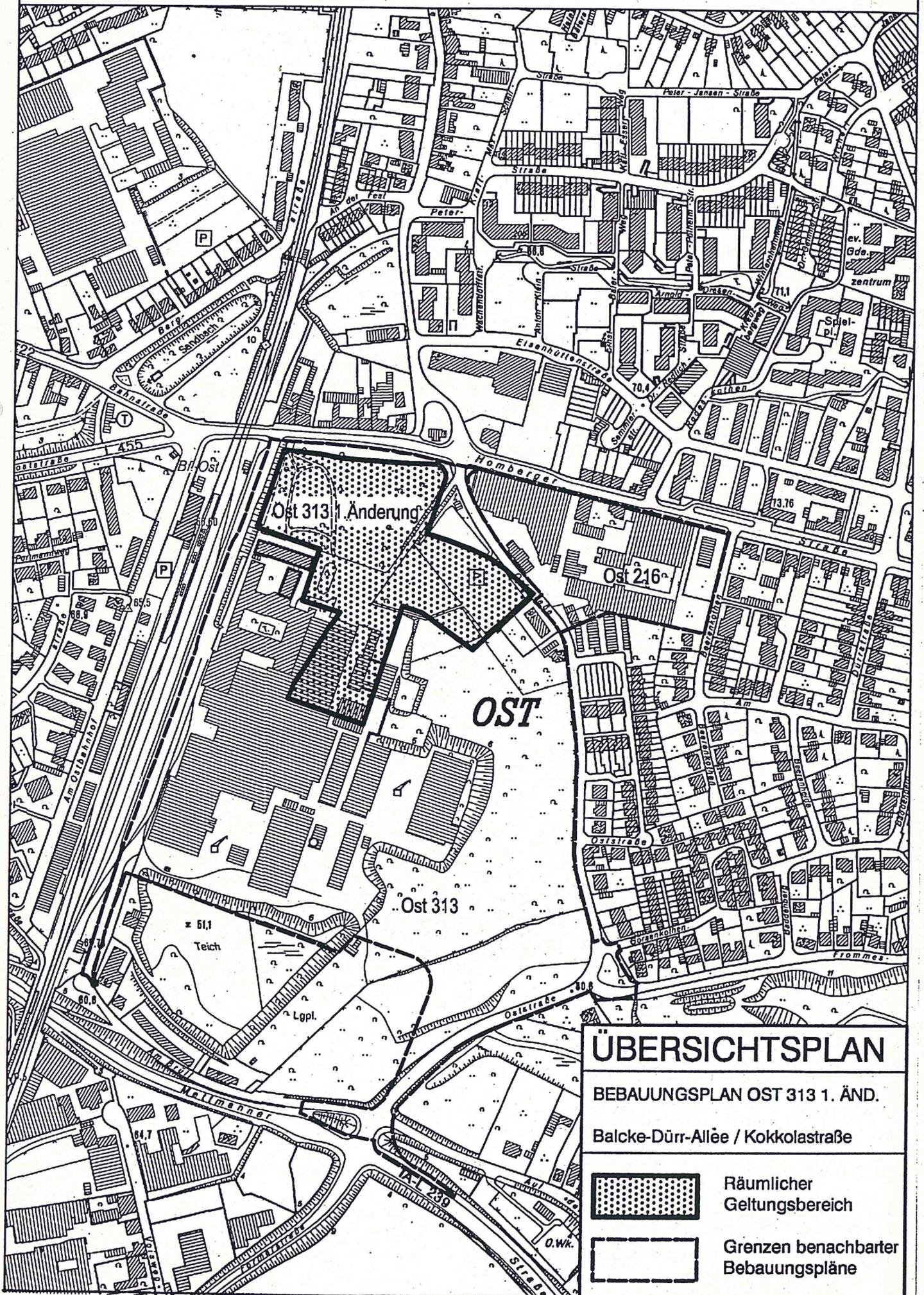


Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan Ost 313 , 1.Änderung „ Balcke-Dürr-Allee / Kokkolastraße“

Inhalt:

- 1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**
- 2. Geltendes Planrecht**
- 3. Bestandssituation**
 - 3.1 Umwelt
 - 3.2 Bebauung
 - 3.3 Verkehr
 - 3.4 Versorgung
 - 3.5 Altlasten
- 4. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**
 - 4.1 Verfahrensstand
 - 4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
 - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 4.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 4.5 Öffentliche Grünfläche, Spielfläche
 - 4.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
 - 4.6 Erschließung
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
- 5. Immissionsschutz**
 - 5.1 Verkehrswege
 - 5.2 Flächenbezogene Schallleistungspegel
 - 5.3 Eingeschränkte Nutzungen
 - 5.4 Spielplätze
 - 5.5 Sonstige Restriktionen
- 6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**
 - 6.1 Flächenbilanz
 - 6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 6.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz
 - 6.4 Auswirkungen auf die Umwelt
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 8. Kosten und Finanzierung**
- 9. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

ÜBERSICHTSPLAN M1:5000



ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN OST 313 1. ÄND.

Balcke-Dürr-Allee / Kokkolastraße



Räumlicher Geltungsbereich



Grenzen benachbarter Bebauungspläne

1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 26 in einer Entfernung von ca. 1,0 km zur Ortsmitte Ratingens, unmittelbar östlich angrenzend an den S-Bahnhof Ratingen-Ost. Er wird begrenzt durch die „Homberger Straße“, die „Balcke-Dürr-Allee“ und den verlegten Straßenabschnitt der „Oststraße“, den „Ernst-Dietrich-Platz“ sowie die „Kokkola Straße“ und die „Josef-Schappe-Straße“.

Der Verfahrensbereich ist in dem Übersichtsplan mit einer schwarzen Balkenlinie zusammen mit einer gepunkteten Darstellung gekennzeichnet.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (66. FNP-Änderung) weist sowohl im Kreuzungsbereich „Homberger Straße/Balcke-Dürr-Allee“ als auch südlich der „Kokkola Straße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Zwischen der Brückenauffahrt „Homberger Straße“ und der „Kokkola Straße“ ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Bereich ist als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet. Südlich der verlegten „Oststraße“ ist ein Misch- bzw. ein Wohngebiet ausgewiesen.

Der gültige Bebauungsplan Ost 313 „Homberger Straße / Oststraße“ enthält analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan die entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erstreckt sich nicht auf den Änderungsbereich.

3. Bestandssituation

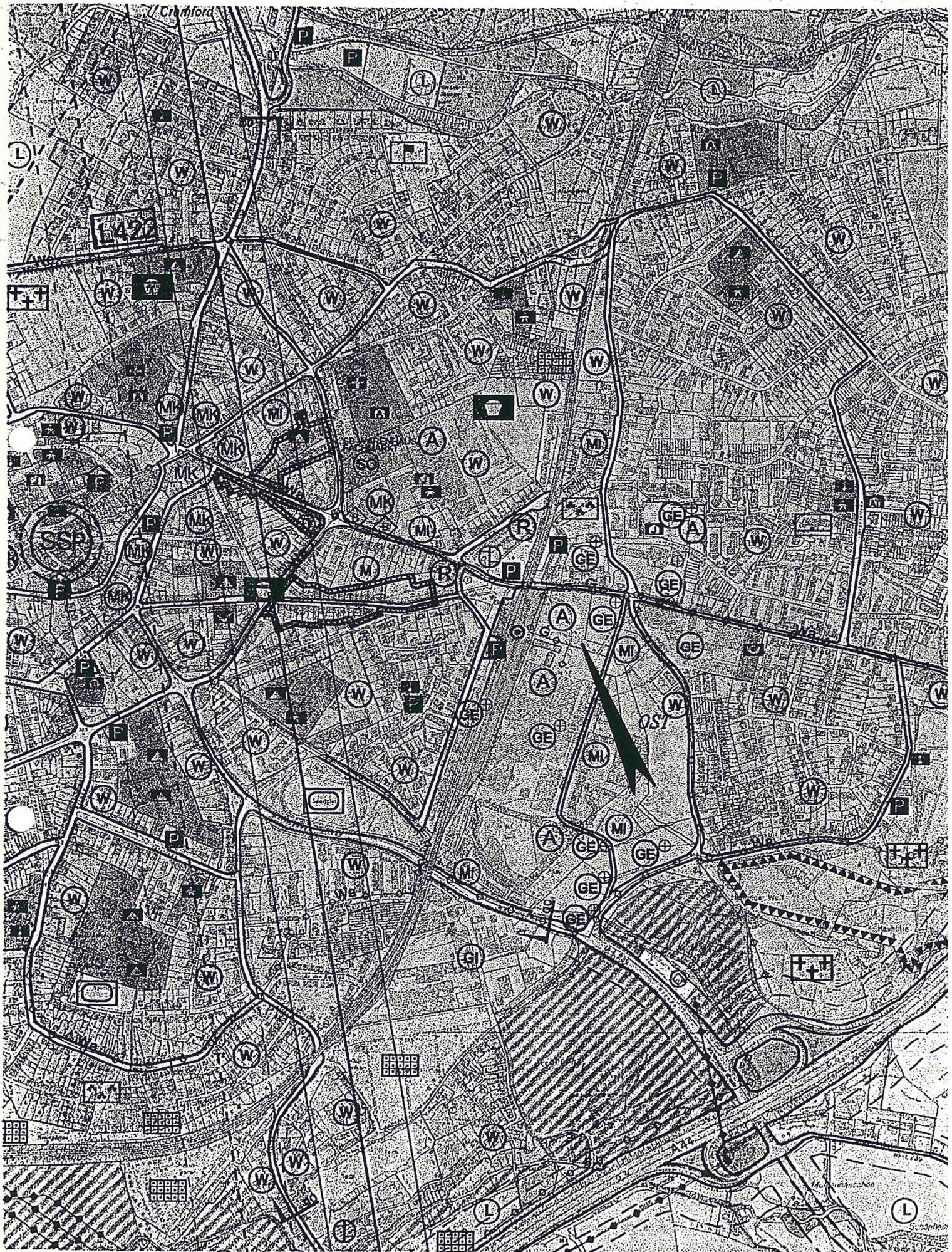
3.1 Umwelt

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest leicht an, wobei im jetzigen Betriebsgelände Balcke-Dürr nur geringfügige Reliefunterschiede festzustellen sind.

- **Vegetation**

Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine parkähnliche Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand, welcher als strukturreich und wertvoll einzustufen ist.



3.2 Bebauung

Im südlichen Bereich des Verfahrensgebietes finden sich einzelne Hallenkomplexe sowie das Bürogebäude der früher dort ansässigen „Balcke-Dürr AG“.

3.3 Verkehr

Das Änderungsgebiet, südlich angrenzend an die „Homberger Straße“, ist über interne, das ehemalige Betriebsgelände „Balcke-Dürr AG“ querende Straßenzüge sowie dem verlegten Anschluss der „Oststraße“ erschlossen, deren künftige Realisierung in einem Erschließungsvertrag geregelt wurde.

3.4 Versorgung

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

3.5 Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei Altlasten-Verdachtsflächen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind:

- **Altablagerung Oststraße (Nr. 6084/1 Ra)**

Für diese Fläche nördlich des bebauten Werksgeländes (Parkanlage, teilweise Betriebsparkplätze) besteht ein Verdacht auf Anschüttung mit Industrieklärschlämmen (Kalkschlämmen). Dieser konnte durch Untersuchungen, die 1990 im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren Bebauungsplan Ost 218 durchgeführt wurden, nicht bestätigt werden. Dennoch muss auch weiterhin mit Bodenbelastungen gerechnet werden, was zu einem erhöhten Entsorgungsaufwand bei einem Aushub führt.

- **Altablagerung Betriebsgelände Balcke-Dürr-AG (Nr. 6084/10 Ra)**

Das Werksgelände wurde 1997 und 1999 durch den TÜV Umwelt bzw. das Büro Dr. Kraft untersucht. Die Ergebnisse sind im Gutachten der UCON Ingenieurgesellschaft Bochum dargestellt und bewertet worden (Bericht vom 07.08.2001).

Wegen einzelner zu hoher Schadstoffbelastungen für die teilweise im Bebauungsplan vorgesehenen Neuen Nutzungen müssen Sanierungsmaßnahmen (Auskoffern und Entsorgung von schadstoffbelasteten Böden, Sicherung durch Abdeckung mit unbelasteten Boden) durchgeführt werden.

Die erforderlichen Bodensanierungen werden im Zuge der Abbruchmaßnahmen vollzogen. Die dafür notwendigen Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Abbruch formuliert und kontrolliert. Eine Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde, Kreis Mettmann, ist notwendig.

Altlastenkataster Kreis Mettmann,

Legende:

Maßstab 1:5000

Gefährdungsklasse 1 

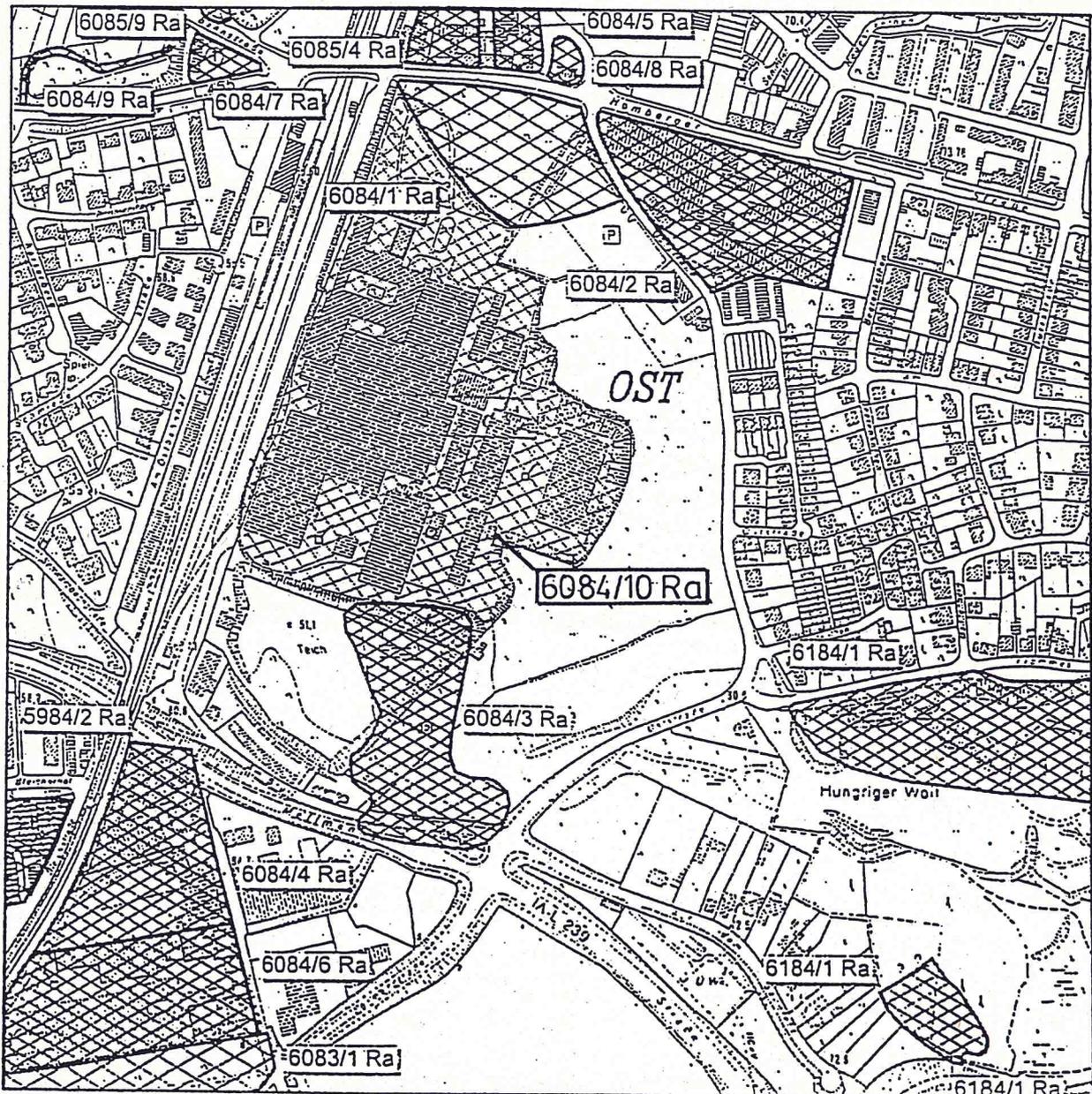
Gefährdungsklasse 2 

Gefährdungsklasse 3 

Kartennummer (qkm)

6084

Altlastenplan



Hinweis:

Bei der Sicherung von Bodenkontaminationen durch eine Überdeckung mit unbelastetem Boden muss gemäß dem Erlass des Ministeriums für Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Verbraucherschutz vom 24.10.1995 die Überdeckungsmächtigkeit in Grünanlagen mindestens 0,35 m und in Hausgärten mindestens 0,60 m betragen.

4. **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

4.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 24.07.2003 fasste der Rat der Stadt Ratingen die Einleitung eines B.- Planänderungsverfahrens.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.09.2003 bis einschließlich 30.09.2003 statt. Die Prüfung der eingetroffenen Anregungen führte zu dem Ergebnis, dass ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 01.10.2003 bis zum 15.10.2003 durchzuführen war. Den von den Planänderungen betroffenen Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan Ost 313, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2002, enthält für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

- **Bauflächen**
(vgl. Anlage)

Eingeschränkte Gewerbegebiete

(Teilgebiet 1: Gebäudehöhe min. 40,0 m, max. 60,0 m;
Grundflächenzahl 0,6 und Baumassenzahl 17,0;
Abweichende Bauweise.

Teilgebiet 3a: Gebäudehöhe max. 21,0 m;
Grundflächenzahl 0,6 und Baumassenzahl 9,0;
Abweichend Bauweise.

Teilgebiet 3b: Gebäudehöhe max. 21,0 m;
Grundflächenzahl 0,8 und Baumassenzahl 10,0;
Abweichende Bauweise.

Teilgebiet 10: Gebäudehöhe max. 5,0 m;
Grundflächenzahl 0,3 und Baumassenzahl 1,5;
Offene Bauweise);

Mischgebiet

Teilgebiet 6: 3- bzw. 4-geschossig
Grundflächenzahl 0,4 und Baumassenzahl 6,0;
Abweichende Bauweise;

Fläche für den Gemeinbedarf

Teilgebiet 9: 1- bzw. 3-geschossig;
Grundflächenzahl 0,3 und Geschossflächenzahl 0,8.

- **Grünfläche**

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie der Festsetzung eines Spielplatzes A/B (für alle Altersstufen, z.B. Bolzplatz / schulpflichtige Kinder);

- **Einschränkungen**

Kennzeichnung zweier Altlasten - Verdachtsflächen.

Mit der Rückverlagerung eines Teils der Verwaltung Babcock Borsig AG von der Konzernzentrale in Oberhausen nach Ratingen wird kurzfristig Büroraum in erheblichem Umfang benötigt, der zunächst für andere Nutzungen vorgesehen war. Das in dem Teilgebiet 2a ursprünglich geplante Fitness – Zentrum, welches künftig durch den TV Ratingen betrieben wird, soll nunmehr im Teilgebiet 10 realisiert werden.

Da kein geeignetes Areal für den Nachweis notwendiger Stellplätze der geplanten Büronutzung und der sportlichen Freizeiteinrichtung zur Verfügung steht - durch unterschiedliche Laufzeiten von Mietverträgen ist der Abbruch weiterer Hallenkomplexe mit anschließender interimistischer Belegung durch Parkplätze nicht möglich - ist im nord-westlichen Bereich der Parkanlage eine zweigeschossige Tiefgarage mit vollständiger Erdüberdeckung geplant. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist so möglich. Erschlossen wird die Tiefgarage über die „Josef-Schappe-Straße“. Auf diese Weise können ca. 450 Arbeitsplätze dauerhaft an den Standort Ratingen-Ost gebunden werden.

Der Neubau des Kinderspielplatzes im nord-westlichen Bereich bleibt auch unter den veränderten technischen Voraussetzungen (ehemals Altlast, jetzt Tiefgarage) umsetzbar.

Im Zuge der in den letzten Monaten sich gravierend veränderten Rahmenbedingungen, geprägt von andauernder wirtschaftlicher Unsicherheit und Diskussionen um höhere finanzielle Belastungen ist eine Neuordnung der im Änderungsbereich liegenden gewerblichen Bauflächen erforderlich. Da sich auf absehbarer Zeit kein Investor für eine Hochhaus - Bebauung (Teilfläche 1) finden lassen wird, soll am nördlichen Eingangstor der „BalckeDürrStadt“ die Grundlage zum Bau eines konventionellen Bürogebäudes geschaffen werden. Wegen der bedeutsamen Lage sind an die äußere Gestaltung besondere Anforderungen zu stellen, deren Umsetzung durch die Übernahme in die textlichen Festsetzungen gesichert wird.

Mit dem Wegfall der bisher unterbrochenen Baugrenzen in den Teilgebieten 3a und 3b besteht nun die Möglichkeit einen größeren, zusammenhängenden Gebäudekomplex zu schaffen. Das mit dem geplanten Städtebau verfolgte Ziel, die Schaffung von klar ablesbaren Raum- und Straßenfluchten, wird

durch die geänderte Konzeption nicht verändert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Ost 313 festgesetzten Baulinien an den jeweiligen Eckausformungen, entlang derer gebaut werden muss, werden in die Planänderung übernommen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist beabsichtigt, die Wohnnutzung von der des Kindergartens zu trennen. Der Grund liegt in der Möglichkeit, so eine eindeutige grundbuchmäßige Aufteilung des ansonsten hiervon belasteten Flurstückes zu erzielen. Diese räumliche Abgeschlossenheit bedingt eine Erweiterung der rückwärtigen überbaubaren Fläche und führt gleichzeitig zu einer Reduzierung auf der Seite der Wohnbebauung „Homberger Straße 16/18“. Eine Realisierung der 3-gruppigen Kindertageseinrichtung bleibt auch nach Änderung der Baugrenzen möglich. Ausreichender Raum für Spiel- und Freiflächen ist vorhanden. Die Anzahl von Wohnungen für besondere Personengruppen erhöht sich mit der zusätzlichen Nutzung des Erdgeschosses.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- **Baufeld 1 „Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee**

Unter Beachtung des wertvollen Baumbestandes, der Berücksichtigung von Blickachsen, der Lage am Stadteingang sowie am nördlichen Eingangstor der „BalckeDürrStadt“ wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die einen Baukörper von hoher architektonischer Wirkung (Ellipse wird von einem Rechteck durchdrungen) ermöglicht. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die „Kokkola-Straße“.

Mit einer Gebäudehöhe von max. 28,0 m, dies entspricht einer 7-Geschossigkeit, und einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50,0 m kann an dieser Stelle ein markanter Baukörper entstehen, der Raum lässt für vielfältige Nutzungen.

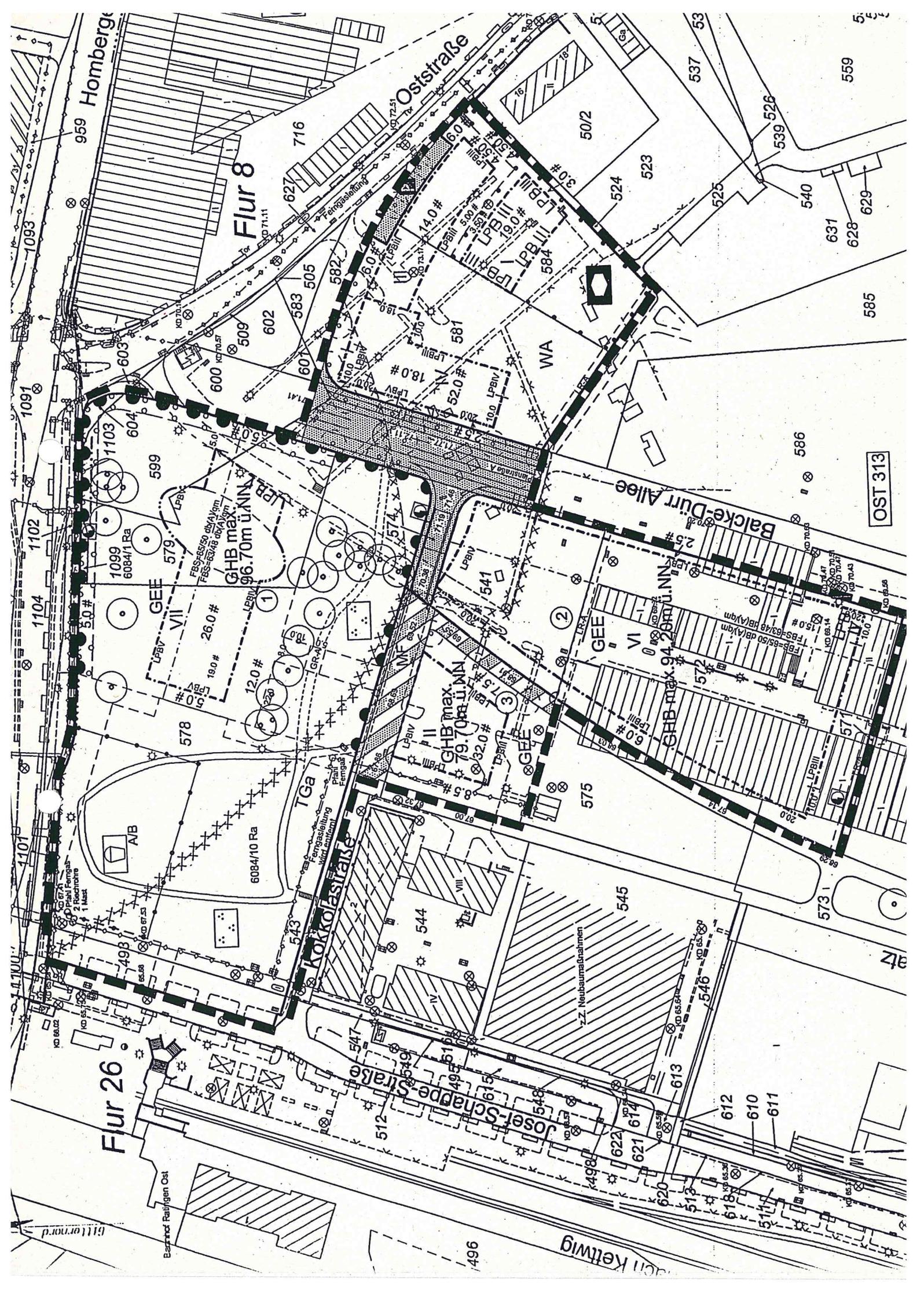
Als Maß der baulichen Nutzung wird im B.- Plan eine Grundflächenzahl (Verhältnis von Grundfläche zu Baugrundstück) von 0,8 und eine Baumassenzahl (Volumen des umbauten Raumes dividiert durch die Grundstücksfläche) von 13,0 festgesetzt.

Hinweis:

Für die Baugestaltung des Neubaus ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis wegen der Nähe zu dem Baudenkmal „Ratinger Maschinenfabrik“ erforderlich.

- **Baufeld 2 „Balcke-Dürr-Allee / Ernst-Dietrich-Platz“**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bereich der Eckausformung wird die beabsichtigte Raumwirkung des Campus gewährleistet. In dem Gebiet zwischen „Ernst-Dietrich-Platz“ und „Balcke-Dürr-



1100
1101
1102
1103
1104
1099
1098
1097
1096
1095
1094
1093
1092
1091
1090
1089
1088
1087
1086
1085
1084
1083
1082
1081
1080
1079
1078
1077
1076
1075
1074
1073
1072
1071
1070
1069
1068
1067
1066
1065
1064
1063
1062
1061
1060
1059
1058
1057
1056
1055
1054
1053
1052
1051
1050
1049
1048
1047
1046
1045
1044
1043
1042
1041
1040
1039
1038
1037
1036
1035
1034
1033
1032
1031
1030
1029
1028
1027
1026
1025
1024
1023
1022
1021
1020
1019
1018
1017
1016
1015
1014
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1004
1003
1002
1001
1000
999
998
997
996
995
994
993
992
991
990
989
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
978
977
976
975
974
973
972
971
970
969
968
967
966
965
964
963
962
961
960
959
958
957
956
955
954
953
952
951
950
949
948
947
946
945
944
943
942
941
940
939
938
937
936
935
934
933
932
931
930
929
928
927
926
925
924
923
922
921
920
919
918
917
916
915
914
913
912
911
910
909
908
907
906
905
904
903
902
901
900
899
898
897
896
895
894
893
892
891
890
889
888
887
886
885
884
883
882
881
880
879
878
877
876
875
874
873
872
871
870
869
868
867
866
865
864
863
862
861
860
859
858
857
856
855
854
853
852
851
850
849
848
847
846
845
844
843
842
841
840
839
838
837
836
835
834
833
832
831
830
829
828
827
826
825
824
823
822
821
820
819
818
817
816
815
814
813
812
811
810
809
808
807
806
805
804
803
802
801
800
799
798
797
796
795
794
793
792
791
790
789
788
787
786
785
784
783
782
781
780
779
778
777
776
775
774
773
772
771
770
769
768
767
766
765
764
763
762
761
760
759
758
757
756
755
754
753
752
751
750
749
748
747
746
745
744
743
742
741
740
739
738
737
736
735
734
733
732
731
730
729
728
727
726
725
724
723
722
721
720
719
718
717
716
715
714
713
712
711
710
709
708
707
706
705
704
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
693
692
691
690
689
688
687
686
685
684
683
682
681
680
679
678
677
676
675
674
673
672
671
670
669
668
667
666
665
664
663
662
661
660
659
658
657
656
655
654
653
652
651
650
649
648
647
646
645
644
643
642
641
640
639
638
637
636
635
634
633
632
631
630
629
628
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
615
614
613
612
611
610
609
608
607
606
605
604
603
602
601
600
599
598
597
596
595
594
593
592
591
590
589
588
587
586
585
584
583
582
581
580
579
578
577
576
575
574
573
572
571
570
569
568
567
566
565
564
563
562
561
560
559
558
557
556
555
554
553
552
551
550
549
548
547
546
545
544
543
542
541
540
539
538
537
536
535
534
533
532
531
530
529
528
527
526
525
524
523
522
521
520
519
518
517
516
515
514
513
512
511
510
509
508
507
506
505
504
503
502
501
500
499
498
497
496
495
494
493
492
491
490
489
488
487
486
485
484
483
482
481
480
479
478
477
476
475
474
473
472
471
470
469
468
467
466
465
464
463
462
461
460
459
458
457
456
455
454
453
452
451
450
449
448
447
446
445
444
443
442
441
440
439
438
437
436
435
434
433
432
431
430
429
428
427
426
425
424
423
422
421
420
419
418
417
416
415
414
413
412
411
410
409
408
407
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367
366
365
364
363
362
361
360
359
358
357
356
355
354
353
352
351
350
349
348
347
346
345
344
343
342
341
340
339
338
337
336
335
334
333
332
331
330
329
328
327
326
325
324
323
322
321
320
319
318
317
316
315
314
313
312
311
310
309
308
307
306
305
304
303
302
301
300
299
298
297
296
295
294
293
292
291
290
289
288
287
286
285
284
283
282
281
280
279
278
277
276
275
274
273
272
271
270
269
268
267
266
265
264
263
262
261
260
259
258
257
256
255
254
253
252
251
250
249
248
247
246
245
244
243
242
241
240
239
238
237
236
235
234
233
232
231
230
229
228
227
226
225
224
223
222
221
220
219
218
217
216
215
214
213
212
211
210
209
208
207
206
205
204
203
202
201
200
199
198
197
196
195
194
193
192
191
190
189
188
187
186
185
184
183
182
181
180
179
178
177
176
175
174
173
172
171
170
169
168
167
166
165
164
163
162
161
160
159
158
157
156
155
154
153
152
151
150
149
148
147
146
145
144
143
142
141
140
139
138
137
136
135
134
133
132
131
130
129
128
127
126
125
124
123
122
121
120
119
118
117
116
115
114
113
112
111
110
109
108
107
106
105
104
103
102
101
100
99
98
97
96
95
94
93
92
91
90
89
88
87
86
85
84
83
82
81
80
79
78
77
76
75
74
73
72
71
70
69
68
67
66
65
64
63
62
61
60
59
58
57
56
55
54
53
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

Flur 26
Flur 8
OST 313
Balcke-Dür Allee
Kokolasstraße
Josef-Schäppe-Straße
Oststraße
Homberg
Bitternord
Bahnhof Railingen Ost
Z. Neubaumaßnahmen

GHB max. 96.70m ü.NN
GHB max. 79.70m ü.NN
GHB max. 94.20m ü.NN
GEE VII
GEE VI
GEE V
GEE IV
GEE III
GEE II
GEE I
LpB I
LpB II
LpB III
LpB IV
LpB V
LpB VI
LpB VII
LpB VIII
LpB IX
LpB X
LpB XI
LpB XII
LpB XIII
LpB XIV
LpB XV
LpB XVI
LpB XVII
LpB XVIII
LpB XIX
LpB XX
LpB XXI
LpB XXII
LpB XXIII
LpB XXIV
LpB XXV
LpB XXVI
LpB XXVII
LpB XXVIII
LpB XXIX
LpB XXX
LpB XXXI
LpB XXXII
LpB XXXIII
LpB XXXIV
LpB XXXV
LpB XXXVI
LpB XXXVII
LpB XXXVIII
LpB XXXIX
LpB XL
LpB XLI
LpB XLII
LpB XLIII
LpB XLIV
LpB XLV
LpB XLVI
LpB XLVII
LpB XLVIII
LpB XLIX
LpB L
LpB LI
LpB LII
LpB LIII
LpB LIV
LpB LV
LpB LVI
LpB LVII
LpB LVIII
LpB LIX
LpB LX
LpB LXI
LpB LXII
LpB LXIII
LpB LXIV
LpB LXV
LpB LXVI
LpB LXVII
LpB LXVIII
LpB LXIX
LpB LXX
LpB LXXI
LpB LXXII
LpB LXXIII
LpB LXXIV
LpB LXXV
LpB LXXVI
LpB LXXVII
LpB LXXVIII
LpB LXXIX
LpB LXXX
LpB LXXXI
LpB LXXXII
LpB LXXXIII
LpB LXXXIV
LpB LXXXV
LpB LXXXVI
LpB LXXXVII
LpB LXXXVIII
LpB LXXXIX
LpB XL

Allee“ kann eine 6- geschossige Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 24,0 m realisiert werden. Die Erschließung für den Fahrverkehr (Tiefgarage / Stellplätze / Notverkehr) wird über die „Balcke-Dürr-Allee“ abgewickelt, Besucherparkplätze und Vorfahrten werden im Bereich der Platzachse direkt vor den Hausfronten angeordnet.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 14,0 festgesetzt.

Um die angestrebte geschlossene Blockstruktur als städtebauliche Begleitung des Campus-Areals umsetzen und gleichzeitig die angestrebte Nutzungsdichte erreichen zu können, soll für dieses Baufeld eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sein.

- **Baufeld 3 „Kokkolastraße“**

Die Festsetzung der Baugrenzen geschieht straßenbegleitend. Nach Norden hin wird so zum Einen der Campus begrenzt und zum Anderen die geplanten Raumfluchten mit der Blockrandbebauung aufgegriffen, eine unveränderte städtebauliche Zielsetzung.

Mit der 2-geschossigen Bebauung und einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m wird die Möglichkeit zur Einrichtung eines Sportstudios an dieser Stelle geschaffen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Da das Teilgebiet nach Norden den Abschluss des Campus-Areals bildet, ist eine offene Bauweise (Errichtung eines Solitärs) vorgeschrieben.

Eingeschränkte Nutzungen der Gewerbebereiche

- Um die nächtliche Störung durch die gewerbliche Nutzung in Bezug auf das westlich im Anschluss an das Bahngelände vorhandene Wohngebiet und die östlich zur Zeit in der Umsetzung befindlichen Wohnnutzung zu minimieren, sind **Betriebe mit Lieferverkehr** zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen.
- Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für die Gesamtentwicklung der Stadt Ratingen sind **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig.
- Da in unmittelbarer Nachbarschaft, im Einmündungsbereich „Homberger Straße/Fester Straße“, bereits eine **Tankstelle** existiert, die eine ausreichende Versorgung im Stadtteil Ratingen-Ost gewährleistet, wird die Ansiedlung einer weiteren ausgeschlossen.
- In den Gewerbegebieten sind **Vergnügensstätten** unzulässig, um die angestrebte Ausbildung als hochwertiges Dienstleistungsquartier sowie das geplante Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit der damit verbundenen Wohnnutzung in den östlich angrenzenden Misch- und Wohngebieten nicht zu gefährden.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, um die kommunale Zielsetzung, den Bau eines Hotels im Anschluss an die Stadthalle, nicht zu gefährden. Daneben gilt es zu berücksichtigen, dass die Ansiedlung eines Hotelbetriebes in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzung in den Gewerbegebieten zu weiteren Einschränkungen, u. U. kostenträchtige Auflagen zur Verminderung von Immissionen, führen kann.
- **Allgemeines Wohngebiet „Balcke-Dürr-Allee/Oststraße“**

Im Einmündungsbereich der zu verlegenden „Oststraße/Balcke-Dürr-Allee“ werden die Baugrenzen straßenbegleitend festgesetzt. In diesem Baugebiet mit einer 3-4-geschossigen Bebauung ist die Realisierung einer Wohnnutzung für besondere Personengruppen wie z. B. betreutes Wohnen, Altenpflegeheim gekoppelt mit sozialen Einrichtungen sowie barrierefreies Wohnen oder öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Aktuelle Planungen werden zur Zeit mit der Verwaltung erörtert.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Gebäudelängen von über 50,0 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes sind zulässig.

Eingeschränkte Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes

- Die **allgemein zulässigen Nutzungen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Der Ausschluss ist zu rechtfertigen durch einen nicht nachzuweisenden Bedarf.

4.4 Ergänzende Festsetzungen zu städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen. Sie sind übernommen worden aus den Bestimmungen des Bebauungsplanes Ost 313. So ist gewährleistet, dass sich das künftige architektonische Erscheinungsbild harmonisch einfügt und keinen Bruch zu den bislang verfolgten Gestaltungskriterien darstellt.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- die Festlegung der Gebäudehöhen,
- die Dachlandschaft,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen.

Das im Einmündungsbereich „Homberger Straße/Balcke-Dürr-Allee“ gelegene Baufeld 1 markiert neben dem Stadteingang Ratingens den Beginn eines innovativen Neubaugebietes, das das äußere Erscheinungsbild des Stadtteils Ratingen-Ost durch die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen maßgeblich verändern wird. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass ab dem 3. Obergeschoss eine Fassadenkonstruktion aus Stahl und Glas oder eine ähnliche transparente Fassade gewählt werden muss. Die Verwendung dunkler

Materialien ab dem 3. Obergeschoss ist unzulässig. Dies bedeutet eine Übernahme einer gleichlautenden Bestimmung im bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag eine Bestimmung, nach der für die gestalterische Ausführung der Fassade mit der Gemeinde ein Einvernehmen zu erzielen ist.

4.5 Öffentliche Grünfläche, Spielfläche

- **Öffentliche Grünfläche**

Nach dem Bau der Tiefgarage mit einer vollständigen Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m, geeignet zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern II. Wuchsordnung (< 15,0 m Wuchshöhe), wird der südlich der „Homberger Straße“ liegende Park in dem davon betroffenen Teilbereich durch Neuanpflanzungen wieder hergerichtet. Mit der Anbindung des entlang der Abbruchkante geplanten Grünzuges entsteht eine zusammenhängende Grünachse.

Innerhalb des Parkgeländes werden Wege geschaffen, die die neuen Baugebiete fußläufig mit der S-Bahnunterführung verbinden.

- **Spielfläche**

In dem an der „Homberger Straße“ gelegenen öffentlichen Grünzug werden im nord-westlichen Bereich oberhalb der Tiefgarage Spielflächen der Kategorie A (Bolzplatz) und B (Schulpflichtige Kinder) realisiert. Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Büronutzungen des Bestandes sowie der Planung ist durch einen ausreichenden Abstand gegeben (vgl. Ziffer 5 - Immissionsschutz).

4.6 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

- **Pflanzgebote**

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

Fensterlose Außenwände sind mit Kletterpflanzen zu beranken. Zu Verschattung sind großkronige Bäume innerhalb der Parkplatz- und Stellplatzflächen zu pflanzen.

- **Pflanzbindungen**

Innerhalb des am Einmündungsbereich „Balcke-Dürr-Allee / Homberger Straße“ liegenden Gewerbegebietes sowie in der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden einzelne Bäume als „erhaltenswert“

eingestuft, unabhängig von ihrem forstwirtschaftlichen Wert. Sie sind zu schützen und dauerhaft zu sichern.

4.7 Erschließung

- **Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung erfolgt über die „Balcke-Dürr-Allee“, hiervon abzweigend die innere Erschließung über die „Kokkola Straße“ und den „Ernst-Dietrich-Platz“ (Campus) sowie die östlich einmündende „Oststraße“.

- **Stellplätze**

Der durch die Bauvorhaben verursachte Stellplatzbedarf kann Baufeld bezogen oder/und in unmittelbarer Nähe in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ca. 15% - 20% der notwendigen Stellplätze werden straßenbegleitend angeordnet.

Als Messgröße für den Stellplatzbedarf werden angesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet**

- 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;

- **Fläche für den Gemeinbedarf**

- Kindergarten, Kindertagesstätten: 1 Stellplatz je 20 – 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stellplätze;

- **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;
- Handwerksbetrieb 1 Stellplatz je 50 – 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, davon zusätzlich 10 % - 30 % für Besucher.

Tiefgaragen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Um den Grad einer intensiven Begrünung oberhalb der Tiefgaragen zu erreichen, ist im Bebauungsplan in der Regel eine Erdüberdeckung im Mittel von 0,60 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Tiefgarage unterhalb des an der „Homberger Straße“ gelegenen und neu auszubildenden Parkgeländes: In diesem Fall ist eine Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m nachzuweisen. Auf diese Weise kann sowohl die in einem Teilbereich geplante oberflächige Nutzung (Bolzplatz) als auch außerhalb des Spielgeländes die Anpflanzung hoch-stämmiger Bäume umgesetzt werden.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Änderungsbereich 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 Zentrale Omnibusbahnhof. Im Norden liegt der Haltepunkt Haltepunkt „Fester Straße“. Im Zuge des Neubaus der „Balcke-Dürr-Allee“ ist ein zusätzlicher Haltepunkt vorgesehen.

4.8 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 Abstimmung mit den jeweils betroffenen Eigentümern setzt die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme voraus.

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert. Die für das Baugebiet erforderlichen Standorte der Kompaktstationen sind mit dem Leitungsträger im Einzelnen abgestimmt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

- **Gas / Wärme**

Mit der Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Neubauvorhaben (z. B. Bau der Tiefgarage an der „Homberger Straße“) wird die Gasleitung, die von der „Homberger Straße“ abzweigt und in das südlich gelegene Heizwerk der Balcke-Dürr-AG mündet, entfernt.

Für das Gesamtgebiet (B.- Plan Ost 313) ist mit den Stadtwerken Ratingen bereits eine grundlegende Neuordnung der Energieversorgung für Wärme (Heizung und Warmwasser) abgestimmt.

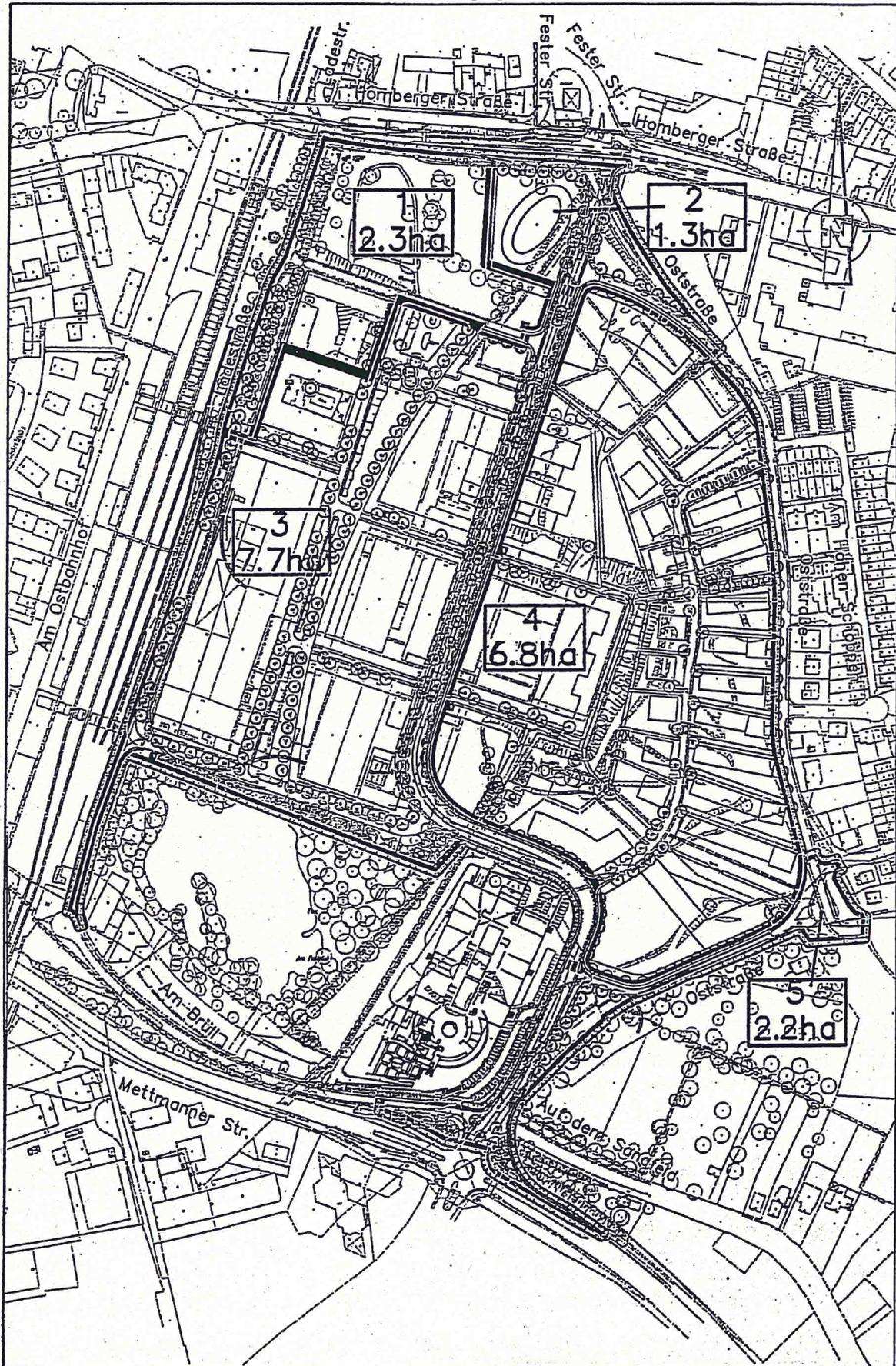
- **Wasser**

Mit der Erschließung des angrenzenden Verfahrensbereiches Ost 313 wird die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen ebenfalls neu geordnet.

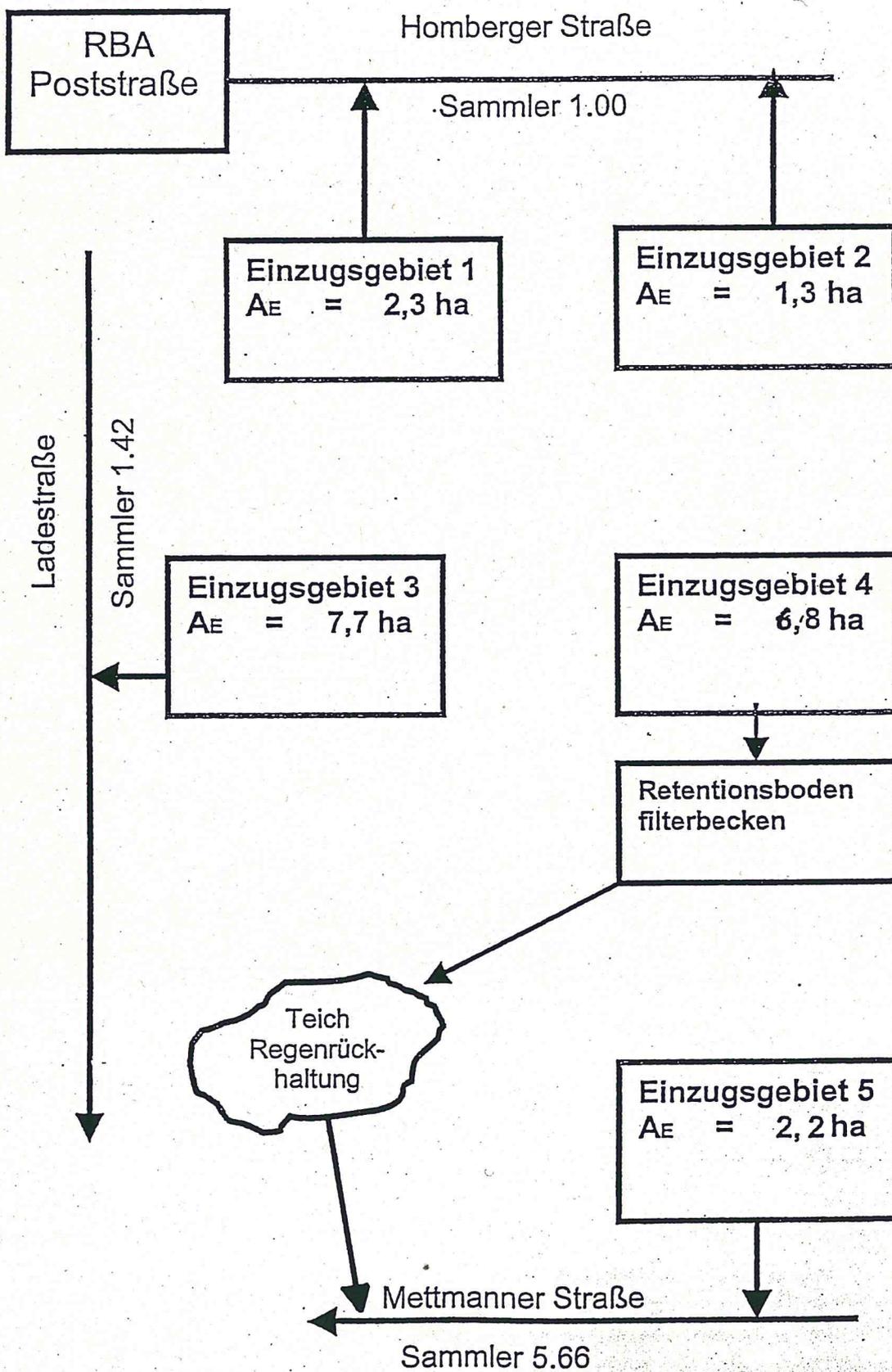
In Zusammenhang mit der Bauleitplanung Ost 313 wurde der Nachweis für eine geregelte Entwässerung erbracht (vgl. hierzu Pläne: Wassereinzugsgebiete und Schemata).

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß § 2, 3 Wasserhaushaltgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Plan
Wasser - Einzugsgebiete



Schema
Wasser - Einzugsgebiete



5. Immissionsschutz

5.1 Verkehrswege

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Ost 313 wurden in einem Schallgutachten (Krause & Partner, September/Oktober 2001) für einzelne Baufelder folgende Lärmpegelbereiche ermittelt:

- **Baufeld 1 „Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee“**

Im Gewerbegebiet ist an der Westfassade entlang der „Homberger Straße“ und an den zur „Balcke-Dürr-Allee“ der Lärmpegelbereich (LPB) V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 – 75 dB(A)), auf der Südseite der LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 – 70 dB(A)) festgesetzt.

- **Baufeld 2 „Balcke-Dürr-Allee / Ernst-Dietrich-Platz“**

In dem Gewerbegebiet ist in der zur „Balcke-Dürr-Allee“ gerichteten Fassade, entlang der „Kokkolastraße“ sowie im süd-östlichen Eckbereich der LPB IV zu beachten, an den übrigen Fassaden der LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A)).

- **Baufeld 3 „Kokkolastraße / Ernst-Dietrich-Platz“**

Zur „Kokkolastraße“ hin wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, entlang den übrigen Fassaden der LPB III.

- **Allgemeines Wohngebiet „Balcke-Dürr-Allee / Oststraße“**

Entlang der zur „Balcke-Dürr-Allee“ gerichteten Fassade wird der LPB V angesetzt, entlang der südlichen Fassade sowie entlang einer 18,0 m tiefen Gebäudekante an der verlegten „Oststraße“ der Lärmpegelbereich IV. Für alle anderen Fassaden ist der LPB III festgesetzt.

- **Fläche für den Gemeinbedarf**

Das für eine Kindertagesstätte vorgesehene Areal liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)). Die Luftschalldämmung des Neubaus ist in entsprechender Weise auszuführen.

5.2 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Auf der Grundlage des Schallgutachtens Ingenieurbüro Krause & Partner werden für die einzelnen Teilgebiete immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel als Grenzwerte festgesetzt. Hierdurch wird jedem Gewerbegrundstück ein feststehendes Lärmkontingent zugeteilt. So kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.

5.3 Eingeschränkte Nutzungen

Die Gewerbegebiete werden zum Schutz der angrenzenden sowie der östlich geplanten Wohnnutzung nach § 1 Absatz 4 BauNVO gegliedert, d. h., nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Der entsprechenden Textlichen Festsetzung liegt die neueste Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.07.1998) zugrunde (vgl. Anlage).

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, erheblichen Nachteile und Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in den umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Da diese Abstände bei dem vorliegendem Bebauungsplan für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur mit Einschränkungen einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluss.

- **Baufeld 1**

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VII.

- **Baufeld 2 / 3**

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I – VI.

Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Betriebe und Anlagen, die in der Abstandsklasse mit einem * gekennzeichnet sind. Es handelt sich um:

- 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).

Den vor Ort befindlichen Betrieben werden somit über den Bestandsschutz hinaus weitere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Zum Schutz der Wohnnutzung wird für diese Betriebe Nachtarbeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) ausgeschlossen.

5.4 Spielplatz

Wegen der Lage des Spielgeländes im unmittelbaren Einwirkungsbereich der „Homberger Straße“ sowie in einer Entfernung von ca. 50,0 m zur gewerblichen Bebauung kann auf Abschirm-Maßnahmen verzichtet werden. Die Richtwerte für Sportlärm bei Gewerbegebieten (65 dB(A) werktags 8.00 Uhr – 20.00 Uhr außerhalb der Ruhezeiten und 60 dB(A) werktags 6.00 Uhr – 8.00 Uhr innerhalb der Ruhezeiten) werden nach den Berechnungen des Gutachters nicht überschritten.

Im Hinblick auf die nördlich der „Homberger Straße“ gelegene Wohnbebauung wird empfohlen, lärmindernde Maßnahmen an der Ballfangeinrichtung sowie der Umzäunung vorzunehmen (z. B. Einbau einer dämmenden Zwischenschicht zwischen Metallpfosten und Drahtgitter).

5.5 Sonstige Restriktionen

Durch die Festsetzung des Verbots der Ein- und Ausfahrt entlang der „Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee“ sowie mit der Festlegung einer Zu- und Abfahrt an der „Kokkola Straße“ für das **Baufeld 1** ist der ungehinderte Verkehrsfluss im neu auszubildenden Kreuzungsbereich „Homberger Straße / Fester Straße / Balcke-Dürr-Allee“ gewährleistet.

6. **Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

6.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 38.295 qm

Davon geplante Flächen:

• Verkehrsflächen	ca. 2.940 qm
• Öffentliche Grünflächen	ca. 9.714 qm
• Gewerbeflächen	ca. 18.787 qm
• Wohnbauflächen	ca. 4.976 qm
• Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.878 qm

Der Bauleitplan weist mit seinen Festsetzungen in den einzelnen Gewerbegebieten u. a. die planungsrechtliche Voraussetzung zu Errichtung von Gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 38.800 qm aus.

Damit kann zusätzlich zum langfristig verbleibenden Bestand in den vorhandenen Bürogebäuden mit ca. 450 Beschäftigten von zusätzlichen ca. 900 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Seine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhof Ratingen-Ost, Zentraler Omnibusbahnhof) und das überregionale Verkehrsnetz (Autobahnen A 52 / A 44 (Flughafen) / A 3), das Vorhandensein eines kleineren Einkaufszentrums in unmittelbarer Nähe sowie die günstige Erreichbarkeit der Ratinger Innenstadt machen die hohe Attraktivität des Gewerbestandortes aus.

6.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Mit dem Bau der Hauptverkehrsanbindung, der „Balcke-Dürr-Allee“, und der hiervon abzweigenden untergeordneten Erschließungsstraßen, der „Kokkola Straße“ und dem „Ernst-Dietrich-Platz“ (Campus) sowie der vorhandenen ehemaligen Ladestraße, der „Josef-Schappe-Straße“ und der „Oststraße“, ist der Planbereich an ein ausreichend leistungsfähiges Straßennetz angeschlossen.

Der Knoten „Balcke-Dürr-Allee/Homberger Straße/Fester Straße“ wird nach Maßgabe eines Verkehrsgutachtens, welches Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ost 313 ist, ausgebaut.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Zum Nachweis der ökologischen Verträglichkeit wurde für den Änderungsbereich eine Bewertung des Leistungsvermögens des Naturhaushaltes durchgeführt. Bei der Ermittlung wurde auf den im Mai 2002 erarbeiteten Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LBP) des Ing.- Büros Geisler zurückgegriffen, der für das Bauleitplanverfahren Ost 313 erforderlich war. Da die Ausgangssituation im Änderungsbereich bislang unverändert ist, konnte die Bestandssituation von Natur und Landschaft übernommen werden. Die Bewertung der geplanten Bebauung wurde hingegen neu erstellt und führte zu folgendem Ergebnis, entnommen aus dem LBP (Raitz von Frenzt und Tilosen – Partnerschaft, Juni2003) :

„Aus der Bewertung der ursprünglichen Planung, Stand 2002, besteht ein Defizit von 46.000 Werteeinheiten. Durch die städtebauliche Neuplanung, Stand 2003, erhöht sich das Defizit um 61.910 Werteeinheiten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet für das Plangebiet ein Gesamtdefizit von 107.910 Werteeinheiten.

Das bedeutet, dass die Kompensation des Eingriffs nicht vollständig vor Ort zu realisieren ist und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Nach der Methode von LUDWIG/MEINIG (1991) wird bei einer Aufforstung von Acker (Biotopfunktionswert 7) zu einem Eichen-Buchenwald (Biotopfunktionswert 26) eine Aufwertung von 19 Wertepunkten erreicht.

Aus dem Ergebnis der Bilanz und dem Kompensationsverhältnis errechnet sich die Notwendigkeit zur Ausweisung folgender, zusätzlicher externer Ersatzflächen:

$$\begin{aligned} 46.000 : 19 &= 2.421 \text{ qm} \\ 61.910 : 19 &= 3.259 \text{ qm} \\ \mathbf{107.910 : 19} &= \mathbf{5.680 \text{ qm}} \end{aligned}$$

Die Stadt Ratingen hat an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet größere zusammenhängende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Erg.: Broichhofstraße) durchgeführt und somit externe Kompensationsflächen geschaffen. Diese externen Kompensationsflächen werden in einem sogenannten Ökokonto geführt und können als notwendige Ausgleichsleistungen für solche durch Bebauungsplanverfahren verursachten Kompensationsdefizite eingesetzt werden“.

Die Eingriffsintensität wird gemindert durch den Erhalt eines Teils des wertvollen Baumbestandes innerhalb der an der „Homberger Straße“ gelegenen Grünfläche. Auch die Pflanzung von 21 zusätzlichen Bäumen im Straßenraum und die teilweise extensive Begrünung der Dachflächen machen sich positiv in der Bilanz bemerkbar.

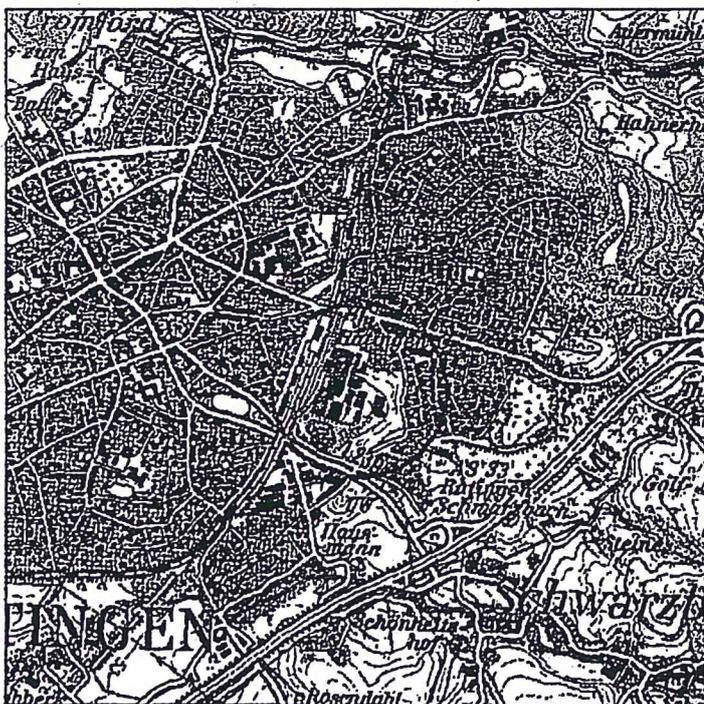
Konflikte

- K 1** Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Erschließungsstraßen, Parkplätzen, Geh-/Radwegen sowie befestigten Gartenflächen.
- K 2** Verlust von Boden (-typen), Bodenorganismen und der natürlichen Bodenfunktionen durch Erstellen von Baugruben, Straßenunterbau, durch Baustelleneinrichtung und -betrieb.
- K 4** Verlust von strukturreichem Ziergrün durch Hoch- und Straßen-/Wegebau sowie durch die Anlage von Gärten.
- K 5** Teilverlust von strukturreichen Grünflächen (Parkanlage, Kleingärten) durch Hoch- und Straßen-/Wegebau sowie durch die Anlage von Gärten.
- K 9** Gefährdung und Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelgehölzen mit Biotopfunktion durch Hoch- und Straßen-/Wegebau sowie durch Gestaltung von Grünflächen, Gärten und Versickerungsanlagen.
- K 11** Beeinträchtigung des Gelände-/Kleinklimas durch Versiegelung, Vegetationsverlust, Überbauung und Nutzung als Wohnsiedlung und als Verkehrsflächen.
- K 12** Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes durch die vorgesehene Bebauung und die Art der Bauausführung.

Planung/Konflikte

-  **K1-K12** Einzelkonflikte
-  **K 9:** Gefährdung und Verlust von Gehölzstrukturen und Einzelgehölzen
-  Baugrenzen, nachrichtlich übernommen
-  Straßen, Parkplätze, Zufahrten, Gehwege, nachrichtlich übernommen
-  Inhalt und Grenze des Bebauungsplanes, nachrichtlich übernommen

Übersichtsplan, M ca. 1 : 50.000, genordet



Legende

Bestand (Biotopcode und Gesamtwert gemäß Bewertungsmethode LUDWIG; MEINIG 1991)



Standortheimische Einzelbäume Laubholz, starkes Baumholz; keine separate Bewertung der Einzelbäume, da Gesamtbewertung der Biotoptypen, dessen Bestandteile sie sind



Standortfremde Einzelbäume Nadelholz, mittleres Baumholz; keine separate Bewertung der Einzelbäume, da Gesamtbewertung der Biotoptypen, dessen Bestandteile sie sind



Wert 12; Kleingärten



Wert 15; Parkanlage mit altem Baumbestand



Wert 7; Ziergrün



Wert 2; Industriell-gewerbliche Bebauung



Wert 14; Ausdauernde Ruderalfluren



Wert 1; Verkehrsflächen, versiegelt



Flächennummern der Biotope



B-Plangrenze (1. Änderung), nachrichtlich übernommen!

Inhaltliche Übernahme des Bestands- u. Konfliktplanes zum Landschaftspflegerischem Fachbeitrag vom Mai 2002 bezogen auf das B-Plangebiet 313 "Hcmberger Strasse/Oststrasse", 1. Änderung!

Planverlasser:

Raltz v. Frenz und Tilosen - Partnerschaft

Ingenieurbüro für Freizeitanlagen-, Landschafts- und Sportstättenplanung

Rheinberstraße 144
47809 Krefeld - Linn
Telefon 02151 670580
Telefax 02151 670034

Tilosen@Landschaftsplanungen.de
Raltz.von.Frenz@Landschaftsplanungen.de

Projekt: **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ost 313, 1. Änderung "Balcke-Dirr-Allee/Kokkolastrasse" in Ratingen.**

Bauherr: **Stadt Ratingen Planungs- und Vermessungsamt Minoritenstrasse 2-6 40878 Ratingen**

Planinhalt: **Bestandsplan**

Maßstab: 1 : 1000

Leistungsbereich: Landschaftspflegerischer Begleitplan

Leistungsphase: Genehmigungsplanung

Projekt-Nr.: 03/59

Architekt:

Bauherr:

Zeichn.-Nr.: 6 1000 BP 1

CAD-Name: 03/59 6 1000 BP 1

Datum: 25.06.03

Datum:

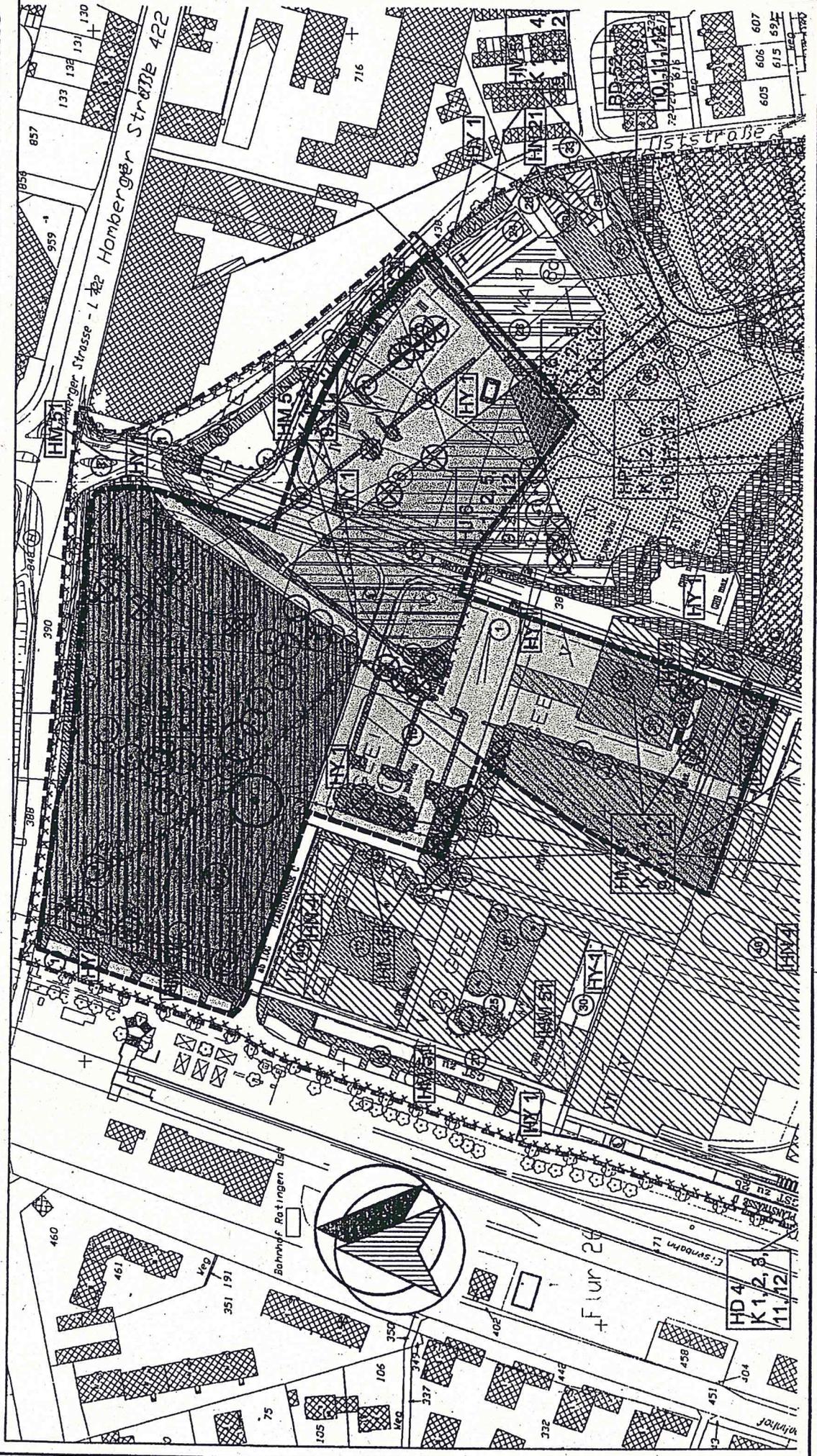
Datum:

Bearbeitet: Grusser

Plangröße: 42/93

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ost 313, 1. Änderung "Balcke-Dürr-Allee/Kokkolastrasse" in Ratingen

Bestand und Konflikte



Legende

Bestand, Erhalt:



Parkanlage mit altem Baumbestand



Standortheimische Einzelbäume, Laubholz, starkes Baumholz, in Gesamtbewertung Biotoptypen enthalten.

Planung, Maßnahmen:



Bebauungspiangrenze



Leitungsrecht



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Baufeld mit Baugrenzen



Straße, Stellplätze



Tiefgarage



Trafo



Flächen für den Gemeinbedarf



Kindergarten



Spielplatz



Grünflächen



Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25 a)



Straßenbaumpflanzung



Schutz und Sicherung von erhaltenswerten Baumbestand



Flächennummern der Biotope

Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- M1 Schutz und Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände.
- M2 Beschränkung der Straßen- und Wegequerschnitte (Empfehlung EAE 85/95) und deren Versiegelung.
- M3 Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter den Rad- und Gehwegen sowie außerhalb späterer Grünflächen.
- M4 Freihalten späterer Grünflächen von Bau- und Lagerfähigkeiten.
- M5 Fachgerechte Behandlung von Oberboden nach DIN 18915, 18917 und 18300.
- M6 Begrenzung der Baustelleneinrichtungsfächen auf das erforderliche Mindestmaß sowie Anlage außerhalb empfindlicher Vegetationsstrukturen.

Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- A1 Freilächengestaltung in Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten
- A2 Extensive Dachflächenbegrünung in Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten
- A3 Begrünung von Nebenanlagen und Gebäuden
- A4 Pflanzung von insgesamt mindestens 21 Bäumen im Straßenraum.
- A5 Begrünung von Stellplätzen
- A6 Gestaltung von Grünflächen
- A7 Gestaltung des Kinderspielplatzes

BF = Standortheimische Baumreihen, Einzelbäume Laubholz mit geringem Baumholz (21 ST).

BO 32 = Einheimische Baumhecken, mittleres Baumholz.

HM 2 = Parkanlage mit altem Baumbestand.

HM 51 = Ziergrün

HM 4 = Gewerbliche Bebauung (Gewerbegebiete gemäß GRZ).

HM 21 = Wohnhäuser, intensiv genutzt (Wohngebiete gemäß GRZ).

HJ 5 = Privatgärten und Grünflächen, strukturarm (in Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten gemäß GRZ) nicht auf TG.

HJ 6 = Privatgärten und Grünflächen, strukturarm (in Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten gemäß GRZ) auf TG.

WY 1 = Verkehrsflächen, versiegelt

Planverfasser:

Reitz v. Frenz und Tilson - Partnerschaft

Ingenieurbüro für Freiflächen-, Landschafts- und Sportstättenplanung

Rheinhafenstraße 144
47809 Krefeld - Linn
Telefon 02151/570590
Telefax 02151/570034

Tilson@Landschaftsplanungen.de
Reitz-von-Frenz@Landschaftsplanungen.de

Projekt: **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ost 313, 1. Änderung "Balcke-Dürr-Allee/Kokkolastrasse" in Ratingen.**

Bauherr: **Stadt Ratingen
Planungs- und Vermessungsamt
Minortienstrasse 2-6
40878 Ratingen**

Planinhalt: **Maßnahmenplan**

Maßstab: **1 : 1000**

Leistungsbereich: **Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Leistungsphase: **Genehmigungsplanung**

Projekt-Nr.: **03/99**

Architekt:

Bauherr:

Zeichn.-Nr.: **6 1000 MP 1**

CAD-Name: **03/99 6 1000 MP 1**

Datum: **25.06.03**

gez. **Tilson**

Datum: **30.08.03**

Datum:

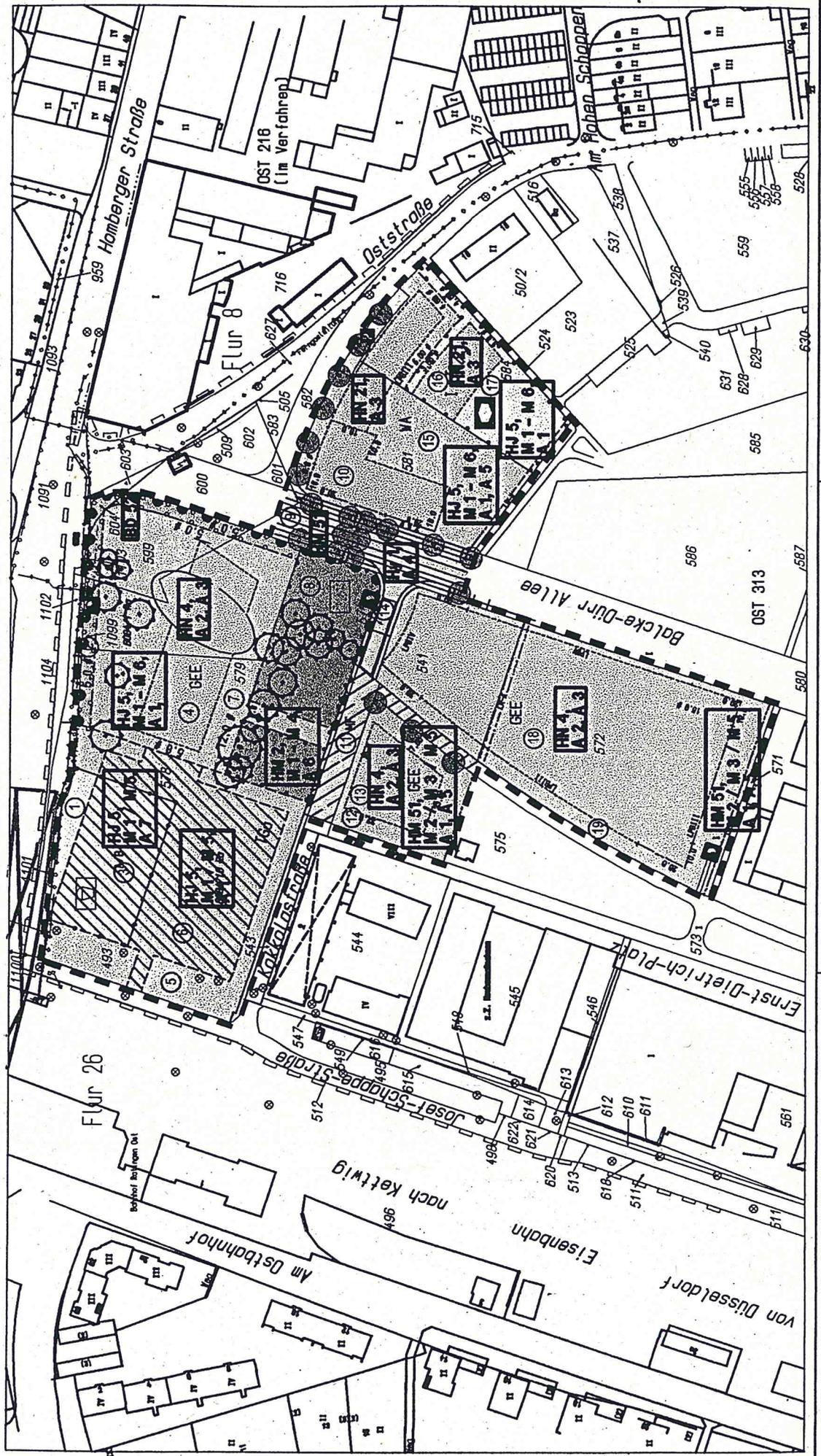
Bearbeitet: **Grosser**

Plangröße: **42/00**

M/B = 420,0 / 600,0 (6,46m)

Altpapier FT

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Ost 313, 1. Änderung "Balcke-Dürr-Allee/Kokkolastrasse" in Ratingen



7. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

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

8. **Kosten und Finanzierung**

Mittel für die **Erschließung** des Gesamtareals der Balcke-Dürr AG sind mit dem Abschluss eines E.- Vertrages und der hierin enthaltenen Bankbürgschaft bereits im Bauleitplanverfahren Ost 313 verbindlich geregelt worden.

9. **Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der entsprechende Teilbereich des Bauleitplanes Ost 313, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2002, aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoelzle)
Städtischer Oberbaurat