

Entscheidungsbegründung

gemäß §9 Absatz 8 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216
„Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 -**

aufgestellt von

Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung – 61.1

in Zusammenarbeit mit

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 557114-0 Fax: 0231 / 557114-99
Email: info@planquadrat-dortmund.de

Ratingen, 07.04.2014

Inhalt:

1. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG UND ALLGEMEINE ZIELE	4
1.1 Verfahrensstand.....	4
1.2 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	5
1.3 Übergeordnete und sonstige Planungen.....	6
1.3.1 Regionalplan.....	6
1.3.2 Flächennutzungsplan	6
1.3.3 Landschaftsplan.....	6
1.3.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost	6
1.3.5 Einzelhandelskonzept.....	6
1.4 Geltendes Planungsrecht	7
1.5 Bestandssituation	7
1.5.1 Stadträumliche Einbindung	7
1.5.2 Umweltdaten	7
1.5.3 Bebauung und Nutzung.....	8
1.5.4 Verkehrserschließung des Vorhabengebietes	8
1.5.5 Infrastruktur und Versorgung	8
1.5.6 Altlasten	9
1.5.7 Vorbelastung	9
2. INHALTE DER PLANUNG	9
2.1 Vorhabenbeschreibung.....	9
2.2 Landesplanerische Einordnung und Verträglichkeit	11
2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.3.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
2.3.4 Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsstellplatz.....	15
2.3.5 Grünfestsetzungen - Pflanzbindung	15
2.3.6 Verkehrsflächen	16
2.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
2.3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
2.4 Kennzeichnungen.....	17
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	17
2.6 Hinweise.....	17

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
3.1 Flächenbilanz	19
3.2 Verkehrserschließung.....	19
3.3 Lärmimmissionen	21
3.4 Ver- und Entsorgung	23
3.5 Umweltbelange	24
3.5.1 Artenschutz.....	24
3.5.2 Baumschutz	25
3.5.3 Klimaschutz.....	25
3.5.4 Altlasten	26
4. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	27
5. PLANUNGALTERNATIVEN	27
6. KOSTEN UND FINANZIERUNG	27
7. REALISIERUNGSZEITRAUM	28
8. AUFZUHEBENDE STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN.....	28
9. VERWENDETE GUTACHTEN	28

1. Anlass zur Planaufstellung und allgemeine Ziele

Das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik wird als Betriebsgrundstück seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr benötigt. Seither haben sich in den ehemaligen Fabrikhallen und -gebäuden einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Getränkehandel angesiedelt. Einige der Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Die Ratinger Maschinenfabrik GmbH als Vorhabenträger hat eine Planung zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes mit angegliederten gewerblichen Nutzungen, vornehmlich im Dienstleistungsbereich, vorgelegt. Diese Planung entspricht dem städtebaulichen Konzept Ratingen-Ost und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Planung geschaffen werden, denn der rechtskräftige Bebauungsplan Ost 218 „Brückenbauwerk am Ostbahnhof“ setzt für die Flächen des Vorhabengebietes „Gewerbeflächen“ mit Nutzungsbeschränkung fest. Entsprechend dieser Festsetzung wäre die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nicht zulässig.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Innenbereich. Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebietes entspricht damit den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13 a BauGB.

Im Stadtteil Ratingen-Ost besteht zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung der Bedarf an zusätzlichen Nahversorgungsangeboten. Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage zur Entwicklung des „Nebenzentrums-Ost“ als stabilen zentralen Versorgungsbereich geschaffen werden.

Die gesamten Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Einige Flurstücke im Bereich der Oststraße sind noch im Eigentum der Stadt Ratingen. Die Kaufverhandlungen hierzu befinden sich kurz vor Abschluss.

1.1 Verfahrensstand

Der Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wurde vom Rat am 20.12.2011 gefasst.

Da das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde auf die Bürgeranhörung und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Stattdessen wurde im Rahmen der Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurde das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt. Teil 1 betrifft den vorliegenden Planbereich, für den eine konkrete Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes mit angegliederten Ladenlokalen und Büroräumen vorgesehen ist. Die Denkmäler Verwaltungsgebäude und Direktorenwohnhaus werden als Bestand in den Geltungsbereich Teil 1 einbezogen. Für den östlichen Planbereich - Teil 2 - liegt noch keine konkrete Planung vor. Hier ist eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Wohnen und Gastronomie geplant. Ursprünglich war beabsichtigt, diesen Planbereich ebenfalls vorhabenbezogen zeitlich nachfol-

gend weiter zu entwickeln. Da bisher kein konkretes Vorhaben für den gesamten östlichen Planbereich auf den Weg gebracht werden konnte, ist nunmehr vorgesehen, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorgesehenen Nutzungsmischung mittels der Aufstellung eines sog. Angebotsbebauungsplans zu schaffen. Er wird unter dem Namen Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ - Teil 2 geführt.

Der vorliegende Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ –Teil 1 – hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2013 bis 08.05.2013 (einschließlich) öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH führte zu einer Berichtigung der Linienführung der im Planentwurf dargestellten Ferngasleitung, in deren Folge das in Schutzstreifenbreite festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers geändert werden musste. Ebenso wurde festgestellt, dass fünf im Planentwurf vorgesehene Bäume wegen ihres zu geringen Abstandes zur Ferngasleitung nicht an geplanter Stelle angepflanzt werden können. Dies führte zu einer Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Weitere Stellungnahmen mit abwägungserheblichen Eingaben sind während der öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

Aufgrund der nach der öffentlichen Auslegung getätigten o.g. Änderung wurde der Planentwurf angepasst und erneut öffentlich ausgelegt. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der bisher den Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch enthielt, wurde zudem ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03. bis 24.03.2014 (einschließlich) durchgeführt. Parallel wurden auch die Behörden und die Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt.

1.2 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 liegt im Osten des Stadtgebietes von Ratingen, südlich der Homberger Straße und östlich der Balcke-Dürr-Allee. Das Vorhabengebiet befindet sich in der Gemarkung Ratingen und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 7, Nr. 2 (teilweise) Nr. 716 (teilweise) und 762,
- Flur 26, Nr. 505, 509, 580 (teilweise), 583, 600, 601, 602, 603, 706 und 725 (teilweise) sowie
- Flur 25, Flurstück 1104 (teilweise) Flurstück 1091 (teilweise).

Das Vorhabengebiet weist eine Größe von knapp 1,6 ha auf. Die Eingrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigelegten Übersichtsplan zu entnehmen.

1.3 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP `99) liegt das Vorhabengebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen stellt das Vorhabengebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gewerbliche, gastronomische, soziale, kulturelle Zwecke und Einzelhandel“ dar.

1.3.3 Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet ist von den Festsetzungen des Landschaftsplans des Kreises Mettmann nicht betroffen.

1.3.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost

Das städtebauliche Konzept Ratingen-Ost (2007/2008) stellt die städtebauliche Rahmensetzung zu Neuausweisungen, Neuansiedlungen und Umstrukturierungen im Bereich Ratingen-Ost dar. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sollen die zukünftigen Entwicklungen kontrolliert gelenkt werden, um die Entstehung eines multifunktionalen und urbanen Stadtteilbereiches zu fördern. Durch eine gezielte Mischung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen wieder näher zueinander gebracht und die Verkehrswege verkürzt werden. Arbeitsplätze und Wohnnutzung sollen im Einzugsbereich des S-Bahnhofs Ratingen-Ost angemessen verdichtet werden.

1.3.5 Einzelhandelskonzept

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008) liegt das Vorhabengebiet im Norden des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Ost“. Dieses besteht aus fünf Funktionsräumen: Der Norden des Nebenzentrums wird durch ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen geprägt, der Süden durch einen „Bereich mit konkret definierter Versorgungsfunktion zur Umsiedlung großflächiger Textilanbieter aus städtebaulich nicht integrierten Lagen“. In den übrigen drei Funktionsräumen wird schwerpunktmäßig Büronutzung entwickelt.

Als Empfehlung für den Stadtteil Ost wird die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes ausgesprochen, da die Verkaufsfläche je Einwohner in diesem Bezirk noch unterdurchschnittlich ist. Die Ausweisung des Nebenzentrums-Ost soll in räumlicher Nähe und als Ergänzung zum Innenstadtzentrum erfolgen, ohne dass hierdurch eine Schwächung des Innenstadtzentrums ausgelöst wird.

Es liegt weiterhin eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung (Stadt + Handel, Juni 2010) zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen, Nahversorgungszentrum Ost sowie eine ergänzende Analyse zu den Auswirkungen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des bisher genutzten Bestandsgebäudes (Stadt + Handel, November 2010) vor. Das Vorhaben wird als verträglich eingestuft.

1.4 Geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengebiet Teil 1 befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 18.04.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Ost 218 „Brückenbauwerk am Ostbahnhof“. Dieser setzt hier Gewerbegebiet (GE) fest. Für den östlichen Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, die Beurteilung erfolgte bisher gemäß § 34 BauGB.

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 liegt im Osten des Stadtgebietes von Ratingen, südlich der Homberger Straße, westlich der großen Lagerhalle und „Kopfbau des Trafosgebäudes“, nördlich der Oststraße und östlich der Balcke-Dürr-Allee. Er umfasst die Flächen der denkmalgeschützten Sheddachhallen, des Verwaltungsgebäudes und des Direktorenwohnhauses der ehemaligen Ratinger Maschinenfabrik.

Die Innenstadt Ratingen liegt ca. 1,5 km westlich des Vorhabengebietes. Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich sowohl Gebiete mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, als auch mit gewerblichen Nutzungen und Wohngebiete.

1.5.2 Umweltdaten

Boden

Die Bodenstrukturen sind im gesamten Vorhabengebiet größtenteils durch die Vornutzung anthropogen überformt. Abgesehen von diesen anthropogenen Veränderungen (Abgrabung/ Verfüllung) bilden quartäre Flugdecksande über schluffigen Sanden des Tertiärs den geologischen Untergrund. Die Flächen weisen Versiegelungen und Auffüllungen auf.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben, somit übernimmt das Gebiet keine Bedeutung hinsichtlich möglicher Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser lediglich im nordwestlichen Teil des Grundstücks in Tiefen von ca. 2,7 / 3,0m unter Gelände angetroffen.

Klima / Luft

Es handelt sich bei der Vorhabenfläche um eine Innenstadtlage. Entsprechend ist davon auszugehen - auch in Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad -, dass eine Tendenz zu erhöhter Aufheizung und eine geminderte Durchlüftung gegeben ist und die Luftgüte, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Homberger Straße (L422), beeinträchtigt ist.

Landschaftsbild

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, eine Verbindung zum Landschaftsraum ist nicht gegeben.

1.5.3 Bebauung und Nutzung

Das Betriebsgrundstück der ehemaligen Maschinenfabrik wird seit Mitte der 1970er Jahre nicht mehr benötigt. Seitdem haben sich hier einige Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Der Großteil des Vorhabengebietes ist bereits heute durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Grünflächen, teils mit Baumbestand befinden sich entlang der Oststraße / Ecke Balcke-Dürr-Allee.

1.5.4 Verkehrserschließung des Vorhabengebietes

Straßenverkehr

Die Anbindung ist über die Homberger Straße (L 422), die Balcke-Dürr-Allee und die Oststraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über die Homberger Straße / Brachter Straße an die Bundesautobahnen A 44 und A 3 gegeben.

Rad- und Fußwege

Straßenbegleitende, beidseitige Fuß- und Radwege sind entlang der Homberger Straße und der Balcke-Dürr-Allee vorhanden. Entlang der Oststraße sind beidseitige Fußwege vorhanden. Von der Balcke-Dürr-Allee zur Oststraße verläuft auf der Wegeparzelle der alten Oststraße ein Fußweg südlich entlang des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze der vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind auf den privaten Grundstücksflächen angelegt.

ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 749 an der ca. 500 m entfernten Bushaltestelle Balcke-Dürr-Allee und die S-Bahnstation Ratingen-Ost, ca. 500 m westlich des Vorhabengebietes.

1.5.5 Infrastruktur und Versorgung

Die bisherige Versorgung des Vorhabengebietes mit Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

1.5.6 Altlasten

Aufgrund der langjährigen industriellen / gewerblichen Nutzung ist das Grundstück beim Kreis Mettmann unter der Nr.: 6084/2 Ra als Altstandort „Ratinger Maschinenfabrik“ erfasst.

Für die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik liegen eine orientierende Altlastenuntersuchung (2007) sowie eine ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchung (März 2012) vor. Es wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,2 m bis max. 2,7 m angetroffen. Die Auffüllungen setzen sich im Wesentlichen aus schwach schluffigen, kiesigen Sanden mit Fremdbemengungen in Form von Schlacke, Kohle, Bauschutt (Ziegel, Beton), Schotter und Asche zusammen. Es wurden keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten festgestellt.

Die im Feststoff gemessenen Metall- und PAK-Gehalte liegen mit wenigen Ausnahmen auf einem für gewerblich genutzte bzw. innerstädtische Grundstücke typischen Niveau. Im Bereich der ehemaligen Kessel-/Kupferschmiede wurden in Teilbereichen erhöhte Feststoffgehalte von Blei, Kupfer und Arsen ermittelt. Darüber hinaus wurden lokal in den Auffüllungen erhöhte PAK-Gehalte gemessen.

Sowohl die Untersuchung aus 2007 als auch die aktuelle Untersuchung aus 2012 haben gezeigt, dass im Untergrund des Baugrundstücks keine bedeutsamen Schadstoffkonzentrationen auftreten. Da in 2007 jedoch innerhalb der Auffüllungen lokal Reste einer teerhaltigen Dachpappe vorgefunden wurden, kann auf der Basis der stichprobenartigen Aufschlussarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle innerhalb der Untersuchungsfläche ebenfalls Belastungen auftreten, die gesondert aufzunehmen und zu entsorgen sind. Aus diesem Grund wird vorsorglich empfohlen, den Rückbau der erdberührten Bauteile und Einbauten (z.B. Abscheider) und die Erdarbeiten zur Baureifmachung gutachterlich begleiten zu lassen. Vorsorglich sollten außerdem die oberen 10 cm des Bodens im Garten des Direktorenwohnhauses ausgetauscht werden, da der Bleigehalt in der Tiefe 0-0,1 m über dem Prüfwert für Wohngebiete liegt.

1.5.7 Vorbelastung

Durch die Verkehrsbelastung auf der L422 Homberger Straße sind Lärmvorbelastungen in Höhe tags von 70,5 bis 72,8 dB(A) (Homberger Straße 25-47, Gewerbegebiet) und von 67,7 bis 69,4 dB(A) (ab Homberger Straße 51, Wohngebiet) gegeben.

2. Inhalte der Planung

2.1 Vorhabenbeschreibung

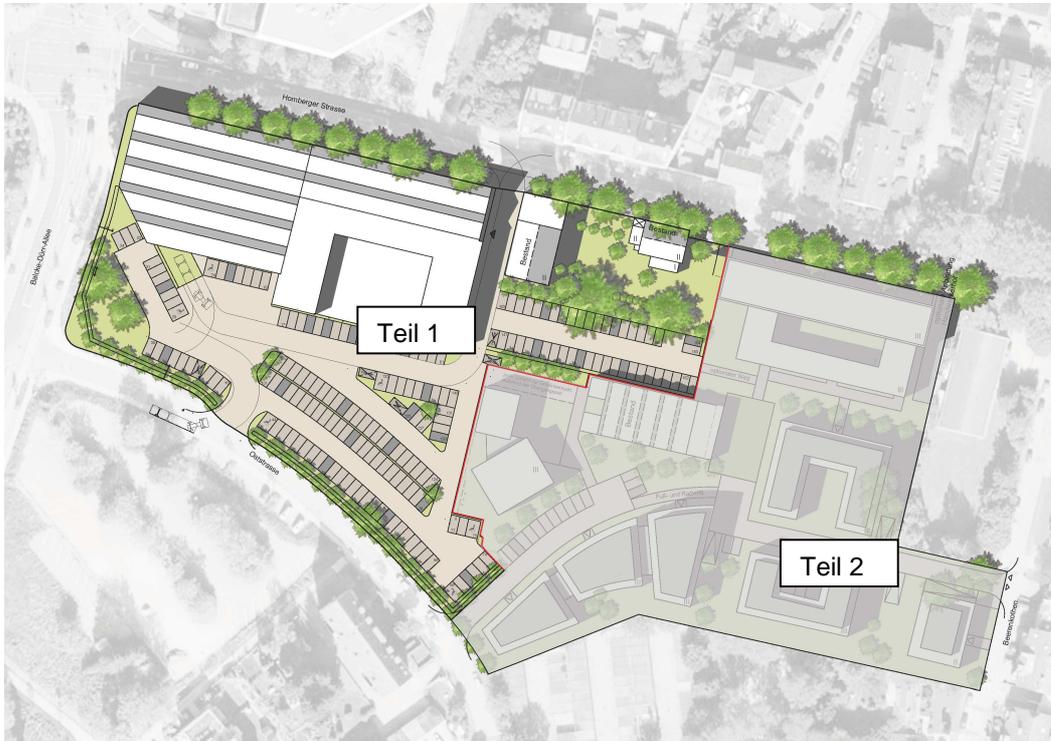
Die Ratinger Maschinenfabrik GmbH beabsichtigt, auf ihrem ehemaligen Firmengrundstück einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment anzusiedeln sowie Räumlichkeiten für Büronutzungen anzubieten. Zu diesem Zweck wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das einerseits den im Plangebiet vorhandenen Bestand an denkmalgeschützten Gebäude schonend ergänzt und andererseits den Standort zu einem tragfähigen Versorgungszentrum entwickelt.

Das städtebauliche Konzept - Planungsteam Wiemer, 2012 - sieht für das Gesamtgebiet vor, die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Halle 3 und 1 – Sheddachhallen -, das ehemalige

Verwaltungsgebäude, die sog. Direktorenvilla, eine weitere Sheddachhalle und den Kopfbau des Trafogebäudes zu erhalten und umzubauen.

Im vorliegenden Teil 1, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, soll in den denkmalgeschützten Sheddachhallen an der Homberger Straße / Ecke Balcke-Dürr-Allee der Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² untergebracht werden. Die im hinteren Grundstücksbereich liegende Halle 2 wird abgerissen und durch einen - in Teilbereichen zweigeschossigen - Anbau ersetzt. Im unteren Geschoss dieses Anbaus soll ein großzügiger Eingangsbereich des Verbrauchermarktes mit Bäckerei einschließlich Café / Bistro entstehen. Im Obergeschoss sind Büros und Praxen geplant. Der nicht überbaute Teil des Supermarktes erhält eine begehbare Dachterrasse. Vor diesem Gebäudekomplex sollen die dem Einzelhandel zugeordneten ca. 140 Stellplätze (Stellplatzanlage 1) sowie die Anlieferungszone angelegt und von der Oststraße über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt erschlossen werden. Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude Verwaltungsgebäude und Direktorenwohnhaus werden mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Im Verwaltungsgebäude befinden sich Büroflächen auf 720 m² und in der Direktorenvilla ist die Umwandlung der Wohnflächen in 330 m² Büroflächen geplant. Den Dienstleistungsnutzungen im geplanten Sonder- und Gewerbegebiet wird die Stellplatzanlage 2 mit 43 Stellplätzen als Gemeinschaftsanlage zugeordnet. Die Stellplatzanlagen erhalten eine Begrünung in Form von Baum- und Heckenanpflanzungen.

Das Erschließungskonzept sieht vor, die Hapterschließung der neuen Nutzungen auf dem Gelände der Ratinger Maschinenfabrik über die Oststraße erfolgen zu lassen. Die Straßenkreuzung Balcke-Dürr-Allee / Oststraße muss hierzu ausgebaut und signalisiert werden. Die Oststraße erhält getrennte Abbiegespuren in die Balcke-Dürr-Allee für Links- und Rechtseinbieger und einen Fußgängerüberweg. In der Balcke-Dürr-Allee ist bereits eine Linksabbiegespur vorhanden. Beim vorgesehenen Ausbau der Kreuzung Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Fester Straße erhalten die Balcke-Dürr-Allee und die Fester Straße jeweils eigene Aufstellspuren für die Fahrrichtungen Links, Geradeaus und Rechts. Die geplante Rechtsabbiegespur in der Balcke-Dürr-Allee wird bis zum Knoten Balcke-Dürr-Allee / Oststraße verlängert. Die vorhandene Zufahrt zum heutigen Getränkemarkt wird als Ausfahrt auf die Homberger Straße genutzt. Hierdurch wird eine zusätzliche Entlastung der Kreuzung Balcke-Dürr-Allee / Oststraße erreicht. Die Ausfahrt erhält eine Lichtsignalanlage und getrennte Spuren für Links- und Rechtseinbieger. Östlich der Ausfahrt ist eine Fußgängerüberquerung über die Homberger Straße geplant.



Städtebauliches Gesamtkonzept des Planungsteams Wiemer, August 2012

Die östliche Hälfte der ehemaligen Ratinger Maschinenfabrik (Teil 2) soll unter Einbeziehung des dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes zur Ansiedlung einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Wohnen und Gastronomie planungsrechtlich vorbereitet werden. Dieser Planbereich wird als Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ Teil 2 zeitlich nachfolgend entwickelt.

2.2 Landesplanerische Einordnung und Verträglichkeit

Das oben beschriebene Vorhaben beinhaltet die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelsupermarktes mit Bäckerei und Café innerhalb des Nahversorgungszentrums Ost in Ratingen. Der Betrieb plant konkret, seinen heutigen Standort an der Eisenhüttenstraße aufzugeben und rd. 90 Meter südlich auf das Gelände an der Homberger Straße in das Vorhabengebiet des vorliegenden Bebauungsplans zu verlagern. Eine Ansiedlung von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Betrieben ist im Sinne der Zielsetzungen und Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen positiv zu bewerten, da es sich um Verkaufsflächen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches handelt.

Mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 1.200 m² auf dann 2.500 m² erfolgen. Hinzu kommt eine großzügig gestaltete Fläche für die Bäckerei mit angegliedertem Café bzw. Bistro im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes. Da das Vorhaben jedoch den Orientierungswert für Lebensmittelmarkt-Ansiedlungen in Nahversorgungszentren von 1.200 m² VKF überschreitet, war eine Einzelfallprüfung auf Grundlage von

§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 24a Abs. 2 LEPro NRW notwendig. Die Prüfung wurde vom Gutachterbüro Stadt + Handel im Juni 2010 durchgeführt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes im Nahversorgungszentrum Ost in Ratingen wurde hinsichtlich der Korrespondenz mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte der Stadt Ratingen untersucht. In diesem Kontext sind folgende Untersuchungsergebnisse hervorzuheben:

- Der Vorhabenstandort liegt in städtebaulich integrierter Lage in der Stadt Ratingen und ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Ost, welches wiederum innerhalb des geplanten Nebenzentrums Ost liegt. Das Vorhaben wird somit zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der wohnortnahen Versorgung beitragen.
- Die Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an einen nur wenige Meter südlich des Bestandsmarktes gelegenen Standort wird keine wesentliche Veränderung der räumlichen Versorgungssituation hervorrufen. Hingegen steigt die Qualität der Versorgung im Nahversorgungszentrum Ost, da mit der Verlagerung eine Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche einhergeht, was zu einer Attraktivitätssteigerung des Angebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel führt.
- Der im Nahversorgungszentrum Ost generierte Umsatz übersteigt auch nach Realisierung des Vorhabens nicht die vorhandene Kaufkraft im funktional zugeordneten Siedlungsbereich.
- Die Ergebnisse dieser Analyse basieren auf der Annahme, dass der derzeit auf dem Vorhabengelände an der Homberger Straße ansässige Getränkemarkt in das Gebäude des bestehenden Lebensmittelsupermarktes im NVZ Ost verlagert wird und eine Nachnutzungsoption für einen weiteren Discounter oder Supermarkt dort damit ausgeschlossen ist. Anderenfalls wären die dargestellten städtebaulichen Auswirkungen neu zu bewerten.
- Hinsichtlich der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfaltet das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum. Es ist jedoch anzumerken, dass die Ansiedlung eines großformatigen Betriebs im NVZ Ost die Wettbewerbsstrukturen in Ratingen insgesamt beeinflusst. Soll der Standortstrukturwandel des Lebensmitteleinzelhandels in den Zentren, insbesondere in der Innenstadt, seitens der Stadt Ratingen aktiv begleitet werden, so ist zukünftig der planerische Fokus auf die Begleitung von Betriebsvergrößerungen in der Innenstadt zu legen.
- Mit dem Vorhaben in Form eines großen Supermarktes wird in Ratingen in einem zentralen Versorgungsbereich ein bis dahin nicht vorhandenes Angebotsformat etabliert, welches zum Teil in einen Wettbewerb mit den städtebaulich nicht-integriert liegenden SB-Warenhäusern treten und somit die Wettbewerbsposition der Zentren stärken kann.
- Das zukünftige Standortgleichgewicht zwischen den Neben- und Nahversorgungszentren sowie die im Zentrenkonzept festgelegte Hierarchieabstufung zwischen dem Innenstadtschwerpunkt und dem Neben- bzw. Nahversorgungszentrum Ost wird durch die Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes im Wesentlichen nicht gefährdet.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Ratingen, welche die Zentren- und Nahversorgungsstärkung in den Fokus rücken, entspricht.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Ratingen und den Nachbarkommunen resultieren aus dem Vorhaben ebenfalls nicht.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich seiner Lage in einem zentralen Versorgungsbereich den landesplanerischen und kommunalen Zielsetzungen.

Die Ergebnisse dieser Analyse basieren auf der Annahme, dass der derzeit auf dem Vorhabengelände an der Homberger Straße ansässige Getränkemarkt in das Gebäude des bestehenden Lebensmittelsupermarktes im NVZ Ost verlagert wird und eine Nachnutzungsoption für einen weiteren Discounter oder Supermarkt dort damit ausgeschlossen ist. Aufgrund des vorliegenden Baurechts wäre am Standort jedoch grundsätzlich die Nachnutzung durch einen weiteren Lebensmittelbetrieb sowie auch durch Betriebe anderer Branchen möglich. Daher wurde in der ergänzenden Untersuchung im November 2010 geprüft, welche Auswirkungen durch von den bisherigen Betrachtungen abweichende Nachnutzungsoptionen zu erwarten sind. Allen Ausführungen liegt die Annahme zu Grunde, dass das in Rede stehende Vorhaben gemäß der Untersuchung von Juni 2010 als „gesetzt“ gilt.

Für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes in Verbindung mit einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des Bestandsgebäudes im Nahversorgungszentrum Ost in Ratingen fasst die ergänzende Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen folgendes zusammen:

- Die Auswirkungen einer Verlagerung und Erweiterung des Supermarktes sind im Kontext der Nachnutzungsoptionen für das Bestandsgebäude an der Eisenhüttenstraße zu bewerten.
- Bei einer Nachnutzung durch die Verlagerung eines bereits im NVZ Ost ansässigen Getränkemarktes – wie im Verträglichkeitsgutachten aus Juni 2010 bewertet – ergeben sich für das Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen.
- Bei einer Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch einen Discounter mit 800 m² VKF sowie einen Drogeriefachmarkt mit 400 m² VKF können städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ratingen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere das Innenstadtzentrum würde voraussichtlich erheblich durch Umsatzumverteilungen betroffen, was zu einer Gefährdung des im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen verankerten Ziels der Sicherung und Stärkung des Innenstadtzentrums führen könnte.
- Die Ansiedlung von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren im NVZ Ost über die Erweiterung des Supermarktes hinaus sollte daher im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen begrenzt werden. Um Umsatzumverteilungen im Innenstadtzentrum in einem verträglichen Rahmen von unter 10 % und die Neuansiedlung ohne erhebliche Kopplungsattraktivität von Supermarkt und Discounter zu halten, werden hierfür folgende Empfehlungen gegeben. Sofern die Nachnutzung des vorhandenen Supermarktes nicht in Form eines Getränkemarktes realisiert werden sollte, ist bei Realisierung des Vorhabens am bisherigen Standort eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche von 400 m² VKF für Nahrungs- und Genussmittel, etwa in Form eines Nahversorgungs Ladens oder anderer kleinteiliger Anbieter, und eine maximale zusätzliche Verkaufsfläche von 200 m² VKF für Drogeriewaren, etwa in Form eines kleinen Fachmarktes oder anderer kleinteiliger Anbieter, zu empfehlen. Sofern dieser Empfehlung gefolgt werden sollte,

wird dessen instrumentelle Absicherung bzw. werden entsprechende Vereinbarungen notwendig.

- Eine Ansiedlung von ergänzenden kleinteiligen Fachgeschäften mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im Bestandsgebäude zur Versorgung des Gebietes gemäß der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen lässt keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche erwarten.

Die o.g. notwendigen Vereinbarungen werden Bestandteil einer privatrechtlichen Vereinbarung, der bis zum Satzungsbeschluss zwischen dem Eigentümer der Bestandsgebäude an der Eisenhüttenstraße und dem Vorhabenträger des vorliegenden Bebauungsplans abgeschlossen wird.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend werden die Flächen für den Verbrauchermarkt mit angegliederten Büroräumen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büros und Praxen“ festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ausschließlich innerhalb der Erdgeschossenebene in den Baufeldern A und B ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² zulässig. Der Eingangsbereich des Vollsortimenters befindet sich in Baufeld C; hier ist die Ausstellung von Waren unzulässig.
- Im Baufeld C ist innerhalb der Erdgeschossenebene eine Bäckerei mit Cafe / Bistro auf max. 200 m² zulässig. Hier ist ausschließlich der Verkauf von Backwaren und alkoholfreien Getränken zulässig.
- Räume für Büros und Praxen in den Baufeldern B und C.

Verkaufsstände auf nicht überbaubaren Flächen sind unzulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgt auf Grundlage der in Kapitel 2.2 erläuterten Verträglichkeitsgutachten, die zu dem Ergebnis kommen, dass bis zu dieser Größenordnung von einer Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist und die Ratinger Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden. Im Café- bzw. Bistrobereich der Bäckerei ist der Verkauf branchenüblicher Sortimente zum Direktverzehr vorgesehen.

Das Baugebiet östlich des geplanten Sondergebietes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hier ist in den Baufeldern D und E die Unterbringung von weiteren Büros und Praxen geplant, sodass als zulässige Nutzung ausschließlich „Büros und Praxen“ festgesetzt werden.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet „Einzelhandel, Büros und Praxen“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Obergrenze der BauNVO. Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Für das Sondergebiet ergibt sich damit eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze von 0,8. Von der Einhaltung kann in diesem Fall abgesehen werden, da das Vorhaben in seiner Gesamtheit eine GRZ von 0,8 einhält.

Höhe der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet wird für den Gebäudekomplex „Sheddachhallen mit Anbau“ die maximale Gebäudehöhe nach Gebäudetrakten unterschiedlich festgesetzt. Die Höhe der denkmalgeschützten Sheddachhallen wird dem Bestand entsprechend mit max. 82,20 m über NN festgesetzt, die des Neubautraktes mit max. 79,70 m über NN festgesetzt. Die Eingangshöhe befindet sich auf 71,40 m über NN. Die festgesetzten maximalen Höhen entsprechen damit Gebäudehöhen von 10,80 m (Altbau) bzw. 8,30 m (Neubau) über der angrenzenden Parkplatzfläche. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die ursprüngliche Höhenentwicklung auf dem Gelände erhalten bleibt und sich der Neubautrakt in seiner Höhe dem Denkmal unterordnet. Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen für die beiden anderen denkmalgeschützten Gebäuden Verwaltungsgebäude und Direktorenwohnhaus innerhalb des Gewerbegebietes nicht nötig. Die Gebäude bleiben unverändert bestehen.

2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Vorhabengebiet ist es die Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Gebäude konkret über Festsetzungen entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes abzubilden. Daher werden die Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO) eng um das geplante Gebäude und die Bestandsgebäude gezogen. Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Anlagen entsprechend den Vorgaben der Architekturplanung bzw. des Bestandes abgesichert.

2.3.4 Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsstellplatz

Zur Unterbringung der Stellplätze für Büros und Praxen innerhalb des Vorhabengebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eine Gemeinschaftsstellplatzanlage mit insgesamt 43 Stellplätzen festgesetzt.

2.3.5 Grünfestsetzungen - Pflanzbindung

Die Stellplatzanlagen 1 (140 St.) und 2 (43 St.) im Vorhabengebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene fünf Stellplätze mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Dies entspricht insgesamt 37 Bäumen. Die Stellplatzanlage 1 ist zudem in Richtung Balcke-Dürr-Allee und Oststraße mittels einer Hecke einzugrünen. Diese Maßnahmen ermöglichen neben einer Eingrünung und Durchgrünung des Vorhabengebietes auch eine Gliederung der beiden Stellplatzanlagen und verpflichten den Vorhabenträger zur Gestaltung der unversie-

gelten Flächen im Rahmen der Außenanlagenplanung. Bäume verbessern die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Vorhabengebietes wesentlich und haben zudem einen positiven Einfluss auf das Kleinklima.

Die im Neubaustrakt geplante Dachterrasse innerhalb des Sondergebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von 600 m² unter Berücksichtigung der FLL - Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau) extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung dient einerseits der Durchgrünung des Vorhabengebietes und ist andererseits auch der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser dienlich.

Im Vorhabengebiet werden insgesamt neun Bäume als zu erhaltende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Bäume mit den Nummern 1 (Platane), 2 (Platane), 15 (Esche), 16 (Esche), 17 (Fichte), 26 (Weide), 27 (Esche), 28 (Esche) und 29 (Esche).

2.3.6 Verkehrsflächen

Die angrenzenden Abschnitte der Oststraße und der Balcke-Dürr-Allee wurden in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, da hier Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Die Oststraße erhält einen zusätzlichen Rechtsabbiegestreifen in die Balcke-Dürr-Allee und wird mit einer Ampelanlage versehen. Die Balcke-Dürr-Allee erhält ebenfalls einen zusätzlichen Rechtsabbiegestreifen in die Homberger Straße. Die dazu benötigten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

2.3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Anbindung an die Homberger Straße erfolgt über eine Privatstraße, die von der Homberger Straße über den Stellplatz auf die Oststraße führt. Die dazu notwendigen Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet. Als Anlieger gelten Beschäftigte und Besucher aller Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 und des Bebauungsplans „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ Teil 2.

Innerhalb des alten Verlaufs der Oststraße, teilweise auf dem Flurstück 706 der Gemarkung Ratingen, Flur 26, liegt die Ferngasleitung Nr. 2/64, Übergabestation Homberger Straße, Stadtwerke Ratingen, DN 200, Blatt 11-12 mit einer Schutzstreifenbreite von 8 m. Die Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsbetreibers belastet.

2.3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bebauungsplan werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Als aktive Schallschutzmaßnahmen der angrenzenden Bebauung vor Lärm, der durch den Betrieb des Einzelhandels, der Büros und der Praxen ausgeht, ist

1. die Parkplatzoberfläche als ebenes, ungefastes und eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen und
2. die außen liegenden Lüftungstechnischen Anlagen der Gebäude sind auf einen gesamten Schalleistungspegel von 78 dB(A) zu begrenzen.

Weitere Schallschutzmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Das Schallschutzgutachten empfiehlt, den Parkplatz des Verbrauchermarktes in der Nachtzeit (von 22 Uhr bis 6 Uhr) zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu nutzen. Da für das Vorhaben kein Nachtbetrieb vorgesehen ist und es sich bei den Zufahrten auf das Vorhabengebiet um Privatflächen handelt, die nur von Anliegern genutzt werden dürfen, ist von einer nächtlichen Nutzung des Parkplatzes nicht auszugehen.

2.4 Kennzeichnungen

Aufgrund der langjährigen industriellen / gewerblichen Nutzung ist das Grundstück beim Kreis Mettmann unter der Nr.: 6084/2 Ra als Altstandort „Ratinger Maschinenfabrik“ erfasst. Das Plangebiet enthält dementsprechend eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 stehen die Baudenkmäler „Ratinger Maschinenfabrik“ (Sheddachhallen, Homberger Straße 6-8, Verwaltungsgebäude und Direktorenwohnhaus). Die Denkmäler werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Für den Umbau des Baudenkmals Sheddachhallen liegt eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DSchG NW mit Datum vom 07.09.2011 vor.

2.6 Hinweise

Folgende Hinweise wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 übernommen:

1. Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Bei Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

2. Werbeanlagen an Baudenkmalen

Jede Werbeanlage an und in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 9 DSchG NW) bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die Einzelhandelsbetriebe Betriebszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein mit der Stadt Ratingen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie folgende Gutachten und Fachpläne:

- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost), Dortmund, Juni 2010
- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost) - Ergänzende Analyse zu den Auswirkungen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des bisher genutzten Bestandsgebäudes, Dortmund, November 2010
- Landschaft + Siedlung GbR: Ratinger Maschinenfabrik GmbH, Abbruch und Umbau ehemaliger Maschinenproduktionshallen: Artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumbegutachtung aus landschaftspflegerischer Sicht, Recklinghausen, August 2012
- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Umgestaltung des Gewerbestandortes „Ratinger Maschinenfabrik“ in Ratingen, Hombergerstraße 6 - 1. Bericht: Ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, Duisburg, März 2012
- Grontmij GmbH: Kreuzungsumbau Homberger Str. / Fester Str. / Balcke-Dürr-Allee in Ratingen – Leistungsfähigkeitsnachweise, Düsseldorf, Mai 2012
- Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“, Haltern am See, Mai 2012
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Ratingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ - Allgemeine Vorprüfung laut UVPG, Coesfeld, Mai 2012

6. Die Ausbauplanung ist mit dem Leitungsträger der Ferngasleitung Nr. 2/64 abzustimmen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1

Sondergebiet „Einzelhandel, Büros, Praxen“	ca. 10.436 m ²
(davon: überbaubare Flächen	ca. 4.192 m ² ,
mit GFL belasteten Flächen / Stellplätze / Zufahrten	ca. 5.210 m ²
Parkplatzgrün)	ca. 1.034 m ²)
Gewerbegebiet „Büros, Praxen“	ca. 1.702 m ²
(davon: überbaubare Flächen	ca. 497 m ² ,
nicht überbaubare Flächen)	ca. 1.205 m ²
Gemeinschaftsstellplatz	ca. 1.107 m ²
(davon: versiegelte Flächen	ca. 988 m ² ,
Parkplatzgrün)	ca. 119 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.493 m ²
Gesamt:	ca. 16.738 m ²

3.2 Verkehrserschließung

Die Auswirkung der möglichen bzw. geplanten Bebauung des Balcke-Dürr-Geländes und des Geländes der Ratinger Maschinenfabrik auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Fester Straße und Balcke-Dürr-Allee / Oststraße wurden in einem Verkehrsgutachten überprüft. Hierfür wurden Leistungsfähigkeitsnachweise erbracht.

Zur Ermittlung des Prognoseverkehrs wurden die möglichen bzw. geplanten Bauvorhaben für die beiden Erschließungsgebiete Balcke-Dürr-Gelände und Ehemalige Ratinger Maschinenfabrik (Gesamtgelände) getrennt betrachtet. Die vorliegende Verkehrszählung deckt den Verkehr der bisher bebauten Flächen der beiden Erschließungsgebiete ab.

Die Verteilung des Prognoseverkehrs für das Balcke-Dürr-Gelände erfolgte gemäß dem Ansatz aus dem Verkehrsplanerischen Beitrag zum Masterplan Balcke-Dürr-Gelände.

Für das Gesamtgelände der Ratinger Maschinenfabrik wurden drei Netzfälle untersucht:
Im Netzfall 1 wird das Gesamtgelände ausschließlich über die Oststraße erschlossen.

Im Netzfall 2 werden die geplanten Teilnutzungen auf dem Gesamtgelände der Ratinger Maschinenfabrik getrennt erschlossen. Die Einfahrt für die im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten gewerblichen Nutzungen liegt an der Oststraße. Die Ausfahrt wird an der Homberger Straße angeordnet. Durch eine Lichtsignalanlage werden sowohl ein Rechts- als auch ein Linkseinbiegen ermöglicht.

Der Netzfall 3 stellt eine Kombination der Netzfälle 1 und 2 dar. Entsprechend dem Netzfall 2 werden die geplanten Teilnutzungen auf dem Gesamtgelände der Ratinger Maschinenfabrik

getrennt erschlossen. Die im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten gewerblichen Nutzungen erhalten, entsprechend dem Netzfall 2, eine Ausfahrt an der Homberger Straße, die durch eine Lichtsignalanlage sowohl das Rechts- als auch das Linkseinbiegen in die Homberger Straße ermöglicht. Zusätzlich wird eine zweite Ausfahrt an der Einfahrt Oststraße angelegt.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung aller drei Netzfälle ergab die Priorisierung des Netzfalls 3.

Folgende Auswirkungen auf die Knoten sind für den Netzfall 3 zusammenzufassen:

Die Überlegungen zur Verbesserung der Situation an der Lichtsignalanlage (LSA) 146 (= Knoten Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Fester Straße) führen zu stark veränderten Signalprogrammen mit folgenden zusätzlichen Signalen bzw. Phasen:

- gesicherte Führung der Linksabbieger aus der Balcke-Dürr-Allee mit dem zusätzlichen Signal 3L,
- zusätzliche Freigabe der Rechtsabbieger aus der Balcke-Dürr-Allee zusammen mit den Linksabbiegern aus der Homberger Str. mit Hilfe des neuen Signals 3R,
- Zugabezeit für die Linksabbieger aus der Fester Straße mit dem Signal 43,
- zusätzliche Freigabe der Rechtsabbieger aus der westlichen Homberger Straße.

Gegenüber der derzeitigen Regelung sind an der Lichtsignalanlage 146 insbesondere folgende Nachteile zu nennen:

- erhebliche Verkürzung der Grünzeiten für die Richtung 2/2R mit einer entsprechend verschlechterten Koordinierung,
- stark verkürzte Grünzeiten für den Fußgängerüberweg b über die Homberger Straße. Auch an dem Fußgängerüberweg a mussten die Freigabezeiten verringert werden.

Die derzeitige Führung der Linksabbieger aus der Homberger Straße mit Hilfe der Diagonalsignale 12 und 21 entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Dies gilt ganz besonders, weil die Linksabbieger morgens und nachmittags mal im Vorlauf und mal im Nachlauf bedient werden. Für den Knoten Balcke-Dürr-Allee / Oststraße konnten beim Netzfall 3 leistungsfähige Signalprogramme mit einer maximalen Sättigung von 67 % entwickelt werden. Hier sind also ausreichend Leistungsreserven vorhanden. Die Verkehrsqualität ergibt sich zu „C - befriedigend“. Dies liegt aber ausschließlich an der mittleren Wartezeiten wegen der kurzen Grünzeiten. In der Praxis ist von „A“ und „B“, d.h. „sehr gut“ und „gut“ auszugehen. Kritisch an der LSA Balcke-Dürr-Allee / Oststraße ist die Aufstelllänge in der Linksabbiegespur in der Balcke-Dürr-Allee. Sie ist nach der Prognose so gerade noch ausreichend. Auch die Aufstelllänge in der Oststraße zwischen Balcke-Dürr-Allee und Zufahrt zum Gewerbegebiet kann während des Spitzenverkehrs knapp werden. Die Nutzung der Ausfahrt Verbrauchermarkt ist zwar hinsichtlich der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit noch machbar, aber hinsichtlich der Koordinierung und der Schaffung einer signalisierten Fußgängerüberquerung über die Homberger Straße nicht optimal.

Abschließend ist festzustellen, dass aufgrund möglicher und geplanter Bauvorhaben im Bereich des Balcke-Dürr-Geländes und der Ratinger Maschinenfabrik der Verkehr auf der Balcke-Dürr-Allee und den Knotenpunkten Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Fester Straße und der

Balcke-Dürr-Allee / Oststraße weiter zunehmen wird. Zur Abwicklung der künftigen Verkehrsmenge ist ein Ausbau der beiden Knotenpunkte sowie die Schaffung einer zusätzlichen Ausfahrt für den Verbrauchermarkt an der Homberger Straße vorgesehen. Der Knoten Balcke-Dürr-Allee / Oststraße sowie die Ausfahrt des Verbrauchermarktes erhalten neue Lichtsignalanlagen. Die Lichtsignalprogramme des Knotens Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Fester Straße sind an den Ausbau anzupassen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann das prognostizierte künftige Verkehrsaufkommen abgewickelt werden.

Durch die Umsiedlung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters werden erhöhte Ziel- und Quellverkehre erzeugt, die jedoch keinen Einfluss auf die Verkehrsabwicklung auf der ca. 820 m entfernt befindlichen Autobahn A 44 haben werden.

3.3 Lärmimmissionen

Das Vorhabengebiet ist durch Lärm vorbelastet. Es wurde ein Schallgutachten unter Berücksichtigung folgender Maßgaben erstellt:

Zum Schutz der bestehenden und geplanten Nutzungen vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen waren die Prognose und Beurteilung des Gewerbelärms, der durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr des Vorhabens verursacht werden, erforderlich.

Die Homberger Straße und die Balcke-Dürr-Allee wirken mit ihren Geräuschemissionen auf das Vorhabengebiet ein. Deshalb wurden die Geräuschemissionen aus den umliegenden Straßen im Plangebiet untersucht und beurteilt. Das Verkehrskonzept sieht zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz eine Ausfahrt an der Homberger Straße und eine Ein- und Ausfahrt an der Oststraße vor. Allen Untersuchungen wurde der Netzfall 3 des Verkehrsgutachtens der Grontmij GmbH, Düsseldorf zugrunde gelegt. Die Ausfahrt an der Homberger Straße soll mit einer bedarfsgesteuerten Lichtsignalanlage versehen werden. Da eine solche Lichtsignalanlage nicht der Erhöhung des Durchsatzes der Homberger Straße dient, sondern nur der sicheren Verkehrsabwicklung der Ausfahrt aus dem Plangebiet, war dies nicht als erheblicher baulicher Eingriff in die Straße im Sinne der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung zu werten. Die neue Ausfahrt verursacht damit keinen Anspruch auf Schallschutz gegen Verkehrslärm auf der Homberger Straße.

Bei der Erweiterung der Oststraße um eine Abbiegespur und eine Lichtsignalanlage am Knoten Oststraße / Balcke-Dürr-Allee und bei der Erweiterung der Balcke-Dürr-Allee zwischen Oststraße und Homberger Straße um eine Rechtsabbiegespur handelt es sich um erhebliche bauliche Eingriffe. Hierfür war zu prüfen, ob es sich um wesentliche Änderungen im Sinne der 16. BImSchV handelt. Unabhängig von der Prüfung der Baumaßnahmen an den Straßen auf Grundlage der 16. BImSchV wurde die Änderung des Verkehrslärms an Gebäuden an den umliegenden Straßen durch die Planung im Planungsfall 1 (bestehende Verkehre plus Zusatzverkehre aus dem vorhabenbezogenen Teilgebiet 1 „Einzelhandel, Büros und Praxen“) und im Planungsfall 2 (bestehende Verkehre plus Zusatzverkehre aus dem vorhabenbezogenen Teilgebiet 1 und dem Teilgebiet 2) beurteilt. Der Planungsfall 2 bezieht sich dementsprechend auf den Bebauungsplan OST 216 - Teil 2 und wird hier nicht näher ausgeführt.

Das Schallgutachten kommt bezüglich der verschiedenen Lärmquellen zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

Die Gesamtbelastungen des Gewerbelärms im Vorhabengebiet sowie die im B-Plan Nr. 313 - 3. Änderung festgesetzten möglichen Emissionen des Eckgrundstückes Oststraße / Balcke-Dürr-Allee unterschreiten tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter der Voraussetzung, dass folgende Schallschutzmaßnahmen für den geplanten Einzelhandel im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes OST 216 – Teil 1 berücksichtigt werden:

1. Die Parkplatzoberfläche ist als ebenes ungefastes eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen.
2. Die außen liegenden Lüftungstechnischen Anlagen (Kälteanlagen, Lüfter...) sind auf einen gesamten Schalleistungspegel von 78 dB(A) zu begrenzen.
3. Die Betriebszeit des Verbrauchermarktes inkl. der Anlieferung von Ware ist auf die Tagzeit von 6 bis 22.00 Uhr zu begrenzen. Die Betriebszeit des Kühl/Lüftungsaggregates beträgt 24 h.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschimmissionen sind nicht zu erwarten. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden diesbezüglich aktive Schallschutzmaßnahmen (Kapitel 2.3.7) festgesetzt.

Verkehrslärmimmissionen durch neu gebaute Straßen oder Straßen mit erheblichem baulichen Eingriff (Prüfung nach 16. BImSchV)

Der erhebliche bauliche Eingriff auf der Oststraße und auf der Balcke-Dürr-Allee durch den Bau von Abbiegespuren löst keinen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen aus.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sind in Form von Büroräumen im Obergeschoss des geplanten Gebäudes vorgesehen. Die Fenster dieser Räume weisen alle zum Parkplatz in Richtung Oststraße. An den Fenstern sind tagsüber Beurteilungspegel < 58 dB(A) zu erwarten. Nachts liegt keine Nutzung als Schlafräum vor. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für Gewerbe wird damit an den schutzwürdigen Räumen deutlich unterschritten. Nach DIN 4109 ist für diese Räume ein Bauschalldämm-Maß von mind. 30 dB erforderlich. Dieses Schalldämm-Maß wird schon aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bei üblicher Bauweise erreicht. Deshalb muss im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzung zum Schallschutz gegen Verkehrslärm getroffen werden.

Änderung der Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Straßen

Die Zunahme der Verkehre auf den umliegenden Straßen auf direkt an der Straße liegende Gebäude wurde für die Homberger Straße, die Balcke-Dürr-Allee, die Oststraße und die Straße Beerenkothen ermittelt. Im Nahbereich des Plangebietes liegen an der Fester Straße keine Gebäude, die nur durch die Fester Straße und nicht maßgeblich durch die Homberger Straße beeinflusst werden. Deshalb wurde auf eine Untersuchung der Fester Straße verzichtet. Allen Untersuchungen wurde der Netzfall 3 des Verkehrsgutachtens der Grontmij GmbH, Düsseldorf zugrunde gelegt.

Lediglich auf der Homberger Straße liegen an den straßenseitigen Fassaden schon im Bestand tagsüber und nachts Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl für Wohngebiete als auch für Gewerbegebiete vor. Nachts ist keine Zunahme der Verkehrsmengen zu erwarten, eine Zunahme des Verkehrslärms ergibt sich nur tagsüber:

Eine relevante Zunahme der Lärmimmissionen durch die veränderten Verkehre ist nur an der Balcke-Dürr-Allee im Bereich der Anbindung der Oststraße zu erwarten. Die Zunahme der Lärmimmissionen wird hier durch die neue Lichtsignalanlage mit den dafür bei der Lärmberechnung notwendigen Zuschlägen verursacht. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete wird hier im Bestand gerade eingehalten und durch die Planung um 2 dB überschritten. Allerdings liegen die Beurteilungspegel am Tag noch unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV. Damit liegen trotz der Erhöhung der Beurteilungspegel noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

Eine geringe Zunahme der Lärmimmissionen ist noch auf der Homberger Straße zwischen der Balcke-Dürr-Allee und der Ausfahrt aus dem Plangebiet, der Oststraße, und dem südlichen Teil der Balcke-Dürr-Allee zu erwarten. Auch auf dem südlichen Teil der Balcke-Dürr-Allee liegen die Beurteilungspegel am Tag noch unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV. Damit liegen weder relevante Zunahmen der Lärmimmissionen noch ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Gleiches gilt für die Oststraße, auf der mit einer Zunahme der Lärmimmissionen von 0,3 bis 0,6 dB weder relevante Lärmzunahmen noch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete vorliegen. Auch hier liegen im Planfall 1 noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Die Verkehrszunahme auf der Homberger Straße kann zu einer Zunahme der Lärmimmissionen im Teilstück zwischen der Ausfahrt aus dem Plangebiet und der Kreuzung Balcke-Dürr-Allee um lediglich 0,1 dB führen. In diesem Teilstück liegt lediglich eine gewerbliche Nutzung (Bürohaus) in einem Gewerbegebiet (B-Plan Ost 172). Zwar wird schon heute ein Beurteilungspegel > 70 dB(A) an dem Gebäude erreicht, aber die Grenze der Gesundheitsgefährdung in Gewerbegebiete von 75 dB(A) tags wird auch mit der Planung im Planfall 1 nicht überschritten. Die geringe Zunahme der Lärmimmissionen auf der Homberger Straße stellt keine relevante Verschlechterung der Lärmsituation dar.

Selbst durch die vollständige Überplanung der Fläche der ehemaligen Ratinger Maschinenfabrik wird der Verkehrslärm ausschließlich am Tag um ca. 0,3 dB erhöht. Die Beurteilungspegel liegen auch im Planfall 2 an den Fassaden noch unter der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 75 dB(A) in Gewerbegebieten (Homberger Straße 25-47) und von 70 dB(A) für Wohngebiete (ab Homberger Straße 51). Damit stellt die Zunahme des Verkehrslärms um lediglich 0,3 dB auf der Homberger Straße keine akustisch relevante Zunahme dar.

Die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ - Teil 1 auf die Lärmsituation sind zusammenfassend als verträglich einzustufen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikationseinrichtungen kann von den vorhandenen Leitungen in der Oststraße, Homberger Straße sowie Balcke-Dürr-Allee realisiert werden. Löschwasser kann auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zur Verfügung gestellt, aber nicht garantiert werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb der Stadt Ratingen. Standplätze für Müllcontainer sind so anzulegen, dass die Behälter am Abfuhrtag problemlos erreicht und geleert werden können.

Die Entwässerung des Vorhabengebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Kanäle. Das Vorhabengebiet ist bebaut und befestigt, so dass das Versickerungsgebot des Regenwassers gemäß Landeswassergesetz entfällt.

3.5 Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren vorzusehen. Zur Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt. Die Anwendbarkeit des Verfahrens wurde bestätigt. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

3.5.1 Artenschutz

Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten.

Für die Tierarten stellt die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Informationen im Internet zur Verfügung. Die Betroffenheit der als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten ist entsprechend der vorkommenden Biotope zu prüfen. Am 29.02.2012 wurde vom Büro Landschaft und Siedlung eine Begehung durchgeführt und alle Gebäude, die Außenbereiche und Gehölze auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten begutachtet.

Fledermäuse

Entsprechend der vorgefundenen Strukturen kann ein Vorkommen von Fledermäusen in der Aktivitätszeit der Tiere an einzelnen Strukturen am Gebäude nicht sicher ausgeschlossen werden. Da diese Gebäudebereiche als Winterquartier aufgrund fehlender Frostsicherheit und schlechter Temperierbarkeit nicht geeignet sind, sind keine Tiere in den Wintermonaten zu erwarten.

Um ein Töten von Individuen zu vermeiden sind daher ein Abriss oder Veränderungen an diesen Gebäudestrukturen ausschließlich in den Monaten November bis März vorzusehen.

Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung sicher gestellt wird, dass keine Tiere durch die Arbeiten zu Schaden kommen. Ein Vorkommen von Wochenstuben (Reproduktionsstätten) kann unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage nicht sicher ausgeschlossen werden. Generell erscheint ein Ausweichen der Tiere an vergleichbare Strukturen der benachbarten Gebäude möglich. Letzte Prognoseunsicherheiten können optional durch eine Schwärmkontrolle vor Sonnenaufgang im Zeitraum zwischen Anfang Mai und Ende Juli in 2 – 3 Begehungen mit dem Fledermausdetektor behoben werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind ggf. rechtzeitig geeignete Ausweichquartiere bereitzustellen. Soll auf diese Untersuchungen verzichtet werden, so sind entsprechend des Worst-Case-Prinzips Wochenstuben an diesen Strukturen anzunehmen. Da alle vorgefundenen Strukturen Spaltenquartiere darstellen, wird das Anbringen von sechs Spaltenquartieren vorgeschlagen. Damit den Tieren diese Ausweichquartiere bereits beim Verlust der potenziellen Quartiere an den Gebäu-

den bekannt sind, sind diese Fledermauskästen bereits in der Aktivitätszeit der Arten (etwa März bis Ende Oktober) mindestens einen Monat vor der Beanspruchung aufzuhängen.

Erhebliche Störungen im Sinne des Gesetzes sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung nicht zu prognostizieren.

Vögel

Entsprechend der vorhandenen Strukturen, der MTB Abfrage bei der LANUV und der Ergebnisse der Ortsbegehung ist ein Vorkommen der Arten Sperber, Mehlschwalbe und Turmfalke als Nahrungsgäste nicht sicher auszuschließen. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat kommt dem Untersuchungsraum aufgrund des geringen Nahrungsangebotes und der schlechten Strukturen nicht zu. Die Gefahr des Individuenverlustes und der Zerstörung von Ruhe und Reproduktionsstätten besteht nicht. Die Ortsbegehung ergab keine Hinweise auf eben solche Stätten. Erhebliche Störungen durch die Arbeiten sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen auszuschließen.

Die nicht planungsrelevanten in NRW vorkommenden europäischen Vogelarten, werden artenschutzrechtlich nicht untersucht. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit, des landesweit günstigen Erhaltungszustandes und angesichts fehlender geeigneter Strukturen sowie der bestehenden Störungen nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Diese Einschätzung setzt voraus, dass der § 39 BNatSchG berücksichtigt wird, und die Sträucher und Bäume nur außerhalb der Reproduktionszeit der Vögel gerodet werden. Aus diesem Grund können diese Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 1.3. des folgenden Jahres durchgeführt werden.

3.5.2 Baumschutz

Im Vorhabengebiet werden insgesamt neun Bäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Bäume mit den Nummern 1 (Platane), 2 (Platane), 15 (Esche), 16 (Esche), 17 (Fichte), 26 (Weide), 27 (Esche), 28 (Esche) und 29 (Esche).

Aufgrund vorliegender Altlasten (vgl. Kap. 3.5.4) ist vorsorglich geplant, die oberen 10 cm des Bodens im Garten des Direktorenwohnhauses auszutauschen. Zum Schutz der dort zu erhaltenden Bäume sollte im Kronentraufbereich der Boden durch Handschachtung ausgetauscht werden, um die Wurzeln best möglichst zu schonen. Der neue Boden ist direkt im Anschluss aufzutragen, damit die Wurzeln nicht unnötig lange freiliegen.

3.5.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten. Als Klimaanpassung werden Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Folgen des Klimawandels möglichst unbeschadet zu überstehen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen größeren Ausmaßes werden nicht in Anspruch genommen. Das Vorhabengebiet ist als ehemalige Industriefläche größtenteils versiegelt. Das geplante Vorhaben, ein Gebiet für Einzelhandel und Dienstleistungen, stärkt den bestehenden zentralen Versorgungsbereich und nutzt die vorhandene Infrastruktur. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben. Darüber hinaus wirkt sich die festgesetzte Begrünung des Vorhabengebietes mittels Baumanpflanzungen auf dem Parkplatz und extensiver Begrünung einer Dachfläche positiv auf das Kleinklima aus.

3.5.4 Altlasten

Die für das Vorhabengebiet vorliegenden Untersuchungen aus dem Jahre 2007 wurden durch ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Stand 03/2012) aktualisiert. Darin werden Aussagen getroffen zum weiteren Umgang mit Materialien, die beim Abriss bzw. bei der Baureifmachung des Geländes anfallen. Darüber hinaus werden Aussagen getroffen, ob bei einer dauerhaften Entsiegelung der Fläche Risiken für schützenswerte Güter ausgelöst werden (Wirkpfade Boden / Mensch und Boden / Grundwasser). Entsprechend der Bodenuntersuchung setzen sich die oberflächennahen, bis etwa 0,3 m Tiefe reichenden Auffüllungen in erster Linie aus Fremdbeimengungen in Form von Schlacken, Schottern, Aschen und Ziegelresten zusammen. Unterhalb dieser „Tragschichten“ treten nur bereichsweise zusätzliche Auffüllungen auf, die sich im Wesentlichen aus schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden und nur geringen Fremdanteilen in Form von Ziegel, Kohle und Asche zusammensetzen. Teilweise fehlen die Fremdanteile auch ganz.

Folgendes Vorgehen wird im Rahmen der Abrissarbeiten und der Baufeldvorbereitung empfohlen:

- Die Schwarzdecken sind überwiegend als teerhaltiger Straßenaufbruch einzustufen und zu entsorgen.
- Die oberflächennahen Auffüllungen („Tragschichten“) sind einer Verwertung zuzuführen.
- Die tiefer reichenden Auffüllungen mit nur wenigen Fremdanteilen sind uneingeschränkt für eine Verwertung geeignet und können auch bei einer zukünftigen Entsiegelung vor Ort verbleiben, da aus den ermittelten Schadstoffwerten kein Risiko für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abzuleiten ist.
- Die humosen Oberböden weisen im Bereich der südöstlichen Brachfläche keine bedeutsamen Schadstoffgehalte auf. Im Garten des Wohnhauses an der Homberger Straße (denkmalgeschütztes Direktorenwohnhaus) liegt der Bleigehalt in der Tiefe 0-0,1 m deutlich über dem Prüfwert für Wohngebiete. Es wird empfohlen den Oberboden im Garten bis in eine Tiefe von mindestens 0,1 m abzuschleifen und zu entsorgen. Anschließend ist

der Garten mit Oberboden anzudecken, der die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllt. Somit ist kein Risiko für den Wirkungspfad Boden – Mensch gegeben.

Sowohl die Untersuchung aus 2007 als auch die aktuelle Untersuchung haben gezeigt, dass im Untergrund des Baugrundstücks keine bedeutsamen Schadstoffkonzentrationen auftreten. Da in 2007 jedoch innerhalb der Auffüllungen lokal Reste einer teerhaltigen Dachpappe vorgefunden wurden, kann auf der Basis der stichprobenartigen Aufschlussarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle innerhalb der Untersuchungsfläche ebenfalls Belastungen auftreten, die gesondert aufzunehmen und zu entsorgen sind. Aus diesem Grund wird vorsorglich empfohlen, den Rückbau der erdberührten Bauteile und Einbauten (z.B. Abscheider) und die Erdarbeiten zur Baureifmachung gutachterlich begleiten zu lassen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Einige Flurstücke im Bereich der Oststraße sind noch im Eigentum der Stadt Ratingen. Die Kaufverhandlungen hierzu befinden sich kurz vor Abschluss. Diese müssen bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen sein.

5. Planungsalternativen

Die Flächen und Gebäude der ehemaligen Maschinenfabrik werden von einigen Gewerbebetrieben genutzt. Einige Gebäude, darunter auch denkmalgeschützte, stehen leer. Das Gebiet würde ohne die vorliegende Planung langfristig untergenutzt bleiben. Weitere Gebäudeleerstände könnten sich ergeben. Dies ist aus städtebaulicher Sicht (vgl. Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost) und auch aus Sicht des Denkmalschutzes nicht erwünscht. Die Alternativendiskussion hat bereits in der übergeordneten Flächennutzungsplanung durch die 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen stattgefunden. Diese stellt das Vorhabengebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gewerbliche, gastronomische, soziale, kulturelle Zwecke und Einzelhandel“ dar. Diese geplanten gewerblichen Nutzungen dienen der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Ost“.

Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung sind demnach nicht erkennbar.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren und für die erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Oststraße, der Balcke-Dürr-Allee und der Homberger Straße werden gemäß § 12 BauGB vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt nach Abschluss der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage ein Durchführungsvertrag abgeschlossen und dem Rat zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegt.

7. Realisierungszeitraum

Nach Abschluss des Durchführungsvertrags als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Ratingen und anschließender Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ – Teil 1 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost 218 „Brückenbauwerk am Ostbahnhof“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden, außer Kraft gesetzt.

9. Verwendete Gutachten

- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost), Dortmund, Juni 2010
- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost) - Ergänzende Analyse zu den Auswirkungen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des bisher genutzten Bestandsgebäudes, Dortmund, November 2010
- Landschaft + Siedlung GbR: Ratinger Maschinenfabrik GmbH, Abbruch und Umbau ehemaliger Maschinenproduktionshallen: Artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumbegutachtung aus landschaftspflegerischer Sicht, Recklinghausen, August 2012
- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Umgestaltung des Gewerbestandortes „Ratinger Maschinenfabrik“ in Ratingen, Hombergerstraße 6 - 1. Bericht: Ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, Duisburg, März 2012
- Grontmij GmbH: Kreuzungsumbau Homberger Str. / Fester Str. / Balcke-Dürr-Allee in Ratingen – Leistungsfähigkeitsnachweise, Düsseldorf, Mai 2012
- Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“, Haltern am See, Mai 2012
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Ratingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ - Allgemeine Vorprüfung laut UVPG, Coesfeld, Mai 2012

(Cremer)
städtische Baurätin