Entsiegelung und die Rückhaltung werden die max. Einleitmengen nachhaltig reduziert.

Das Einzugsgebiet hat eine Größe von ca.  $A = 7,7$  ha

### 0 Einzugsgebiet 4

Das Einzugsgebiet umfasst das Gebiet zwischen Haupteerschließungsstraße und der Oststraße.

Das Einzugsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Gemäß dem Gutachten zur Versickerung des Ing. Büro UCON ist in diesem Bereich eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich. Das Regenwasser der Grundstücksflächen von Misch- und Gewerbegebieten (Baufelder 4 und 6) sowie der Gemeinbedarfsfläche (Baufeld 9) soll daher soweit möglich versickert und über offene Wasserläufe, Grachten und Retentionsflächen weitgehend zurückgehalten werden. Unabhängig von der Versickerung wird als Rückhaltung für diese Flächen ein Stauraumvolumen von 20l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorgeschrieben.

Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum der Dachbegrünung bis 20l/m<sup>2</sup> Retentionsvolumen berücksichtigt wird.

Der Drosselabfluss aus den o.g. Grundstücken darf nicht mehr als 15l/s x ha ebenfalls bezogen auf die befestigte Fläche betragen.

Das nach Rückhaltung und Versickerung noch übrigbleibende Niederschlagswasser aus den Baufeldern 4a, 4b, 4c, 6, und 9 ist über die mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Entwässerungsmulden sowie über einen öffentlichen Entwässerungskanal in das Retentionsbodenfilterbecken abzuleiten.

Das Niederschlagswasser aus den Baufeldern 4d, 7 und 8 ist über die mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Entwässerungsmulden soweit möglich zu versickern und über die Leitungsrechte in der öffentlichen Grünfläche in die Entwässerungsmulden der Baufelder 4 bzw. direkt in das Retentionsbodenfilterbecken abzuleiten. Unabhängig von der Versickerungsmenge wird für die Grundstücksflächen die Rückhaltung in Retentionsbodenfilterbecken vorgesehen, die als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt sind und ausschließlich der Retention und Regulierung des Teichwasserstandes dienen. Sie sind als (eingezäunte) öffentliche Grünanlagen anzusehen.

Nachdem das Regenwasser den Bodenfilter durchströmt hat, wird der mechanisch und biologisch vorgereinigte Drosselabfluss und der mechanisch gereinigte Überlauf aus dem Retentionsbodenfilter in den vorhandenen privaten Teich auf dem Flurstück 27 eingeleitet.

Durch eine geringe Anstauhöhe kann hier das notwendige Rückhaltvolumen gewährleistet werden. Da ein Überstau des Teiches verhindert werden muß, ist ein Drosselablauf bzw. Überlauf in den vorhandenen Mischwassersammler 1.42 in der Ladestraße vorgesehen.

Mit dem Grundstückseigentümer wird diesbezüglich vor Satzungsbeschluß ein privatrechtlicher Vertrag geschlossen.

Das auf der Planstraße B anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwassersammler 5.66 in der Mettmanner Straße eingeleitet.

Das Einzugsgebiet hat eine Größe von ca.  $A = 6,8$  ha

#### 0 Einzugsgebiet 5

Das Einzugsgebiet umfasst das Gebiet der gewerblichen Baufläche (Baufeld 5) und den Bereich zwischen geplanter und bestehender Oststraße, sowie der Straße Am Brüll. Das Einzugsgebiet soll im Mischsystem entwässert werden.

Gemäß dem Gutachten zur Versickerung des Ing. Büro UCON ist im Bereich des Baufeldes 5 eine Versickerung möglich. Das Niederschlagswasser soll daher soweit möglich versickert und über offene Wasserläufe, Grachten und Retentionsflächen weitgehend zurückgehalten werden. Unabhängig von der Versickerung wird als Rückhaltung für diese Flächen ein Stauraumvolumen von 20l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche vorgeschrieben. Begrünte Dachflächen zählen hierbei als befestigte Fläche, wobei ein gedrosselt abgewirtschafteter Stauraum der Dachbegrünung bis 20l/m<sup>2</sup> Retentionsvolumen berücksichtigt wird.

Der Drosselabfluss aus den o.g. Grundstücken darf nicht mehr als 15l/s x ha ebenfalls bezogen auf die befestigte Fläche betragen.

Das aus Rückhaltung und Versickerung noch übrigbleibende Niederschlagswasser ist in den Mischwassersammler 5.66 in der Mettmanner Straße einzuleiten. Die Fläche wurde im Generalentwässerungsplan Ratingen-Mitte, Hauptsammler 5, berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet hat eine Größe von ca.  $A = 2,2$  ha

Das Grundstück der FA. Esprit ist in dieser Betrachtung nicht enthalten.

Fazit: Entsprechend dem dargestellten Konzept kommt es zu keiner Mehrbelastung des bestehenden Entwässerungsnetzes, sondern zu einer Verringerung. Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind zur Erschließung nicht erforderlich.

#### 2.6.4 Flächen und Trassen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

##### 0 Ferngasleitung

Innerhalb der "Oststraße" liegen Ferngasleitungen der Ruhrgas AG. Die Beschränkungen, die sich im Einzelnen aus der Festsetzung der Schutzstreifen für die Gasleitungen ergeben, sind zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Versorgungsträger vertraglich geregelt. Die Lage der Leitung und der Schutzstreifen sind im Bebauungsplan enthalten, wenn sie innerhalb von Baugebieten liegen. Mit der Verlegung der Oststraße im nördlichen Bereich wird zugleich die Ferngasleitung in die neue Trasse gelegt.

##### 0 Glasfaserleitung

Im Bereich der Straßenzüge "Oststraße / Am Brüll" liegen Glasfaserleitungen, die bei einem möglichen Straßenumbau zu beachten sind.

#### 2.6.5 Abfallbeseitigung

Innerhalb des Plangebiets werden die Standorte für Recycling-Container (1 x Papier, 3 x Glas, 1 x Altkleider) festgelegt. Im einzelnen handelt es sich um:

- eine Fläche an der Planstraße E südlich der geplanten gewerblichen Fläche (Baufeld 2 b),
- eine Fläche im veränderten Einmündungsbereich "Oststraße / Frommeskothen" durch Verlagerung des bisherigen Standortes,
- eine Fläche an der Planstraße B südlich des geplanten Wohngebietes im Baufeld 4 d (Mischgebiet).

Für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung sind mit dem Baugesuch Aufstellflächen zur Abholung der erforderlichen Abfalltonnen auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Eine Nutzung öffentlicher Verkehrs- oder Gehwegflächen für die Aufstellung der Tonnen ist nicht zulässig.

## 2.6 Immissionsschutz

### 2.7.1 Verkehrswege

Aus dem vorliegenden Schallgutachten des Ingenieurbüros Krause + Partner vom September/Oktober 2001 sind die für die Festsetzung der Schallschutzfensterklassen maßgebenden Lärmpegelbereiche aus der Verkehrsbelastung der inneren und äußeren Erschließungsstraßen zu entnehmen. Dabei ist naturgemäß der Bereich an der Homberger Straße und entlang der Planstraße A der am höchsten belastete Bereich. In der für den Bebauungsplan maßgebenden Zone sind danach die Fassaden an der Homberger Straße dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Gleiches gilt für die Planstraße A. Bedingt durch den Einfluß der Homberger Straße ist in der Planstraße C von einem Lärmpegelbereich IV auszugehen, während alle anderen Straßen im Plangebiet dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind. Damit ergeben sich für die einzelnen Baufelder folgende Schallschutzfensterklassen, die entsprechend in den textlichen Festsetzungen und im Bebauungsplan fixiert werden.

#### Wohngebiete (Baufelder 7a, 7b und 8a, 8b, 8c)

Sowohl entlang der Planstraße B als auch in der Oststraße sind für die der Straße zugewandten Fassade Fenster der Schallschutzklasse II vorzusehen. Lediglich bei sehr nahe an der Oststraße angeordneten Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse III erforderlich.

#### Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet Baufeld 1 sind in der Westfassade an der Homberger Straße und den zur Planstraße A und der Homberger Straße gerichteten Fassaden bei Büronutzung Fenster der Schallschutzklasse III, bei Wohnnutzung Fenster der Schallschutzklasse IV, Eckbereiche Schallschutzklasse III, vorzusehen.

In den Gewerbegebieten Baufelder 3a, 3b, 3c, 3d und 5 sind in den zur Planstraße A gerichteten Fassaden bei Büronutzung Fenster der Schallschutzklasse III, bei Wohnnutzung Fenster der Schallschutzklasse IV, Eckbereiche Schallschutzklasse III, vorzusehen.

#### Mischgebiete

In den Mischgebieten Baufelder 4a, 4b, 4c, 4d sind in den zur Planstraße A gerichteten Fassaden bei Büronutzung Fenster der Schallschutzklasse III, bei Wohnnutzung Fenster der Schallschutzklasse IV, Eckbereiche Schallschutzklasse III, vorzusehen.

### 2.7.2 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung für das Plangebiet und unter Berücksichtigung der Bedingungen aus den angrenzenden Bereichen sind auf der Grundlage des Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Krause + Partner vom September / Oktober 2001 für die einzelnen Bereiche des Bebauungsplans immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel als Grenzwerte festgelegt worden.

Durch diese Festsetzung wird jedem Gewerbe- und Mischgebietsgrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt. Aufgrund dieser Quotierung ist gewährleistet, dass in den angrenzenden Wohnquartieren keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorgerufen werden. So kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf Dauer gewährleistet werden.

### 2.7.3 Eingeschränkte Nutzungen

#### 0 Gewerbegebiet

Damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf Dauer gewährleistet werden kann, werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die einzelnen Gewerbegebietsbereiche festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird jedem Gewerbegebietsgrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt. Aufgrund dieser Quotierung ist gewährleistet, dass in den angrenzenden Wohnquartieren keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorgerufen werden.

Die ansässigen Betriebe genießen dabei Bestandsschutz, müssen aber künftig bei Anlagenänderungen oder Neugenehmigungen die Festsetzungen berücksichtigen. Dadurch wird eine schrittweise Verbesserung der Immissionsituation im Zuge der Modernisierung oder Neuplanung der Anlagen erreicht.

Die Gewerbegebiete werden dazu zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, d.h. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Bei der Formulierung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebs- und Anlagenarten wurden bereits erprobte Erkenntnisse des Immissionsschutzes herangezogen. So liegt hier der Formulierung die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.07.1998 – VB 5-8804.25.1, siehe Anlage) zugrunde.

Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, keine erheblichen Nachteile und keine erheblichen Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da diese Abstände im vorliegenden Bebauungsplan aufgrund vorhandener bzw. noch geplanter schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluß dieser Betriebsarten.

Im Gewerbegebiet (Baufelder 3b, 3c, 3d) wurden die mit einem (\*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse VI

- Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (Nr. 176)

- Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (Nr. 177)
- Pressereien oder Stanzereien (Nr. 181)

ausnahmsweise zugelassen, weil sich der in der Liste angegebene Abstand bei diesen Anlagenarten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, basierend auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete.

Außerdem soll diesen vor Ort befindlichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zum Schutz des Wohn- und Mischgebiets ist Nacharbeit ausgeschlossen.

Bei Anwendung der Abstandsliste zwischen Gewerbe- und Mischgebieten können bei mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Durch Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird diese Forderung erfüllt.

## 0 Mischgebiet

Damit ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe auf Dauer gewährleistet werden kann, werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Mischgebietsbereiche festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird jedem Mischgebietsgrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt. Aufgrund dieser Quotierung ist gewährleistet, dass in den angrenzenden Wohnquartieren keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorgerufen werden.

### 2.7.4 Spielplätze

Trotz der Lage des Bolzplatzes im Einwirkungsbereich (Verkehrslärm) der Homberger Straße sowie in einer Entfernung von ca. 50,0 m zur nächstgelegenen gewerblichen Bebauung kann auf Abschirm-Maßnahmen verzichtet werden. Die Immissionsrichtwerte bei Sportlärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) werktags 8-20 Uhr außerhalb der Ruhezeiten und 60 dB(A) werktags 6-8 Uhr innerhalb der Ruhezeiten) werden nicht überschritten.

Außerhalb des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 30 m zum nördlichen Rand des Bolzplatzes liegen an der Homberger Straße aber auch Gebäude, die dem Wohnen dienen. In verschiedenen immissionstechnischen Untersuchungen wurde bei intensiver Nutzung von Bolzplätzen ein Mittelwert des Schalleistungspegels von 100 dB(A) festgestellt. Als wesentliche Lärmquellen werden hierbei das Geschrei der Kinder beim Spiel sowie der Aufprall des Balles auf die Ballfangeinrichtung oder einen den Bolzplatz umgebenden Zaun angesehen. Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung wird daher empfohlen, lärmindernde Maßnahmen an der Ballfangeinrichtung sowie der Umzäunung vorzunehmen (z.B. Einbau einer dämmenden Zwischenschicht zwischen Metallpfosten und Drahtgitter).

## 2.8 Sonstige Restriktionen

Im Sinne von § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20 m Zone entlang der L 239, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, Werbeanlagen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Eine Bebauung dieser Flächen durch sonstige bauliche Anlagen ist von der Zustimmung der dafür jeweils zuständigen Straßenbaubehörde abhängig.

Im Einmündungsbereich "Homberger Straße / Planstraße A" ist für die gewerblichen Flächen (Baufeld 1 und Maschinenfabrik) ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der ungehinderte Verkehrsabfluß der neu auszubildenden Kreuzung wird dadurch gewährleistet.

### 3. Auswirkungen des Bebauungs-Planes

#### 3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 203.091 qm 100,0 %

davon geplante Flächen:

0	<b>Verkehrsflächen</b>	ca.	40.501 qm	19,9 %
0	<b>öffentliche Grünfläche</b> inkl. Flächen f. Entwässerung	ca.	21.630 qm	10,7 %
0	<b>Wald</b>	ca.	2.307 qm	1,1 %
0	<b>private Grünfläche</b>	ca.	5.455 qm	2,7 %
0	<b>Gemeinbedarfsfläche</b> davon	ca.	6.352 qm	3,1 %
	Kindergarten	ca.	2.952 qm	
	- Spielplatz A/B	ca.	2.200 qm	
	- Spielplatz C	ca.	1.200 qm	
0	<b>Wohnbauflächen</b> davon	ca.	30.795 qm	15,2 %
	- Neubebauung	ca.	28.983 qm	
	- Bestand Oststraße	ca.	1.812 qm	
0	<b>Mischgebietsflächen</b>	ca.	26.373 qm	13,0 %
0	<b>Gewerbeflächen</b>	ca.	69.678 qm	34,3 %

Der Bebauungsplan weist mit seinen Festsetzungen im Gewerbe- und Mischgebiet u.a. die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 140.000 – 160.000qm BGF aus. Damit kann zusätzlich zum langfristig verbleibenden Bestand in den vorhandenen Bürogebäuden mit ca. 450 Beschäftigten von mindestens 4 000 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

Weiterhin wird mit den Festsetzungen u.a. die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau von ca. 160 Wohneinheiten (ca. 71 WE in Einzel-, ca. 89 WE in Mehrfamilienhäuser) und ca. 50 WE im Bereich des besonderen Wohnens (z.B. Altenwohnen) geschaffen. Legt man die statistische Haushaltsgröße aus 1996 in der Stadt Ratingen zugrunde (2,8 Personen je Haushalt für Mehrfamilienhäuser, sonst 4,0 Personen je Haushalt), ist mit einem Einwohnerzuwachs in Ratingen-Ost von ca. 533 Personen zuzüglich ca. 50 bis 80 Personen aus dem besonderen Wohnen zu rechnen.

### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhof Ratingen-Ost, Busbahnhof) und das überregionale Verkehrsnetz (Autobahnen A 52/ A 44 (Flughafen)/ A 3), das Vorhandensein eines Einkaufszentrums auf dem ehemaligen Eisenhütten-Gelände und der Nähe zur Innenstadt handelt es sich zweifelsohne um einen sehr attraktiven Gewerbe-/ Wohnstandort.

Wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in einem Einzugsbereich von max. 500 m. Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur im Hinblick auf den Bedarf nach weiteren Kindergartenplätzen bestehen. Daher ist im Plangebiet eine 3-gruppige Kiga/Kita-Einrichtung geplant. Nach bisherigen Planungen beabsichtigt der Bauträger diese Einrichtung zu erstellen. Die Planung des Balcke Dürr-Geländes induziert aber keinen weiteren Ausbau im schulischen Bereich.

Auf der Basis der geplanten Struktur der Wohnbebauung ist mit einem Zuzug von mindestens 39 Kindern in den Altersstufen von unter einem Jahr bis zu Beginn der Schulpflicht zu rechnen. Bei der Ermittlung des möglichen Folgekostenbeitrages (pro Kopf) werden für die Bau- und Einrichtungskosten für eine zweigruppige Kindertageseinrichtung (50 Kinder) zugrunde gelegt. In einer weiteren Berechnung sind zusätzlich noch die Kosten (ebenfalls pro Kopf) für die durchschnittlichen Betriebskosten anzusetzen, die für einen Zeitraum von 3 Jahren hinzuzurechnen sind. Die anzurechnenden Kosten ermitteln sich wie folgt:

1. Bau- und Einrichtungskosten (26.539,60 DM pro Kind)	1.035.044,40 DM
2. Betriebskosten ( 6.800,00 DM pro Kind)	265.200,00 DM

Die Realisierung der Wohnbebauung indiziert den Bau von Spielplätzen (B und C) im Wohnumfeld. Weiterhin ist zur Deckung des Bedarfs aus der Wohnbebauung und der Umgebung des Plangebiets eine Spielfläche der Kategorie A (Bolzplatz) vorgesehen.

Die anzurechnenden Kosten für die Spielflächen A, B und C ermitteln sich wie folgt:

1. Spielfläche A und B (1000 + 1200qm)	224.000,00 DM
2. Spielfläche C (1200 qm)	144.000,00 DM

### 3.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

(Homberger Straße, Mettmanner Straße, Oststraße, Am Brüll, Knotenpunkt "Bahnstraße / Wilhelmring", Bahnstraße)

Das abgeschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommens der einzelnen Nutzungen wurde prozentual auf die einzelnen Richtungen des zukünftigen Straßennetzes umgelegt. Die Homberger Straße wird im Abschnitt zwischen Balcke-Dürr-Allee und Autobahnauffahrt mit rund 4.800 Kfz pro Tag zusätzlich belastet, im westlichen Abschnitt beträgt die zusätzliche Belastung rund 1.700 Kfz pro Tag. Der Gutachter empfiehlt die zur Verfügungstellung der Busspur auf dem westlichen Straßenast der Homberger Straße für die Einrichtung einer separaten Rechtsabbiegespur und die Einrichtung einer kombinierten Geradeaus-, Linksabbiegespur auf der neuen Haupterschließungsstraße.

In den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens wird der Knotenpunkt mit der neuen Hauptverkehrsverbindung seine Leistungsfähigkeitsgrenze erreichen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird jedoch insgesamt auch in Zukunft gegeben sein, wenn die Lichtsignalanlage verkehrsabhängig gesteuert wird.

Die durch die Maßnahme und durch die leistungsfähige Verbindung der Mettmanner Straße mit der Homberger Straße bedingte Verkehrsbelastung des Knotenpunktes "Bahnstraße / Wilhelmring", ist durch eine gutachterliche Ergänzung des Verkehrsgutachters Schüssler Plan untersucht worden. Danach kann der vorhandene Knoten die erwartete zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen, sodass kein Umbau erforderlich ist.

Die zusätzliche Belastung der Mettmanner Straße im östlichen Abschnitt wird etwa 4.800 Kfz pro Tag betragen, im westlichen Abschnitt werden etwa 2.100 zusätzliche Kfz pro Tag erwartet. Da der Kreisverkehr desgleichen in den Spitzenstunden seine Grenzen erreicht, wird er in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW durch einen Bypass für Rechtsabbieger in Richtung der Planstraße A ergänzt und umgebaut (Vergrößerung Innenkreisdurchmesser). Damit kann für die Belastung des Kreisverkehrs während der morgendlichen der nachmittäglichen Spitzenstunde eine spürbare Verbesserung des Verkehrsflusses erreicht werden.

Die neue Hauptverkehrsverbindung wird am Tag mit durchschnittlich 7.000 bis 9.000 Kfz belastet sein. Die Oststraße wird insgesamt deutlich entlastet, da der Durchgangsverkehr in Zukunft die neue Hauptverkehrsverbindung nutzen wird und die zukünftige Wohnbebauung im Baufeld 7 und 8 hauptsächlich über die neue Wohnstraße erschlossen werden soll.

Für eine Abbindung der Oststraße in der Verbindung zur Mettmanner Straße sind die planerisch notwendigen Festsetzungen getroffen worden (Umfang der Verkehrsflächen – vgl. Planentwurf).

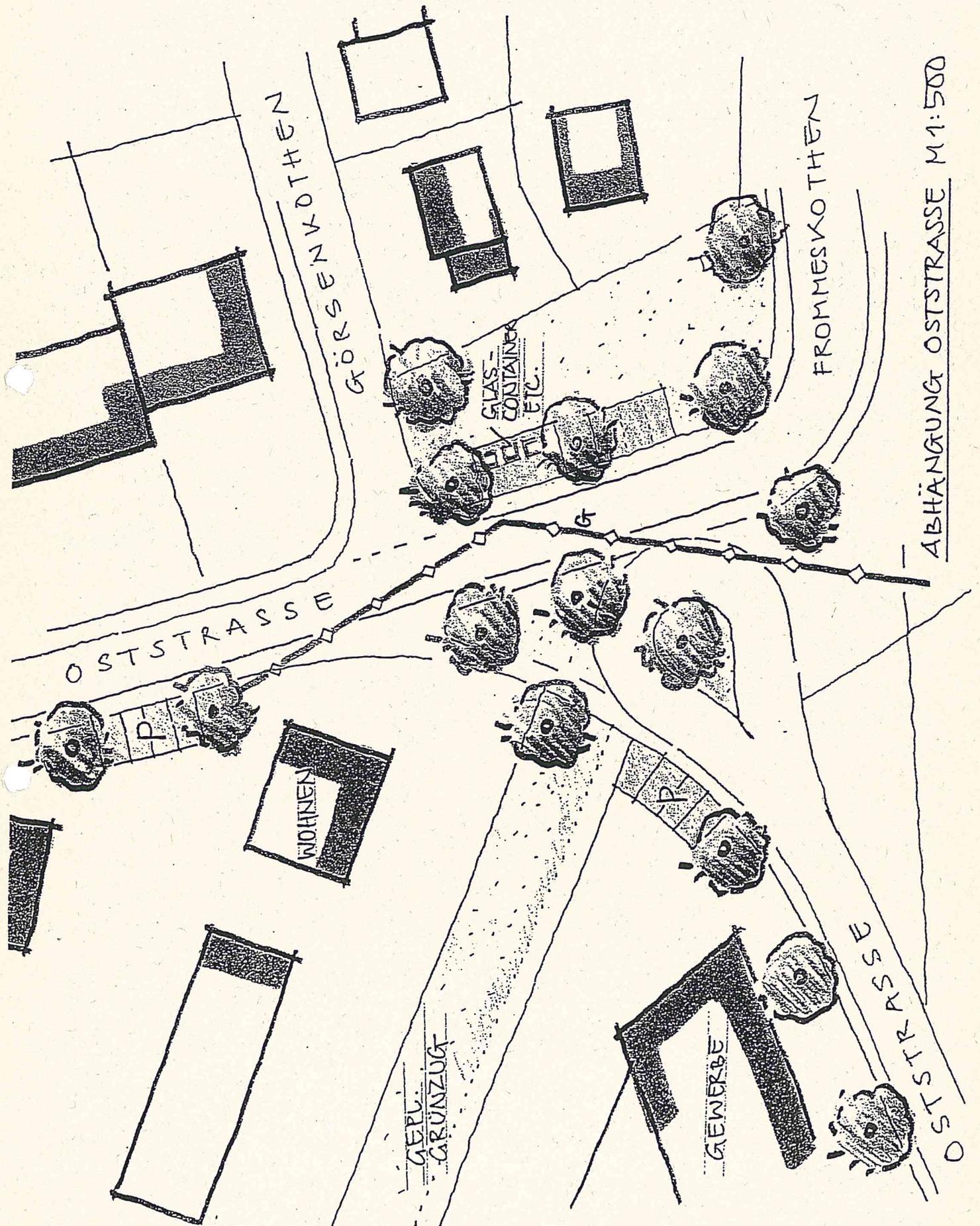
Die Straße "Am Brüll" wird mit der Zufahrt zum Esprit-Gelände an die neue Hauptverkehrsstraße angebunden werden. Die Einmündung wird weiter nördlich als heute liegen, um den Kreisverkehr nicht zu behindern. Durch die geplante Verbindung an die Planstraße E besteht die Option, die Straße am Ende der Wohnbebauung abzubinden.

Die Verlegung der Straße „Auf dem Sandfeld“ ist nicht sofort notwendig, da es sich um eine Anliegerstraße mit geringem Straßenverkehr handelt. Als Rechtsgrundlage für eine Wohngebietsentwicklung gilt § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

In diesem Bereich sind jedoch in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW folgende Maßnahmen notwendig:

- Verlegung und Abbindung der Straße „Auf dem Sandfeld“ (kurz- bis mittelfristig),
- Rückbau und Umgestaltung der Einmündung „Auf dem Sandfeld“ zur Zufahrt (sofort); die Zufahrt ist möglichst weit nach Norden zu verschieben und mit einem Rechtseinfahr- und Ausfahrgebot zu belegen, Vorgabe ist zu sichern durch den Einbau einer durchgängigen Verkehrsinsel.

Gestaltung Oststraße Frommeskothlen –Entwurf-



### 3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 3.4.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Ein im Jahr 1988 fertig gestellter Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Ost 268 bestätigt einen hohen landschaftsökologischen Wert der vorhandenen Grüngebiete sowohl im Bereich des rechtskräftigen Bauleitplanes als auch nördlich davon. Hier befinden sich zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, teilweise geschützt nach Roter Liste. Die Vegetation wird durch artenreich und hochgradig klein strukturierte Pflanzengesellschaften bestimmt. Schon aus Gründen der Strukturvielfalt ist die Schutzwürdigkeit als hoch anzusehen. Daher wurde im Rahmen der Neuplanung durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

#### Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

- A) Die ökologische Eingriffsbewertung wurde nach der Methode Ludwig; Meinig (1991) durchgeführt. Danach resultieren aus der Summe der ökologischen Gesamtwerte Biotopwerte für Bestand und Planung. Die Differenz aus beiden ergibt die Höhe des rechnerischen ökologischen Ausgleichsmindestbedarfs.
- B) Die vom Forstamt Mettmann – Untere Forstbehörde – festgesetzten Waldflächen unterliegen nicht dem landschaftsrechtlichen Bewertungsverfahren "Ludwig", sondern sind bei Verlust flächenmäßig 2 : 1 auszugleichen.

#### Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für verlorenen Wald ist gemäß Vorgabe des Forstamtes Mettmann (Ausgleich im Verhältnis 2 : 1, 5,26 ha) Wald neu aufzuforsten.

Tabelle: Eingriffsbilanz Wald gem. Landesforstgesetz

Abkürzung LÖBF-Code	Biototyp	Fläche
<b>Bestand</b>		
AU 51	Niederwald mit standorttypischen Gehölzen	28.194 m <sup>2</sup>
<b>Planung – Erhalt</b>		
AU 51	Niederwald mit standorttypischen Gehölzen	1.886 m <sup>2</sup>
<b>Defizit</b>		
	Niederwald mit standorttypischen Gehölzen	26.308 m <sup>2</sup>
	Ausgleich 2 : 1 gemäß Forstamt Mettmann =	52.616 m <sup>2</sup>
	<b>Aufforstungsbedarf =</b>	<b>5,26 ha</b>

Zusätzlich ergibt sich auf Grund der Tabelle der landschaftsrechtlichen Eingriffsbilanzierung für das B-Plangebiet ein Biotopwertdefizit von :

### 450.300 ökologische Wertpunkte.

Aktueller Biotopwert	165.900	
Biotopwert nach Aufforstung	616.200	
Nach Aufforstung erreichter Wert		450.300

#### Gesamtdarstellung

Tabelle: Gesamtdarstellung Ausgleich gem. Landesforstgesetz NW und gem. Landschaftsgesetz NW

<b>Ausgleichsbedarf gemäß Landesforstgesetz NW:</b>		52.616 m <sup>2</sup>
"Hahnerhof", Gemarkung Homberg, Flur 6	Flurstück Nr. 530	6.647 m <sup>2</sup>
	Flurstück Nr. 531	376 m <sup>2</sup>
	Flurstück Nr. 532	20.665 m <sup>2</sup>
	Flurstück Nr. 538	150 m <sup>2</sup>
	Flurstück Nr. 545	7.368 m <sup>2</sup>
"Hahnerheide", Gemarkung Homberg, Flur 6	Flurstück Nr. 542	17.410 m <sup>2</sup>
<b>erreichter Ausgleich auf:</b>		<b>52.616 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsbedarf gemäß Landschaftsgesetz NW in Ackerfläche:</b>		23.700 m <sup>2</sup>
"Hahnerhof", Gemarkung Homberg, Flur 6	Flurstück Nr. 545	23.700 m <sup>2</sup>
<b>erreichter Ausgleich auf:</b>		<b>23.700 m<sup>2</sup></b>

Auf den städtischen Flächen außerhalb des Plangebiets am „Hahnerhof“ (Gemarkung Homberg, Flur 6, Flurstück 532, 530, 545, 531 und 538), sowie „Hahnerheide“ (Gemarkung Homberg, Flur 6, Flurstück 542) werden insgesamt 7,63 ha Wald angelegt.

Die erforderliche Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebiets muss spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden (§ 44 Landesforstgesetz). Die Art und Weise der Durchführung ist mit dem Forstamt Mettmann und der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Mettmann abzustimmen.

Der Eingriff in das Plangebiet wird durch die im Entwurfsplan dargestellten Grünzüge und die sonstigen grünplanerischen Festlegungen, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt sind, vollständig kompensiert.

Die dort vorgeschlagenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen A1 – A8 sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft übernommen worden.



### 3.4.2 Klima

Entsprechend der Empfehlung der Ruhr-Universität Bochum aus dem Gutachten vom Juni 2000 sollten kleinere, getrennte und durchgrünte Einheiten (von Baukörpern) vorgesehen werden. Die Bebauung im Bereich der jetzigen Freiflächen wird klimatisch negativ eingestuft, wobei mit dem geplanten Grünzug ein Teil der positiven klimatischen Funktionen erhalten werden kann.

Die vorgesehene gute Durchgrünung der Wohnbebauung und die Vermeidung einer Riegelwirkung entgegen der Hauptwindrichtung durch die Ost-West Anordnung der Wohngebäude kann dem entstandenen klimatischen Defizit entgegen wirken und gewährleistet die Durchlüftung des B-Plangebietes und des östlich angrenzenden Wohngebiets.

Dies wird auch unterstützt durch die gegenüber dem Bestand in Baublöcke aufgelöste geplante Bebauung der Gewerbe- und Mischgebiete, die ebenfalls eine Durchlüftung in Ost-West Richtung erlaubt.

Neben der Grünachse an der Hangkante zum Wohngebiet bewirken dazu vor allem die breite geplante Allee (Planstraße A) und der geplante Campus angrenzend an das Parkgelände an der Homberger Straße eine gute Durchlüftung in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet.

Die geplanten Maßnahmen der offenen Wasserführung im Zusammenhang mit der geplanten Regenwasserkonzeption und die für die Gewerbe- und Mischgebiete großflächig geplante Dachbegrünung ergeben im Vergleich zu der bisher mit Hartbedachung versehenen Bestandsbebauung eine deutliche Verbesserung der klimatischen Bedingungen bzw. mindern den durch die Neuversiegelung entstandenen negativen Effekt.

Darüber hinaus trägt der fast vollständige Erhalt des Parkgeländes an der Homberger Straße wesentlich zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen durch die Auswirkung auf den Temperatenausgleich und den Luftaustausch bei. Der Park ist ein wichtiges Bindeglied der großräumig geplanten Grünachse, die sich aus dem Calor-Emag-Gelände heraus bis hin zum Freiraum jenseits der Oststraße und des Frommeskothen erstreckt und als "Klimagürtel" mit entsprechender Luftleitwirkung und positiver Auswirkung auf die angrenzenden Bereiche durch das Gebiet geführt ist.

## 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Von der Planung sind 4 Grundstückseigentümer betroffen. Eine von der Stadt zu veranlassende Bodenordnung (Umlegung) ist jedoch nicht erforderlich, da die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung bereits im Vorfeld mit den hiervon Betroffenen einvernehmlich erörtert wurde.

## 5. Kosten und Finanzierung

Bei der Realisierung der Planung ist mit folgenden Kosten (brutto) zu rechnen:

0	Straßenbau (Fahrbahn, Gehwege, Parken, Beleuchtung)	ca.	3.860.000,-- Euro
0	Kanalbau (Schmutzwasser)	ca.	2.620.000,-- Euro
0	Regenwasserentsorgung	ca.	830.000,-- Euro
0	Trinkwasserversorgung	ca.	600.000,-- Euro
0	Grünanlagen (Grün, Wege, Spielplatz, Solitäräume)	ca.	<u>1.170.000,-- Euro</u>
	Summe	ca.	9.080.000,-- Euro

Bei der o.g. Kostenschätzung bleiben zunächst unberücksichtigt:

- 0 Kosten für den Grunderwerb,
- 0 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 0 Kosten für Waldersatzflächen
- 0 Kosten für den Umbau des Kreisverkehrs "L 239 (Mettmanner Straße) / Planstraße A". Diese Kosten werden durch eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger geregelt. Dieser wird von allen Kosten für den Straßenumbau freigestellt.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wurde zwischen der Erschließungsverpflichteten und der Stadt Ratingen eine Kostenregelung vereinbart.

Einzelheiten sind dem Erschließungsvertrag zu entnehmen, der vor Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt beschlossen wurde.

## 6. Aufzuhebende Bebauungspläne

Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Ost 313 werden Teilbereiche zweier rechtsverbindlicher Bebauungspläne aufgehoben:

- 0 Ost 218 "Brückenbauwerk Am Ostbahnhof",
- 0 Ost 268, "Gewerbegebiet Oststraße".

Im Auftrag



(Hoff)  
Städt. Oberbaurätin