

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan T 137, 3. Änderung; Teil B

- Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Str./ Barbarastraße / Elisabethstr.
/ Robert-Zapp-Str./ Christinenstr.-

Inhaltsangabe

- 1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Aufteilung des Bebauungsplanes
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich des Teiles B
 - 1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
 - 1.4.3 Landschaftsplan
 - 1.5 Verbindliches Planungsrecht (Bebauungspläne)
 - 1.6 Bestandssituation
 - 1.6.1 Geländebeschaffenheit
 - 1.6.2 Bebauung und Nutzungen
 - 1.6.3 Umgebung
 - 1.6.4 Verkehr
 - 1.6.5 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.6.6 Altlasten
 - 1.6.7 Schallemissionen/-immissionen
- 2. Planerisches Konzept**
 - 2.1 Städtebauliches Konzept
 - 2.2 Erschließungskonzept
 - 2.3 Freiraumplanerisches Konzept
- 3. Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 - 3.1.2 Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 8 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
 - 3.1.3 Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandserlass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
 - 3.1.4 Ausschluss von in den eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 8 und 9 BauNVO
 - 3.1.5 Ausschluss von in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
 - 3.1.6 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO
 - 3.1.7 Stellplätze und Garagen
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.1 Maß der Baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
 - 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 3.3 Bauweise

- 3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 3.5 Verkehrsflächen
 - 3.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 3.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 3.5.3 Private Bahnanlagen (Sonstige Darstellung ohne Festsetzungscharakter)
- 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.6.1 Energie
 - 3.6.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser
- 3.7 Altlasten
- 4. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 5.2 Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umwelt
 - 5.3 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 6. Nachrichtliche Übernahmen**
 - 6.1 Anflugsektoren Flughafen Düsseldorf
 - 6.2 Bauhöhenbeschränkungen
 - 6.3 Tag-Schutzzone 2
 - 6.4 Lärmschutzzone Landesentwicklungsplan IV
 - 6.5 Wasserschutzzone III A
- 7. Hinweise**
 - 7.1 Abstandsliste NRW und Sortimentsliste
 - 7.2 Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen
 - 7.3 Bodenfunde
 - 7.4 Koordinierung Leitungsträger
 - 7.5 Bohrungen und Kampfmittelfunde
 - 7.6 Löschwasser
 - 7.7 Altlastenverdachtsflächen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Bodenordnung
 - 8.2 Kosten und Finanzierung
 - 8.3 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen
- 9. Städtebauliche Kennwerte**

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil B beabsichtigt die Stadt Ratingen die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der gewerblichen Nutzungen zwischen Altem Kirchweg und Christinenstraße/Daniel-Goldbach-Straße. Hierbei soll eine rechtlich eindeutige Festsetzung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW die vorhandenen Wohngebiete im Norden und Westen außerhalb des Plangebietes schützen. Daneben sollen die festgesetzten Industriegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete und eine vorhandene Fläche für Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung »Städtischer Bauhof« – in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden. Durch die Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete soll der Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes gesichert und eine künftige Neuansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

1.1 Aufteilung des Bebauungsplanes

Auf Grundlage eines verwaltungsgerichtlichen Vergleichs aus dem Jahr 1990 konnte sich ein Einkaufszentrum an der Daniel-Goldbach-Straße mit seinen Verkaufsflächen (Endverbraucher) über die im Flächennutzungsplan und im geltenden Bebauungsplan T 137 2. Änderung ausgewiesene Fläche für ein Sondergebiet hinaus ausdehnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung sollte hierzu eine Neuregelung erfolgen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet aufgrund der rechtlichen Komplexität der Beurteilung einschränkender Änderungen zuungunsten des hier existierenden Betriebes in Teilbereiche aufgeteilt.

Aufgrund einer Bauanfrage für die Flurstücke 121 und 184 in der Flur 51 (Bauanfrage für Christinenstraße 12 vom 5.9.2006, zur Nutzungsänderung eines Bürogebäudes mit angrenzender Gewerbehalle in ein Bordell) ergab sich für einen Teil A in der südöstlichen Ecke des bisherigen Bebauungsplanes T 137 die Notwendigkeit eine Veränderungssperre zu erlassen. Das Bauleitplanverfahren für diesen Teil A wurde mit Satzungsbeschluss am 24. Juni 2010 abgeschlossen.

Für den gewerblich genutzten Teilbereich des Bebauungsplanes - Teil B - ergibt sich nun die Notwendigkeit einen Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Teil B erstreckt sich auf die Flächen zwischen Altem Kirchweg, Am Roten Kreuz, Christinenstraße und Elisabethstraße, nimmt jedoch auch die gewerblichen Nutzungen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes T 137 zwischen Christinenstraße und Daniel-Goldbach-Straße auf (an der Barbarastraße).

Die verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes T 137 (Flächen des ehemaligen Ratio-Marktes an der Daniel-Goldbach-Straße) werden in einem weiteren Bebauungsplanverfahren - Teil C - überplant.

1.2 Verfahren

Am 7. November 2006 hat der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung – Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße – beschlossen. Vom 23. Juli bis zum 20. August 2008 wurde für den gesamten Bereich dieses Bebauungsplanes die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB, mit öffentlicher Anhörung am 20. August 2008, durchgeführt. Das Bauleitplanverfahren für einen Teilbereich - Teil A - des Bebauungsplanes T 137 wurde mit Satzungsbeschluss am 24. Juni 2010 abgeschlossen.

Auf den verbleibenden, gewerblich genutzten Flächen des Bebauungsplanes T 137 - Teil B - wurde am 3. Juni 2013 für Flurstück 559 in der Flur 50 vom Rat der Stadt Ratingen eine Veränderungssperre zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung beschlossen. Diese wurde aufgrund einer beantragten Nutzungsänderung für eine leerstehende Gewerbehalle erforderlich, für die eine Nutzung als Mehrzweckhalle für Tagungen, Versammlungen und Hochzeiten (zu 4/5) und Büro Zwecke (zu 1/5) beantragt wurde. Die Veränderungssperre wurde zuletzt mit Beschluss vom 12. Juni 2015 für ein zweites Jahr verlängert.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung, Teil B hat zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung der 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 05.07.2016 vom Rat der Stadt Ratingen abgewogen und ein Satzungsbeschluss gefasst.

Für die parallel abschließend beschlossene 92. Flächennutzungsplanänderung wurde am 26.07.2016 der Antrag auf Genehmigung bei der Bezirksregierung Düsseldorf gestellt. Mit Schreiben vom 14.10.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass es einen Verfahrensmangel bezüglich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gab, der einer Genehmigung entgegensteht. Hierbei handelt es sich um die unzureichende Darlegung der Arten umweltrelevanter Informationen. Nach Überprüfung wurde festgestellt, dass dieser Verfahrensmangel auch bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung Teil B besteht, sodass die öffentliche Auslegung wiederholt werden musste.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung ist zudem (außerhalb der formellen Beteiligung) ein Grundstückseigentümer auf die Stadt zugekommen, mit dem Anliegen ggf. einen ansässigen Logistik- bzw. Speditionsbetrieb innerhalb des Plangebietes zu erweitern. Logistikbetriebe und Speditionen sind innerhalb des Plangebietes bis auf im GEe 7 (mittig im Plangebiet) aufgrund der Gliederung nach dem Abstandserlass (Abstandsklasse V) ausgeschlossen. Im GEe 7 sind Betriebe der Abstandsklasse V (also auch Speditionen) ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist. Aufgrund der Bestrebungen des Eigentümers wurde die Ansiedlung/Erweiterung von Logistikbetrieben erneut betrachtet. Die Verwaltung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Ansiedlung oder erhebliche Erweiterung von Logistikbetrieben im GEe 7 einer der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes, dem Schutz der umliegenden Wohngebiete, widersprechen würde, da ein Großteil der Emissionen dieser Betriebe durch Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrten der LKW) entstehen. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes führen diese Fahrzeugbewegungen zu einem überwiegenden Teil an den gemäß planerischer Zielsetzung zu schützenden Wohngebieten vorbei. Aus diesem Grund sollen nun Logistikbetriebe und Speditionen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Da von diesem zusätzlichen Ausschluss faktisch nur das GEe 7 betroffen ist, derartige Betriebe hier auch nur ausnahmsweise zulässig sind und mit dieser Änderung die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht nur nicht beeinträchtigt, sondern der planerische Grundgedanke (Schutz der umliegenden Wohngebiete) sogar unterstrichen und gefestigt wird, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass hier eine vereinfachte Änderung durchgeführt wurde. Die Änderungen sind im Planentwurf in blau gekennzeichnet.

Die notwendige Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 30.01.-03.03.2017 stattgefunden. Zeitgleich wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung wiederholt eingeholt. In Verbindung mit diesen wiederholten Beteiligungen wurde die vereinfachte Änderung (Ausschluss Logistikbetriebe und Speditionen) durchgeführt. Die durch die Änderung betroffenen Eigentümer und Nutzer wurden gesondert postalisch über die vereinfachte Änderung und die öffentliche Auslegung informiert.

Mit Schreiben vom 28.02.2017 hat der Rechtsanwalt einer Eigentümern angemerkt, dass für die vereinfachte Änderung § 13 BauGB nicht anzuwenden sei. Daraufhin wurde die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens für diesen Fall überprüft und festgestellt, dass durch Gesetzesänderung für eine derartige vereinfachte Änderung nicht mehr § 13 BauGB, sondern § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Rechtsgrundlage ist. Die betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden daher mit Schreiben vom 10.04.2017 erneut angeschrieben und ihnen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 13.04.2017 bis einschließlich 03.05.2017 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Abwägung aller eingebrachten Stellungnahmen soll der Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil B nun erneut als Satzung beschlossen werden.

1.3 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich des Teiles B

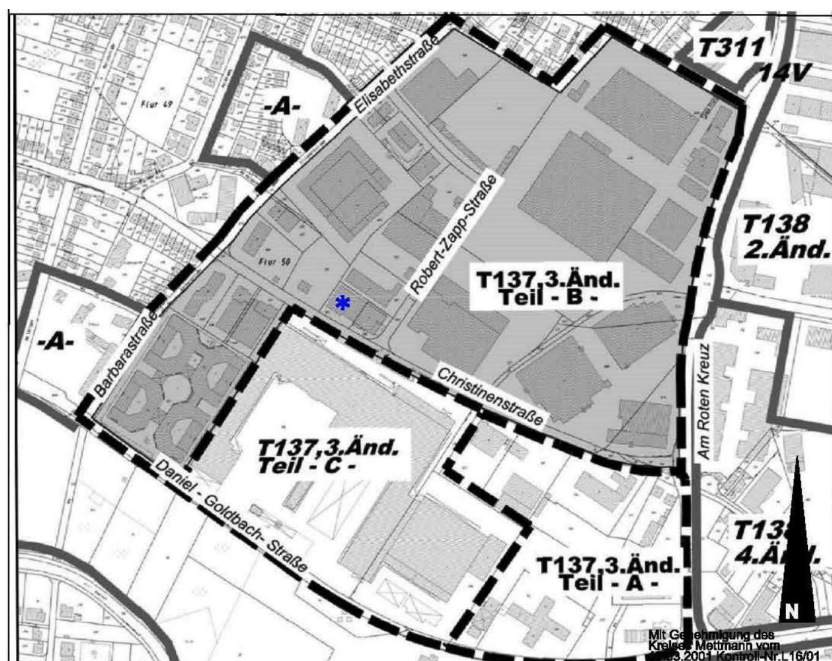
Das ca. 19,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung - Teil B - liegt im Stadtteil Ratingen Tiefenbroich und grenzt mit seiner Ostgrenze an die Straße Am Roten Kreuz. Die Westgrenze verläuft entlang der Elisabeth- und der Barbarastraße, im Süden bildet die Christinenstraße die Grenze des Plangebietes. In der südwestlichen Ecke wird das Plangebiet ergänzt um die Flurstücke 606, 637 bis 640 und 661 (Flurstücke zwischen Christinen-, Barbara- und Daniel-Goldbach-Straße).

Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Alter Kirchweg abgegrenzt, die Wohnbebauung entlang der Straßen Alter Kirchweg, Stormstraße und Dregenburg liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Somit umfasst der Bebauungsplan T 137 3. Änderung - Teil B - den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes T 137 2. Änderung sowie Teilflächen des Bebauungsplanes T 155.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 51 die Flurstücke 87, 88, 191, 298, 305, 307, 308, 310, 327, 345, 352, 353, 354, 442, 461, 462, 465, 471, 474, 475, 477, 491, 523, 559, 560, 564, 606, 608, 613, 614, 619, 629, 637, 638, 639, 640, 648, 654, 661 und 669.

Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Bebauungsplanübersicht gekennzeichnet.



Grenze des
räumlichen Geltungsbereichs



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

T 137, 3. Änderung, Teil - B -

**"Alter Kirchweg/Am Roten Kreuz/Daniel-Goldbach-Str./
Barbarastr./Elisabethstr./Robert-Zapp-Str./Christinenstr."**

1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan – GEP 99 – des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB – ausgewiesen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan IV dürfen jedoch aufgrund des Fluglärms (Anflugsektoren 23 und 23R des Düsseldorfer Flughafens) in diesem Bereich keine Baugebiete mit lärmempfindlichen Nutzungen festgesetzt werden. Darüber hinaus setzt der Regionalplan – GEP 99 – für den südlichen Teil des Bebauungsplangebietes eine Schutzzone für Grundwasser- und Gewässerschutz fest.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sind die nördlichen und westlichen Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Auf den östlich im Plangebiet liegenden Flächen an der Straße Am Roten Kreuz ist ein Industriegebiet dargestellt. In der nördlichen Ecke des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche »öffentliche Verwaltung« für den bisherigen städtischen Bauhof dargestellt.

Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich Anflugsektoren gemäß § 12 LuftVG: Das Plangebiet liegt demnach im Bereich der Anflugsektoren 23 und 23L, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens Düsseldorf mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.

Für die Flächen des Bebauungsplanes übernimmt der Flächennutzungsplan nachrichtlich zudem die Lärmschutzzone C 62 dB(A) gemäß Landesentwicklungsplan IV sowie einen nordwestlich verlaufenden Streifen von im Maximum 40 m innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB (A) des Landesentwicklungsplanes IV. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

Die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 137 – Teil B lassen sich nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Beabsichtigt ist die Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

1.4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

1.5 Verbindliches Planungsrecht (Bebauungspläne)

Die planungsrechtliche Grundlage für den Planbereich ist einerseits der Bebauungsplan T 137, 2. Änderung – Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Str., Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstr., Barbarastr., Christinenstr., Robert-Zapp-Str. – der seit dem 15.9.1989 rechtskräftig ist. Andererseits umfasst der Planbereich einen Teil des Bebauungsplanes T 155 aus dem Jahr 1971.

Der Bebauungsplan T 137 2. Änderung setzt im Nordwesten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof fest. Für die Flächen zwischen Robert-Zapp-Straße und Elisabethstraße setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit der Einschränkung »nicht störendes Gewerbe: zulässig sind nur feinmechanische Betriebe und Betriebe sowie Betriebsteile mit gleichem oder minderen Störungsgrad« fest. Hier ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Darüber hinaus sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° oder Scheddächer zulässig. Im Nordwesten sieht der Bebauungsplan ein weiteres Gewerbegebiet mit den oben genannten Einschränkungen sowie der o.g. Dachform fest. Hier ist jedoch eine viergeschossige Bebauung, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 zulässig. Im westlichen Abschluss dieses Baufeldes ist in einem Streifen von 30 m die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in zweigeschossiger Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 als Flachdachgebäude ausnahmsweise zulässig. Dieser Streifen zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung an der Stormstraße wird darüber hinaus durch Baugrenzen von einer Bebauung freigehalten.

Auf den Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen Christinenstraße, Robert-Zapp-Straße und Am Roten Kreuz ist ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zudem die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sowie überbaubare Grundstücksflächen fest. In dem Industriegebiet ist der Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel wie Kfz-Handel, Einzelhandel für Gartenbedarf sowie Baumärkte.

Für die Flächen des Bebauungsplanes T 137 3. Änderung Teil B südlich der Christinenstraße setzt der rechtsgültige Bebauungsplan T 155 ein Gewerbegebiet fest, es sind nur nicht-störende Gewerbebetriebe zulässig. Hier ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Darüber hinaus werden in diesem Plan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° oder Scheddächer festgesetzt.

Bereits im Jahr 1990 hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass der Bebauungsplan 137, 2. Änderung wegen mehrerer Mängel einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten würde. Hinsichtlich der Mängel des Bebauungsplanes 137, 2. Änderung fehlt der Gemeinde die sogenannte Norm-Verwerfungskompetenz, sodass auch aus diesem Grund die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

1.6 Bestandssituation

1.6.1 Geländebeschaffenheit

Das ca. 19,5 ha große Plangebiet stellt sich als nahezu ebene, überwiegend mit Gewerbebauten und den zugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen versiegelte Fläche dar.

1.6.2 Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung ist überwiegend geprägt von ein- bis drei-geschossigen Büro- und Gewerbebauten mit Flachdächern, dazwischen finden sich jedoch auch einige Gebäude mit Satteldächern in geringen Dachneigungen. An der Kreuzung Alter Kirchweg und Am Roten Kreuz liegt zudem ein fünfgeschossiges Bürogebäude.

Ein Schwerpunkt des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes zwischen Altem Kirchweg und Christinenstraße/Daniel-Goldbach-Straße in Tiefenbroich liegt neben stahlverarbeitenden und veredelnden Betrieben (hier insbesondere ZAPP-Werk) bei Immobilien- und Handelsunternehmen. Ein weiterer Schwerpunkt ist bei pharmazeutischen Produkten und Dienstleistungen zu finden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich um einen hochwertigen Büro- und Produktionsstandort handelt. Innerhalb des Gewerbegebietes finden sich dabei unterschiedliche strukturelle und Nutzungsschwerpunkte:

Das Zapp-Werk befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und umfasst eine Fläche von rund 6,0 ha. Neben Produktionsgebäuden des stahlverarbeitenden Betriebes zwischen Kirchstraße und Robert-Zapp-Straße Gelände befinden sich im nördlichen Bereich mehrere Verwaltungsgebäude sowie eine Betriebsleiterwohnung.

Im Südwesten überwiegt eine kleinteilige Gewerbestruktur mit hochqualitativen gewerblichen Bauten, kleinen Gewerbeparks und Bürogebäuden. In den Gebäuden südlich der Christinenstraße, sind Groß- und Fachhandels- sowie kleinere Produktionsbetriebe und eine Investment-Firma ansässig. Darüber hinaus sind hier Dienstleistungsunternehmen zu finden.

Nördlich der Christinenstraße finden sich angrenzend ein Handwerks-/Dienstleistungshof sowie ein Werbe-Unternehmen; im weiteren östlichen Verlauf der Straße steht ein leerstehendes Gebäude (Christinenstraße 5) für das ein Bauantrag zur Nutzungsänderung vorliegt, der durch eine Veränderungssperre zurückgestellt wurde. Der weitere Verlauf der Christinenstraße ist durch eine Mischung aus produzierenden gewerblichen Betrieben, Dienstleistungs- sowie Immobilien- und Handelsbetrieben geprägt.

Entlang der Elisabethstraße finden sich zwei Betriebe, die der Lagerung, der Weiterverarbeitung/Produktion sowie dem Vertrieb von Waren dienen. Im Einmündungsbereich Elisabethstra-

ße und Robert-Zapp-Straße sowie entlang der Elisabethstraße liegen zwei Wohngebäude. Östlich hiervon befindet sich an der Robert-Zapp-Straße ein Sauna- und Massagebetrieb (bordellartige Nutzung).

Die Flächen im weiteren Verlauf der Robert-Zapp-Straße sind durch zwei (Stahl-) Handelsunternehmen und ein stahlverarbeitendes Unternehmen geprägt. Hier finden sich zudem ein freies Grundstück (Erweiterungsfläche der Zapp-Werke - derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung) und das Grundstück des Bauhofes der Stadt Ratingen, auf dem künftig eine neue Nutzung realisiert werden soll.

1.6.3 Umgebung

Südlich grenzen an das Plangebiet die Flächen der Bebauungspläne T 137 3. Änderung Teil A und C an. Die Flächen des Teilgebietes A umfassen weitere gewerbliche Betriebe, innerhalb des Teilgebietes C liegt der ehemalige Ratio-Markt bzw. ein Einkaufscenter. Die Südseite der Daniel-Goldbach-Straße ist durch ein Kleingartengebiet im Osten gekennzeichnet. Gegenüber des Bürogebäudes an der Daniel-Goldbach-Straße befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes eine Klärstufe und eine Retentionsfläche für die Stadt Ratingen sowie westlich davon ein Stellplatz. Südwestlich des Bürogebäudes liegen landwirtschaftliche Flächen, westlich grenzt hinter einem Fuß- und Radweg (auch Barbarastraße) eine Grundschule an das Plangebiet.

Im Westen grenzt Wohnbebauung sowie im Kreuzungsbereich Barbarastraße/Christinenstraße ein landwirtschaftlicher Betrieb (Heiderhof) an das Plangebiet. Auch nördlich des Bebauungsplanes finden sich einerseits Wohnnutzungen und andererseits weitere gewerbliche Nutzungen.

Östlich grenzen industriell/gewerbliche genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südöstlich der Kreuzung von Christinenstraße und Am Roten Kreuz liegen zudem einige Wohngebäude an der Straße Schimmershof.

1.6.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Straßen Am Roten Kreuz sowie die Daniel-Goldbach-Straße. Die Straße Am Roten Kreuz wird nach Norden über die Jägerhofstraße innerörtlich über den Blyth-Valley-Ring zum Stadtteil Lintorf und überörtlich auf die A 52 geführt. In Richtung Süden führt sie über die Kaiserswerther Straße innerörtlich zu den Stadtteilen Ratingen-West sowie Ratingen-Mitte und überörtlich über die Kaiserswerther Straße ebenfalls auf die A 52 mit den Anbindungen an die A 3 und A 44.

Die Daniel-Goldbach-Straße führt südlich des Plangebietes entlang und ermöglicht eine weitere Zufahrt zur A 52. Die Gewerbebetriebe sind von Osten nach Westen über die südliche Daniel-Goldbach-Straße, die zentrale Christinenstraße und die nördliche Straße Alter Kirchweg erschlossen. Die Straßen sind für in Richtung Osten abfließende gewerbliche Verkehrsströme ausgelegt.

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Es wird von den Buslinien 756, 757, und 758 an der Haltestelle Christinenstraße sowie durch weitere Linien an der Haltestelle Daniel-Goldbach-Straße angedient. Die fußläufige Entfernung liegt zwischen 50 und 700 m. Das Unternehmen Zapp AG verfügt darüber hinaus über einen Bahnanschluss (private Bahntrasse).

1.6.5 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

1.6.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen sowie eine sanierte Altlastenfläche ohne Überwachung.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 34886/2 Ra (Altstandort Robert-Zapp-Str. 9) handelt es sich um eine Fläche, die im Zeitraum 1966 bis 1998 von einem Betrieb zur Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen gewerblich genutzt wurde. Weitere Informationen liegen nicht vor, die Fläche wurde bislang nicht untersucht.

Das Grundstück der Altlastenverdachtsfläche 34885/9 Ra (Altstandort Christinenstraße 11-25) wurde von 1981 bis mindestens 1991 als Standort zur Herstellung von Kunststoffwaren gewerblich genutzt. Auch diese Fläche wurde bislang nicht untersucht.

Bei der sanierten Fläche ohne Überwachung (Altstandort 34886/6 Ra) handelt sich um eine ehemalige Betriebs-tankstelle einer Spedition an der Christinenstraße. Der Dieseltank wurde 1996 ausgebaut und der MKW-kontaminierte Boden unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert und entsorgt. Danach wurde der Bereich der Tankstelle mit einer Gewerbehalle überbaut.

1.6.7 Schallemissionen/-immissionen

Bei der Bewertung der Schallimmissionen und –emissionen auf das Plangebiet einwirken bzw. die vom Plangebiet ausgehen können folgende Quellen ausgewertet werden:

1. Strategische Lärmkartierung der Stadt Ratingen, Februar 2013, erstellt durch die ACCON GmbH, Greifenberg
2. »Geräuschscreening«, Berechnungen des Landesumweltamtes NRW (LANUV), veröffentlicht als Internet-Dateien für die Städte in NRW
3. Lärm-minderungsplan (LMP) Tiefenbroich, August 1997, erstellt durch das Institut für Lärmschutz (ILS), Dr. –Ing. Buchta, Düsseldorf

Als relevante Schallimmissionen/ Vorbelastung für das Plangebiet sind die Straßen (hier primär die A 52, die Straße Am Roten Kreuz, die Daniel-Goldbach-Straße sowie sekundär auch die Christinenstraße sowie die Kirchstraße), die östlich verlaufende Bahnstrecke Duisburg-Düsseldorf und die Flugrouten des Flughafens Düsseldorf zu nennen bzw. zu untersuchen. Relevante Schallemissionen gehen zudem von den Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus.

Bei zwei bestehenden Betrieben und/oder Anlagen handelt es sich um Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Diese wurden im Rahmen eines BImSch-Verfahrens genehmigt und erfüllen Auflagen, um benachbarte Nutzungen vor Immissionen zu schützen. Dabei wurden Maßnahmen des Immissionsschutzes vor Betrieb der Anlagen sichergestellt. Dieser Bebauungsplan umfasst mit seinen Festsetzungen gemäß Abstandserlass NRW zusätzliche Vorgaben, die jedoch für die Betriebe bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach BImSchG im Einzelfall geklärt wurden.

Innerhalb des Plangebietes existiert kein Betrieb gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung.

Da es sich bei den Betrieben innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen um bestehende Gebäude und Anlagen handelt, die im Rahmen der Baugenehmigungen nach jeweils geltendem Recht die Unbedenklichkeit der mit dem Betrieb verbundenen Emissionen nachweisen mussten, kann (unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes) eine Gliederung der Gewerbegebiete zum Schutz angrenzender Wohngebiete nach Abstandserlass NRW erfolgen. Die Anwendung des Abstandserlasses setzt jedoch bei potenziell vorhandenen Immissionskonflikten voraus, dass eine Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation zu dem Schluss kommt, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten. Wesentlicher Untersuchungsaspekt ist der Abgleich der vorhandenen Emissionen mit den jeweils geltenden Orientierungswerte, hier die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18 005 (55 dB tags, 40/45 dB nachts). Der Abstandserlass erfasst darüber hinaus grundsätzlich alle unmittelbaren Emissionen durch Staub, Gerüche und Erschütterungen.

Zum Straßen- und Schienenverkehr:

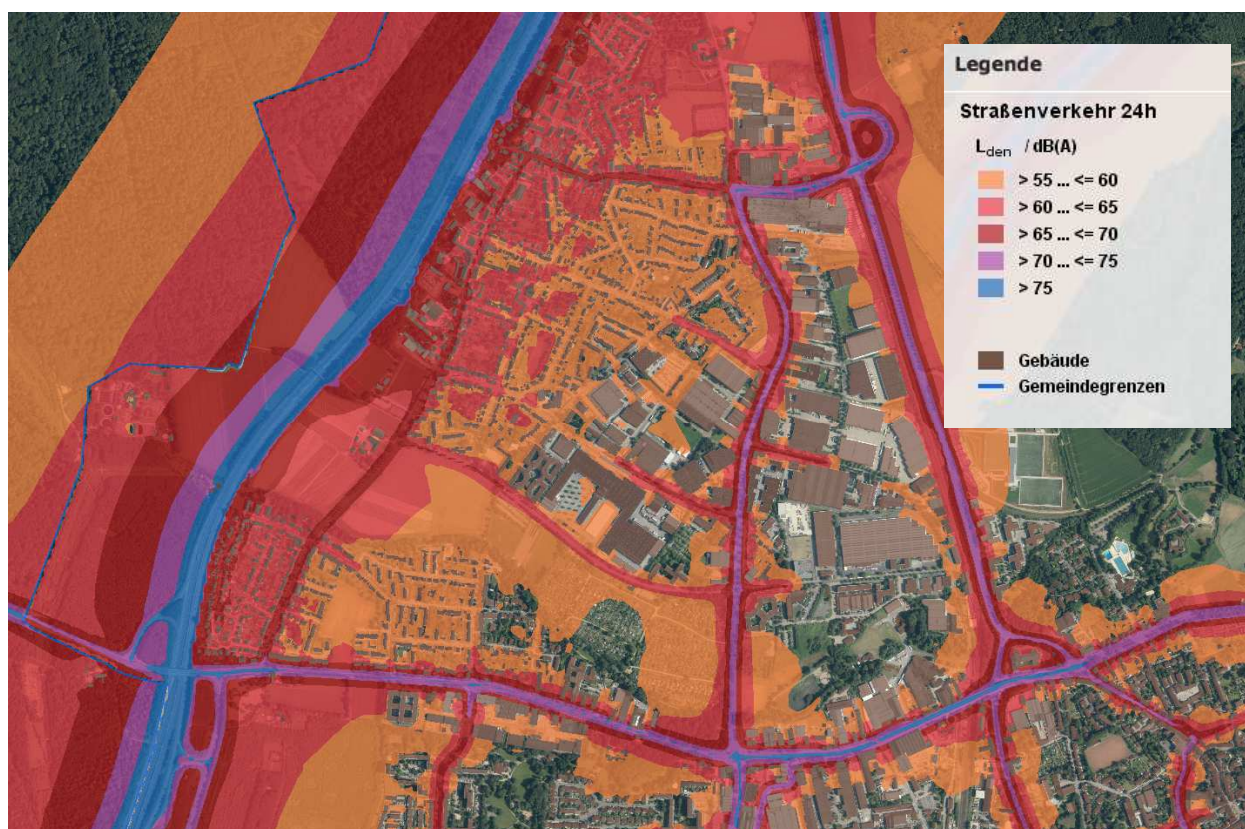
Das Plangebiet sowie die angrenzenden Wohngebiete liegen gemäß strategischer Lärmkartierung der Stadt Ratingen nicht innerhalb eines »Hot Spot Bereiches des Straßennetzes« oder eines »Hot Spot Bereiches des Schienennetzes«. Diese erfassen die im Rahmen der Lärmaktionsplanung mit Maßnahmen zu überplanenden Bereiche innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Die Analyse erfolgte auf Grundlage einer umfassenden und erweiterten Kartierung aller relevanten Schallemissionen von Straßen mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 2.500 Kfz/Tag sowie von Eisenbahnstrecken mit einer Verkehrsbelastung von mehr als 82 Zügen/Tag.

Für das Plangebiet von unmittelbarer Bedeutung ist dabei keine Bahnstrecke (die vorhandene Bahnstrecke innerhalb des Plangebietes weist kein ausreichendes Verkehrsaufkommen auf), die A 52 sowie die Straße Am Roten Kreuz, die Daniel-Goldbach-Straße, die Christinenstraße und der Alte Kirchweg wurden bei der Untersuchung berücksichtigt.

Nach dem LANUV- Screening liegt die Belastung des Plangebietes sowie des Umfeldes durch Straßen bei 50 bis 55 dB(A) tags, nach dem Lärminderungsplan Tiefenbroich (LMP) liegt die Belastung bei 55 bis 65 dB (A) tags und nachts bei 50 bis 55 dB(A). Diese Werte entsprechen einer Überschreitung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Din 18 005 um 0 bis 10 dB (A) tags und um 10 bis 15 dB (A) nachts für allgemeine Wohngebiete.

Die Lärmbelastung des Plangebietes durch die Güterzugstrecke im Osten des Ortsteils liegt nach Berechnungen des Lärminderungsplanes bei tags 40 bis 45 dB(A), nachts bei unter 45 dB(A) und bleibt für die Beurteilung entsprechend der o.g. Orientierungswerte somit ohne Bedeutung.

Da die o.a. Überschreitung im Wesentlichen auf den Verkehrsfluss auf der A 52 zurückzuführen ist, durch die Planung nur geringfügig neue Planungsrechte geschaffen werden und diese auf den Straßen lediglich ein geringfügig höheres (auf keinen Fall jedoch ein erhebliches zusätzliches) Verkehrsaufkommen verursachen können, ist festzuhalten, dass durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.



Auszug der Seite <http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/> zugegriffen am 15. Oktober 2015

Zu den Gewerbe- und Industrieemissionen:

Nach dem Konfliktplan Gewerbe und Industrie des Lärminderungsplanes Tiefenbroich sind für das Plangebiet bzw. dessen westliches Umfeld sowohl tags als auch nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgehalten.

Vorhandene Wohngebäude innerhalb des südöstlich liegenden Bebauungsplanes T 137 3. Änderung Teil A sowie innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 138 (Am Schimmershof) wurden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 137 Teil A untersucht. Die vereinzelt Wohngebäude an der Straße »Am Schimmershof« liegen innerhalb des Gewerbegebietes Tiefenbroich und sind im Bebauungsplan T 138, 4. Änderung als Bestandteil eines

Eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt. Eine Überschreitung der dort zulässigen Lärmwerte durch die, nach der vorliegenden Planung zulässigen Betriebe, ist daher nicht zu erwarten.

Die Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes T137 »Christinenstraße/Am Roten Kreuz/Daniel-Goldbach-Straße, Teilgebiet A« der Stadt Ratingen, Peutz Consult vom 9. November 2009 kommt für das innerhalb dieses Bebauungsplanes liegende Wohngebäude der Firma Dreyling zu folgendem Ergebnis:

Im Bereich der Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück der Fa. Dreyling treten tags Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Gewerbegebiete von 65 dB(A) in Höhe von 11 dB(A) auf. Maßgebende Geräuschquellen sind die Schallimmissionen der Tätigkeiten der Fa. Dreyling selbst. Die Schallimmissionen der übrigen Gewerbebetriebe liegen an diesem Immissionsort bis zu 30 dB(A) unterhalb der Schallimmissionen der Fa. Dreyling und sind daher nicht maßgeblich für den Beurteilungspegel. Unter diesen Umständen werden bei Überschreitung der Richtwerte keine Schallschutzmaßnahmen dimensioniert.

Die Dauerkleingärten südlich der Daniel-Goldbach-Straße, südöstlich des Plangebietes, sind (soweit sie überhaupt von den Planungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 137 Teil B betroffen sind) nach Fertigstellung der Gewerbebebauung nördlich der Daniel-Goldbach-Straße angelegt worden und somit an das Gewerbe- und Industriegebiet herangerückt. Da Dauerkleingärten ohnehin nicht dem ständigen Aufenthalt dienen dürfen, sie werktags größtenteils außerhalb der Betriebszeiten und am Wochenende aufgesucht werden, muss hier zusätzlich von einem geringerem Schutzanspruch ausgegangen werden.

Bis auf einzelne Ausnahmen sind im Plangebiet gemäß Bestandsaufnahme darüber hinaus keine Nutzungen vorhanden, die potenziell Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 verursachen können. Für die Ausnahmen (evtl. Zapp AG, Praxair Surface Technologies, HPG Heizrohr Produktions GmbH, MBO Concept & Design Blum KG, ehemals auch städtischer Bauhof - Unternehmen mit hohem Verkehrsaufkommen siehe oben unter Straßen und Schienenverkehr) sind entweder ausreichende Abstände zur Wohnbebauung gegeben oder die Unternehmen haben jeweils ihre Verträglichkeit im Rahmen von (Bau-)Genehmigungen nachgewiesen.

Zum Flugverkehr:

Die Unterlagen des LANUV NRW weisen für die westlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung eine Fluglärm-Belastung von 60 bis 65 dB(A) tags und von 50 bis 55 dB (A) nachts aus. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 von 5 bis 10 dB(A) tags und 10 bis 15 dB (A) nachts. Entsprechend der Lärminderungsplanung Tiefenbroich ist der Flugverkehr somit die dominierende Schallquelle für die Wohnbebauung westlich des Plangebietes.

Zu Staub, Gerüchen und Erschütterungen:

Gerüche und Staub verursachen aufgrund ihrer luftgebundenen Form in der Regel insbesondere in solchen Gebieten Konflikte, die in der Hauptwindrichtung emittierender Anlagen und Betriebe liegen. Die emittierenden Nutzungen liegen im vorliegenden Bebauungsplan südwestlich der schutzbedürftigen Nutzungen und damit im Windschatten.

Erschütterungen wirken dagegen in alle Richtungen. Gefährliche Betriebe und Anlagen oder Betriebe mit erheblichen Nachteilen/Belästigungen insbesondere solche, die Erschütterungen verursachen, werden jedoch in der Regel durch ein gesondertes Verfahren im Rahmen einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz überprüft.

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes zwei Unternehmen Anlagen, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt wurden, betreiben. Die folgenden produzierenden Unternehmen verursachen potenziell Staub, Gerüche und Erschütterungen:

- Zapp AG (Anlage nach BImSchG),
- Praxair Surface Technologies (Anlage nach BImSchG),
- HPG Heizrohr Produktions GmbH,

- MBO Concept & Design Blum KG,
- bisher auch städtischer Bauhof (dieser wird jedoch künftig aufgegeben).

Bei diesen Unternehmen liegen keine Anhaltspunkte vor, dass von ihnen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Staub, Gerüchen oder Erschütterungen in der Umgebung des Plangebietes oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen.

Gesamtbeurteilung:

Der Planbereich ist bereits überwiegend mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Nur in einigen Bereichen sind für die vorhandenen Betriebe Potentiale für größere Erweiterungen bzw. für eine Nachverdichtung vorhanden.

Zur Darstellung der Lärmbelastung in und um das Plangebiet werden der Lärminderungsplan (LMP) Tiefenbroich, August 1997 vom Institut für Lärmschutz (ILS) - Dr.-Ing. Buchta -, die »Geräuschscreening«, Berechnungen des Landesumweltamtes NRW (LANUV) sowie die Strategische Lärmkartierung der Stadt Ratingen vom Februar 2013 herangezogen.

Im Summenkonfliktplan der Lärminderungsplanung Tiefenbroich ergeben sich für das Plangebiet tags Überschreitungen der DIN 18 005 Orientierungswerte von 2,5 bis 5,0 dB(A). Für die Wohngebiete westlich der Elisabethstraße sind im Summenkonfliktplan Überschreitungen von 12,5 bis 15,0 dB (A) festgehalten. Nachts sind in den Wohngebieten westlich sowie nördlich des Plangebietes Überschreitungen der Orientierungswerte von 5 bis 10 dB (A), punktuell auch von 15 dB (A) festzuhalten. Der Flugverkehr ist gemäß Lärminderungsplan die dominierende Lärmquelle für den Untersuchungsbereich, die alle übrigen Quellen überragt. Zudem sind die durch den Straßenverkehr verursachten Schallemissionen (in besonderem Maße der A 52) für die Beurteilung der Situation der schutzwürdigen Nutzungen westlich und nördlich des Plangebietes ausschlaggebend.

Durch die Rückstufung der, im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 137, 2. Änderung festgesetzten Industriegebiete in Eingeschränkte Gewerbegebiete wird sichergestellt, dass sich die Lärmsituation in Bezug auf Gewerbelärm zukünftig nicht verschlechtert. Darüber hinaus ist Ergebnis der Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation, dass durch die Entfernung der Gewerbebetriebe zu den Wohnnutzungen nördlich und westlich des Plangebietes keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die schutzwürdigen Wohnnutzungen auftreten. Somit kann der Abstandserlass zur Regelung der künftigen Immissionskonflikte herangezogen werden.

Zum Schutz der im Westen und Norden direkt angrenzenden Wohngebiete, wird das geplante Gewerbegebiet des gesamten Bebauungsplanbereiches T 137, 3. Änderung hinsichtlich möglicher Emissionen gemäß §1 Absatz 4 BauNVO daher nach Abstandserlass NRW gegliedert.

2. Planerisches Konzept

2.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist der Erhalt eines hochwertigen Gewerbestandortes in attraktiver Lage. Der Standort hat sich aufgrund der günstigen Lage (Verkehrsanbindung, Flughafen Düsseldorf, Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes) in Verbindung mit einer geringen Anzahl von einschränkenden Festsetzungen (GFZ, Baumasse, Baufenster) im Laufe der Zeit (erster Bebauungsplan aus dem Jahre 1971) zu einem überwiegend hochwertigen Gewerbestandort entwickelt.

Die verbleibenden Potenziale (städtischer Bauhof, Reserveflächen, Betriebsaufgaben) gilt es nun in dieses Konzept einzubinden, ohne Hemmnisse in der bestehenden Struktur hervorzurufen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen daher klare Ausschlüsse für nicht erwünschte Nutzungen (Einzelhandel, bewirtschaftete Stellplatzanlagen, Vergnügungsstätten, Bordelle o.ä.) definieren und auf der anderen Seite den bestehenden Betrieben einen Spielraum in der Nutzung des Standortes einzuräumen. Die unerwünschten Nutzungen sollen für die Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 137 – Teil B durch planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Ein akuter Regelungsbedarf ergibt sich hier hinsichtlich einer beantragten Nutzung (Veränderungssperre für die Christinenstraße 5) einer Vergnügungsstätte, die am Standort nicht erwünscht ist sowie hinsichtlich eines bordellartigen Betriebes in der Robert-Zapp-Straße.

Für die im bisherigen Bebauungsplan als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche des städtischen Bauhofes ist eine gewerbliche Nachfolgenutzung geplant. Zudem ergibt sich für die weiteren Flächen des Bebauungsplanes ebenfalls ein Bedarf zur Überplanung: die hier bisher geltenden Festsetzungen stammen teilweise aus dem Jahr 1971 und teilweise aus dem Jahr 1989 und besitzen aufgrund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht mehr die damals beabsichtigte Steuerungswirkung.

Aufgrund der Nähe der Gewerbe- und Industriegebiete zu den angrenzenden Wohngebieten besteht ein weiterer Handlungsbedarf, um zukünftige Ansiedlungen von Betrieben mit negativen Auswirkungen – Emissionen – auf die Wohngebiete zu verhindern. Dabei sind die Interessen der anliegenden Wohngebiete im Norden und Westen des Plangebietes in die Abwägung einzustellen.

2.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes soll über die vorhandenen Straßen, Wege und Schienen erfolgen. Die Straßen Alter Kirchweg, Christinenstraße und Daniel-Goldbach-Straße stellen die Haupteerschließung innerhalb des Plangebietes dar, die ost-westlich verlaufenden Straßen dienen zusätzlich auch der verkehrlichen Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe. Die Elisabethstraße und die Robert-Zapp-Straße dienen aufgrund ihres Querschnittes und der Dimensionierung der relevanten Knotenpunkte der Abwicklung der Liefer- und Kundenverkehre der Anlieger.

Der wesentliche Anteil der Verkehrsbewegungen wird über die nord-südlich verlaufende Straße Am Roten Kreuz an das weitere Straßennetz angebunden. Diese Straße bindet aktuell keine Anlieger unmittelbar an, auch künftig soll hier ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt werden. Von der Straße Am Roten Kreuz verteilt sich das LKW- und PKW-Verkehrsaufkommen zu den Autobahnanbindungen in Richtung Norden und Süden auf (weitere Abwicklung im Norden über die Jägerhofstraße und L 239/Blyth-Valley-Ring und im Süden über die Kaiserwerther Straße – hierüber ist auch die Anbindung an den Düsseldorfer Flughafen gegeben). Die Kundenverkehre werden über diese Straße in das gesamte Stadtgebiet angebunden.

Da im Bebauungsplan nur in untergeordnetem Maße neue Baurechte geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass auch die künftige Verkehrsabwicklung über die vorhandenen Straßen ohne weitere Schwierigkeiten abgewickelt werden kann. Nutzungen, die diesem Erschließungskonzept grundsätzlich entgegenstehen (etwa Unternehmen und Einzelhandelsbetriebe mit Kundenverkehrsströmen, die ausschließlich/überwiegend durch nördlich und westlich benachbarte

Wohnnutzungen gespeist werden) sollen im Plangebiet - soweit möglich - ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer ist mit den straßenbegleitenden Wegen sowie den vorhandenen Bushaltestellen ausreichend und bietet mit dem Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Barbarastraße und der Anbindung der Straße Zur Heide zusätzliche Möglichkeiten der Erreichbarkeit der Gewerbebetriebe.

Die vorhandene Bahnanbindung bietet dem angeschlossenen Unternehmen eine weitere Möglichkeit der Be- und Auslieferung.

2.3 Freiraumplanerisches Konzept

Das Plangebiet verfügt über einige, teilweise zufällig aneinandergrenzende Grünstrukturen, die im Rahmen einer gestalterischen freiraumplanerischen Konzeption nicht gesichert werden müssten. Dem gewachsenen Gewerbebestandort liegt gemäß den rechtsverbindlichen Bauleitplänen keine freiraumgestalterische Konzeption zugrunde.

Für das Plangebiet von Bedeutung sind auf »Restflächen« der Gewerbenutzung entstandene, prägende Bäume und Sträucher. Diese werden im Rahmen der planerischen Konzeption gesichert. Diese Bäume stehen dabei auch auf den zufällig aneinandergrenzenden Grünstrukturen, sodass mögliche Austauschbeziehungen grundsätzlich weiterhin möglich sind. Neben einem geringen ökologischen Wert der Bäume und Sträucher (beschränkt auf das jeweilige unmittelbare Umfeld der Gehölze) dienen die vorhandenen Strukturen heute als Sichtschutz zwischen den Wohn- und den Gewerbenutzungen.

Planinhalt und Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.4 Art der baulichen Nutzung

2.4.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Der Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil B setzt eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest.

In den mit GEe 1 bis GEe 8 gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Begründung:

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

Für einen untergeordneten Teil der Flächen setzt der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan T 137 2. Änderung ein Industriegebiet (GI) fest. Die tatsächlichen realisierten Nutzungen im Bestand sind einerseits auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Andererseits sind zudem industrielle Nutzungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der Nähe zur westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung planerisch nicht mehr erwünscht bzw. wären nur mit zusätzlichen Auflagen genehmigungsfähig. Um den vorhandenen Charakter des Gewerbegebietes zu bewahren und dessen hohe Qualität beizubehalten bzw. weiterzuentwickeln wird auf diese Festsetzung künftig verzichtet.

2.4.2 Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 8 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 8 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

In den Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind Betriebe und Anlagen, wie in der nachstehenden Tabelle den Abstandsklassen zugeordnet, unzulässig:

Gewerbegebiete	Abstands- klassen	Unzulässige Anlagen- und Betriebsarten (Lfd. Nummer der Abstandsli- ste)
GEe 1, GEe 2, GEe 3 und GEe 4	I-VII	1-221
GEe 5, GEe 6 und GEe 8	I-VI	1-199
GEe 7	I-V	1-160

Begründung:

Der Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil B schränkt zum Schutz der Wohngebiete an der Barbara-, Elisabethstraße und am Alten Kirchweg die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete ein. Diese Festsetzung erfolgt, um

mögliche Konflikte zwischen den bestehenden nördlich und westlich angrenzenden Wohngebieten und neuen gewerblichen Nutzungen zu minimieren. Auch die vorhandenen Wohngebäude an der Straße Schimmershof, die innerhalb eines Gewerbegebietes errichtet wurden, werden als schutzwürdige Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung Teil B vor einer zu starken Beeinträchtigung geschützt. Die Gewerbegebiete werden dazu in ihrer Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt bzw. dahingehend gegliedert, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, welche die jeweiligen Abstände der Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 unterschreiten.

Für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII gilt dabei ein Mindestabstand von 100 m zu schutzwürdigen Nutzungen, bei Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI ein Mindestabstand von 200 m. Für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V ist ein Mindestabstand von 300 m einzuhalten. Als schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld des Plangebietes wurden dabei die Wohnnutzungen an Elisabeth-, Stormstraße und Gorch-Fock-Straße sowie in der Dregenburg, am Alten Kirchweg und am Schimmershof identifiziert. Die Festsetzung der gegliederten, eingeschränkten Gewerbegebiete und insbesondere der Verlauf der differenzierenden Festsetzung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt dabei auch die Wohnnutzungen in der Elisabethstraße 13 und 15.

Die Anwendbarkeit des Abstandserlasses ist nach eingehender Untersuchung trotz der Nähe der vorhandenen Gewerbebetriebe zu den Wohngebieten sowie trotz vorhandener Anlagen, die einer Genehmigung nach BImSchG unterliegen, möglich. Bei Einhaltung der Abstände gemäß Abstandserlass NRW entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch die Betriebe bzw. die Anlagen für die umliegenden schutzwürdigen Gebiete. Für die vorhandenen Anlagen, die unter das BImSchG fallen, wurde dies durch Auflagen im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens sichergestellt. Aufgrund des vorsorgenden, schutzbedürftige Nutzungen sichernden Charakters von Festsetzungen gemäß Abstandserlass NRW, ist für die bereits genehmigten Anlagen und Betriebe künftig ggf. von weiteren Einschränkungen des Betriebes oder von weiteren Auflagen für den Betrieb auszugehen. Die Anlagen und Betriebe sind aufgrund des Bestandsschutzes gemäß BauO NRW jedoch erst im Rahmen von Nutzungsänderungen oder baugenehmigungspflichtigen Eingriffen in die Gebäudesubstanz zu berücksichtigen und dann Bestandteil von Genehmigungsverfahren nach BImSchV. Auch die weiteren vorhandenen Betriebe und Anlagen besitzen Bestandsschutz im Rahmen der vorgelegten (Bau-) Genehmigungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken somit im Sinne des Verbesserungsgebotes für die Wohnbebauung. Betriebe und Anlagen, welche die erforderlichen Abstände nicht einhalten können, werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Als Bewertungsgrundlage für die Untersuchung gemäß Abstandserlass sowie bei der Beurteilung von Emissionen neuer Gewerbebetriebe ist die DIN 18 005 Teil 1 »Schallschutz im Städtebau« und für Erschütterungen die DIN 4150 Teil 2 »Erschütterungen im Bauwesen« heranzuziehen. Außerdem dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen zum Beispiel Rauch, Ruß, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden (im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen).

2.4.3 Ausnahmen von der Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete nach Abstandsliste gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklassen - höheres Abstandserfordernis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

Begründung:

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zur Regelung möglicher Ausnahmen bleiben Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse – also mit höherem Abstandserfordernis – sowie bestehende Betriebe, zulässig, wenn nachweislich der Immissionsschutz sichergestellt wird.

Der Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt durch entsprechende Fachgutachten und unter Berücksichtigung möglicher baulicher Minderungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung. Die Fachgutachten müssen geeignet sein, die Unbedenklichkeit bezüglich der nach Abstandserlass NRW zu berücksichtigenden Immissionen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen zu beurteilen. Dementsprechend sind die Gutachten von Sachverständigen hinsichtlich des in der Präambel des Abstandserlasses genannten Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der einschlägigen Verwaltungsvorschriften TA-Luft, TA-Lärm und GfL sowie den einschlägigen VDI-Richtlinien und DIN-Normen zu erstellen.

In Anbetracht des stetigen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Umweltverträglichkeit soll somit der Möglichkeit Rechnung getragen werden, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, um vielfältiger in der Betriebsart oder Produktion reagieren zu können. Diese Regelung kann etwa im Rahmen der Beurteilung der Betriebe herangezogen werden, für die bereits eine Genehmigung nach BImSchG vorliegt.

2.4.4 Ausschluss von in den eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 und 9 BauNVO

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO jegliche Betriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, unzulässig; hierzu zählen insbesondere Betriebe mit Darstellung sexueller Handlungen, Sexkinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Sortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher gemäß »Ratender Liste« unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß »Ratender Liste« von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben in den Gewerbegebieten zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet sowie dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil der branchenüblichen zentren- und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß »Ratender Liste« auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, die gesamte Verkaufsfläche der Randsortimente ist bis max. 250 qm zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für die Randsortimente sind unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Flächen für gewerbliche Parkplatzbetriebe ausgeschlossen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Logistikbetriebe und Speditionen ausgeschlossen.

Begründung:

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Flughafen Düsseldorf soll der Standort vornehmlich Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die auf eine hohe Standortgunst angewiesen sind.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind in allen Gebieten gemäß der §§ 4 bis 8 BauNVO zulässig und somit nicht auf die besondere Standortgunst des Plangebietes angewiesen. Sie würden dem hochwertigen Charakter des Gewerbebestandes zuwiderlaufen. Daher werden Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Betriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen

Um negative Effekte auf die vorhandenen Betriebe auszuschließen, zur Wahrung des geplanten Baugebietscharakters sowie vor dem Hintergrund des geringen Flächenangebotes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden in den Gewerbegebieten GEE 1 bis GEE 8 gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO jegliche gewerblichen Betriebe mit sexuellem Charakter sowie Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, ausgeschlossen. Zu den gewerblichen Betrieben mit sexuellem Charakter zählen insbesondere Betriebe mit Darstellung sexueller Handlungen, Sexkinos sowie Bordelle und bordellartige Nutzungen. Im Gewerbegebiet östlich der Straße Am Roten Kreuz sowie auf einer Fläche innerhalb des Plangebietes haben sich bereits zwei bordellartige Saunabetriebe niedergelassen. Diese Betriebe können negative Auswirkungen, wie die Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe oder die Einleitung eines Trading-Down-Effektes auslösen und werden daher innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Die bei Gewerbebetrieben immer wichtigere Außendarstellung wird unter anderem durch die Umgebung innerhalb des Gewerbegebietes geprägt. Durch die Ansiedlung der genannten Nutzungen wird die Außenwahrnehmung des gesamten Standortes bzw. mindestens des unmittelbaren Umfeldes der gewerblichen Betriebe mit sexuellem Charakter sowie der Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, negativ beeinträchtigt. Dies führt im ungünstigsten Falle zu Betriebsaufgaben, verletzt jedoch in jedem Falle den Gebietscharakter, der auf die hohe Standortgunst (hier sind u.a. die Nähe zum Flughafen Düsseldorf sowie der vorhandene pharmazeutisch/medizinische Schwerpunkt des Gewerbegebietes zu nennen) angewiesen ist. Durch eine Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Charakter sowie von Einzelhandelsbetrieben, die als Verkaufsstätte zum Vertrieb von Ehehygieneartikeln dienen, könnte so eine negative Entwicklung beginnen, die wiederum zu Leerständen oder der Ansiedlung von weiteren Betrieben mit negativem Einfluss auf die Umgebung führen würden (sog. Trading-Down-Effekt).

Der Trading-Down-Effekt kann sich somit nachteilig auf die Umgebung (Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sowie durch ansatzweise entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer hochwertigen Gewerbegebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung bei den Wohngrundstücken im angrenzenden Wohngebiet ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstätten von weiterverarbeitenden und handwerklichen Betrieben

Unter Berücksichtigung des »Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen 2008«, in der Sitzung des Rates am 24.06.2008 beschlossen, werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (einschließlich nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß »Ratinger Liste« mit dem Verkauf an letzte Verbraucher gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die dieser Festsetzung zugrundeliegende Sortimentsliste »Ratinger Liste« hat der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 13.11.2014 beschlossen. Diese stellt somit eine Änderung der vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung beschlossenen Sortimentsliste (»Ratinger Liste«) dar.

Die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe am Standort widerspricht dem Einzelhandelskonzept und würde zudem Verkehrsströme verursachen, die dem besonderen Schutzanspruch der westlich und nördlich benachbarten Wohngebiete nicht gerecht würden. Zudem erfolgt die Festsetzung zur Wahrung des hochwertigen Baugebietscharakters und zum Schutz des Einzelhandels an den integrierten Standorten gemäß Einzelhandelskonzept. Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß »Ratinger Liste« wären jedoch negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und auf das Nahversorgungszentrum West zu erwarten, die gemäß Einzelhandelskonzept zu verhindern sind.

Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß »Ratinger Liste« von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben sind ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird sowie dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist. Dieser sog. Fabrikverkauf steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept, der Direktabverkauf von am Standort produzierten Waren an Endkunden ist eine gewerbegebietstypische Nutzung, führt zu keinen erheblichen Verkehrsströmen, die in der Umgebung zu erheblichen Beeinträchtigungen führen würden und führt gemäß Einzelhandelskonzept in dem Innenstadtzentrum oder dem Nahversorgungszentrum West zu keinen wesentlichen Auswirkungen, solange ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig sind, deren Anteil der branchenüblichen zentren- und nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß »Ratinger Liste« auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf maximal 250 qm begrenzt bleibt. Eigenständige Ladeneinheiten für diese zentren- und nahversorgungs- sowie die zentrenrelevanten Sortimente sind dabei ausgeschlossen, um diese Sortimente und deren Verkaufsflächen eindeutig dem jeweiligen Hauptbetrieb zuordnen zu können.

Gewerbliche Parkplatzbetriebe

Gewerbliche Parkplatzbetriebe, also gewinnorientierte Parkplatzbewirtschaftungsbetriebe und insbesondere solche Betriebe, die außerhalb des Plangebietes wirtschaften (hier etwa des Flughafens Düsseldorf) werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 8 ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dazu, den o.g. hochwertigen Gebietscharakter zu wahren und die vorhandenen und begrenzten Flächen (-potenziale) für Unternehmensansiedlungen zu sichern. Die Stadt Ratingen verfolgt das Ziel der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf, hier hochwertige gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Die Ansiedlung der genannten gewerblichen Parkplatzbetriebe würde diesen Zielen entgegenwirken.

Logistikbetriebe und Speditionen

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Logistikbetriebe und Speditionen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 8 ausgeschlossen. Diese Betriebe sind durch die Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlasses und ihrer Einstufung in Abstandsklasse V der Abstandsliste (Lfd. Nr. 159) in den GEE 1-6 und 8 ohnehin ausgeschlossen. Lediglich in dem GEE 7 wären sie ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss von Logistikbetrieben und Speditionen hat daher vor allem eine klarstellende Wirkung.

Die Neuansiedlung oder erhebliche Erweiterung von Logistikbetrieben würde einer der Hauptzielsetzungen des Bebauungsplanes, dem Schutz der umliegenden Wohngebiete, widersprechen, da ein Großteil der Emissionen dieser Betriebe durch Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrten der LKW) entstehen. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes werden diese Fahrzeugbewegungen zwangsläufig zu einem überwiegenden Teil an den gemäß planerischer Zielsetzung zu schützenden Wohngebieten vorbei geführt. Die direkten Verkehrsanbindungen zu der Autobahn 52 führen entlang der Wohngebiete an den ohnehin stark belasteten Straßen Daniel-Goldbach-Straße, Sohlstättenstraße und „Am roten Kreuz“.

Der Ausschluss dient außerdem dazu, den ebenfalls planerisch gewollten hochwertigen Gebietscharakter des Gewerbegebietes und die begrenzten gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensive Unternehmensansiedlungen zu sichern. Speditionen und Logistikbetriebe weisen in der Regel einen hohen Flächenanspruch bei relativ geringen Arbeitsplatzzahlen auf. Die Ansiedlung bzw. erhebliche Erweiterung derartiger Betriebe würden daher auch diesem Planungsziel entgegenstehen.

Die städtebauliche Zielsetzung dieser Festsetzung ist, langfristig keine reinen Logistikbetriebe und Speditionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzusiedeln. Insbesondere sind diese in Neubauvorhaben und wesentlichen Ertüchtigungen von Gebäuden städtebaulich nicht gewünscht. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Bei der Nachnutzung bestehender Gebäude ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gebäude zu berücksichtigen.

2.4.5 Ausschluss von in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Betriebe und Anlagen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 und GEe 8 sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind unzulässig.

Begründung:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Der Ausschluss der in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO. Diese Festsetzung dient dazu, die begrenzten Flächen (-potenziale) innerhalb des Geltungsbereiches für Gewerbebetriebe vorzuhalten, die auf die hohe Gunst des Standortes angewiesen sind und um den hochwertigen Charakter des Gewerbegebietes zu bewahren.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 »Vergnügungsstätten« nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u. a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows.

Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben. Dieser typischen Gewerbegebietsnutzung steht die Ansiedlung von jeglichen Vergnügungsstätten entgegen. Die Festsetzung berücksichtigt auch die Intention des in Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen, mit dem die Ansiedlung und Konzentration von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet gesteuert werden soll. Das Vergnügungsstättenkonzept arbeitet Bereiche des Stadtgebietes aus, für die im Sinne einer verträglichen Stadtentwicklung bestimmte Nutzungen künftig zugelassen bzw. ausgeschlossen sein sollten.

Zudem wären mit der Ansiedlung entsprechender Betriebe nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft verbunden. Hier sind die Wohnnutzungen im westlich und nördlich gelegenen Umfeld als besonders schutzwürdig herauszustellen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist zum Schutz dieser Wohnnutzungen zu unterbinden.

Die bei Gewerbebetrieben immer wichtigere Außendarstellung wird unter anderem durch die Umgebung innerhalb des Gewerbegebietes geprägt. Durch die Ansiedlung der genannten Nutzungen wird die Außenwahrnehmung des gesamten Standortes bzw. mindestens des unmittelbaren Umfeldes negativ beeinträchtigt. Dies führt im ungünstigsten Falle zu Betriebsaufgaben, verletzt jedoch in jedem Falle den Gebietscharakter, der auf die hohe Standortgunst (hier sind u.a. die Nähe zum Flughafen Düsseldorf sowie der vorhandene pharmazeutisch/medizinische Schwerpunkt des Gewerbegebietes zu nennen) angewiesen ist. Durch eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte so eine negative Entwicklung beginnen, die wiederum zu Leerständen oder der Ansiedlung von weiteren Betrieben mit negativem Einfluss auf die Umgebung führen würden (sog. Trading-Down-Effekt).

Der Trading-Down-Effekt kann sich somit nachteilig auf die Umgebung (Gewerbegebiet und unmittelbar angrenzende Wohnbereiche) auswirken. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen dieser Einrichtungen sind im Hinblick auf den zu erzielenden Mietzins die Verdrängung und Gefährdung von Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sowie durch ansatzweise entstehen eines »Vergnügungsviertels« der Attraktivitäts- und Niveauverlust des Standortes (für

Gewerbetreibende und Kunden) und damit ein erschwertes Entstehen und Erhalten einer hochwertigen Gewerbegebietsstruktur. Außerdem kann sich auch eine Wertminderung bei den Wohngrundstücken im angrenzenden Wohngebiet ergeben. Ziel der einschränkenden Festsetzungen in den Baugebieten ist es daher, dem geschilderten Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken und das Plangebiet sowie angrenzende Strukturen qualitativ aufzuwerten. Um die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu verhindern, werden entsprechende Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Der Ausschluss der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (im Weiteren: Betriebsleiterwohnungen), erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 8 BauNVO für die Bereiche des Bebauungsplanes, in denen nicht bereits entsprechende Wohnnutzungen realisiert wurden.

Der Ausschluss dient dazu, dass sich künftig nicht weitere Wohnnutzungen etablieren können, die potenziell den Festsetzungen der Gewerbegebiete zuwiderlaufen. Für die verbleibenden GEE 2 und GEE 3 wurden entsprechende Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bereits realisiert. In diesen Bereichen, die im Übergang zu den vorhandenen Wohngebieten westlich der Elisabethstraße sowie nördlich des Plangebietes liegen, bleiben die Wohnungen ausnahmsweise zulässig bzw. werden durch eine Fremdkörperfestsetzung gesichert.

2.4.6 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 bleiben die genehmigten und bestehenden Wohnungen (Gemarkung Ratingen, Flur 51, Flurstücke 352 und 353) weiterhin zulässig. Zulässig ist außerdem:

- Die Erneuerung und Änderung der Wohngebäude und zugehöriger Nebenanlagen
- Die Erweiterung der Wohngebäude in den Grenzen des Bebauungsplanes.

Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Begründung:

Die beiden an der Elisabethstraße 13 und 15 genehmigten und errichteten Wohngebäude (Gemarkung Ratingen, Flur 51, Flurstücke 352 und 353) bleiben weiterhin zulässig. Außerdem sind die Erneuerung und Änderung der Wohngebäude sowie deren Erweiterung in den Grenzen des Bebauungsplanes zulässig. Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Durch die Fremdkörperfestsetzung wird dem Eigentümer/den Eigentümern ein erweiterter Bestandsschutz zugesichert und eine ausreichende Flexibilität zur Entwicklung der Gebäude am existierenden Standort eingeräumt. Durch die Festsetzung als Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird dieser im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 regelmäßig unzulässigen Nutzung ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt.

Die Wohngebäude bleiben aufgrund ihres immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eine planerisch unerwünschte Nutzung für das Gewerbegebiet zwischen Daniel-Goldbach-Straße und Altem Kirchweg. Innerhalb des für hochwertige gewerbliche Betriebe vorgesehenen Gebietes werden durch jegliche weitere Wohnnutzungen die Unternehmen in ihrer Nutzung eingeschränkt. Es ist zu befürchten, dass diese infolge und aufgrund der Einschränkungen den Standort aufgeben und keine neuen Nutzungen für diese Flächen gefunden werden können. Die Wohnnutzungen stellen insofern auch weiterhin eine Nutzung dar, die der grundsätzlichen Zielvorstellung für den Standort entgegensteht.

2.4.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen werden im Bebauungsplan nicht näher geregelt und sind daher gemäß § 12 BauNVO i.V.m. den entsprechenden Vorgaben der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) zu bewerten.

2.5 Maß der baulichen Nutzung

2.5.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das maximal in Gewerbegebieten zulässige Maß von 0,8 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt zugunsten eines möglichst flächensparenden Umganges mit Grund und Boden und entspricht etwa dem vorgefundenen Maß der baulichen Nutzung im Bestand bzw. dem bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

2.5.2 Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Hierbei ist einerseits anzuführen, dass die Flächen der Gewerbegebiete im Bestand bereits überwiegend versiegelt und die Böden durch anthropogene Einflüsse in ihren natürlichen Funktionen erheblich gestört sind (siehe auch Kap. 3.7 Altlasten). Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Gewässerschutzzone IIIA gemäß § 14 Landeswassergesetz NRW. Daher sind jegliche Stoffeinträge in das Grundwasser, insbesondere von belasteten Böden, zu vermeiden. Mit der Versiegelung der Böden des Gewerbegebietes können anfallende Regenwassermengen der Kanalisation zugeführt und ein weiterer Stoffeintrag in natürliche Kreisläufe so weitestgehend ausgeschlossen werden.

Andererseits ist ein städtebauliches Ziel für den Standort die optimale Ausnutzung der begrenzten Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes von Ratingen. Um dieses Ziel zu erreichen ist, vor dem Hintergrund der anthropogen bereits stark beeinträchtigten Böden und des nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebietes, eine zusätzliche Inanspruchnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten sinnvoll, solange diese Flächen an die Kanalisation angeschlossen werden (siehe auch Kap. 3.6.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser).

Die Auswirkungen dieser Festsetzung auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan untersucht und abgewogen. Die Anhebung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), da durch diese Festsetzung ein Eingriff an anderer Stelle, etwa an nicht-integrierten Standorten, vermieden werden kann.

2.5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung festgesetzt.

Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes definiert. Eine geringfügige Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. ist gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhennull (NN).

Begründung:

Zur Steuerung der Gebäudehöhen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei ist eine Gliederung des Gewerbegebietes entsprechend den Abständen zur vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen.

Die Festsetzung für das GEe 1 sieht eine maximale Gebäudehöhe von etwa 24 m oberhalb der Kanaldeckel (entsprechend 65,2 m ü. NN) vor.

In den Gebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zur nord-westlich angrenzenden Wohnbebauung (GEe 2 und GEe 3) sind maximale Gebäudehöhen vorgesehen, die in etwa den Firsthöhen der zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude westlich und nördlich entsprechen (etwa 13 m oberhalb der Kanaldeckel). Dies entspricht den festgesetzten Höhen von 54,5 m ü. NN (GEe 2) bzw. 55,3 m über NN (GEe 3).

Für das nordöstlich im Kreuzungsbereich von Alter Kirchstraße und Am Roten Kreuz liegende GEe 4 ist eine maximale Gebäudehöhe von 25 m oberhalb der Kanaldeckel vorgesehen (67,4 m ü. NN). Dies entspricht in etwa dem Gebäude im Bestand einschließlich eines Sockelgeschosses und Technikaufbauten auf dem Dach des Gebäudes (viergeschossiges Büro-/ Verwaltungsgebäude).

In den Bereichen GEe 5 und GEe 6 sind maximale Gebäudehöhen von 15 m oberhalb der Kanaldeckel vorgesehen (56,6 m ü. NN in GEe 5 und 57,1 m ü. NN in GEe 6), die etwa dem Bestand entsprechen.

Für GEe 7 und GEe 8 ist eine maximale Gebäudehöhe von jeweils 16 m oberhalb der Kanaldeckel festgesetzt (57,8 m ü. NN in GEe 7 und 58,9 m ü. NN in GEe 8).

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorgaben aus der nachrichtlichen Übernahme von Anflugsektoren des Flughafens Düsseldorf gemäß § 12 LuftVG (zulässige Gebäudehöhen zwischen 58 m und 71 m ü. NN) nicht überschritten.

Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes definiert. Eine geringfügige Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. ist gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhennull (NN).

2.6 Bauweise

2.6.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, etwa Tiefgaragen oder Keller, zulässig, solange landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Planerische Absicht ist es, den Gegebenheiten vor Ort gerecht zu werden. Hierbei wurden teilweise bisher geltende Baugrenzen wieder aufgenommen, in den wesentlichen Bereichen des Bebauungsplanes sichern die Baugrenzen jedoch die vorhandenen Nutzungen und vereinheitlichen die Abstände zu den Straßenräumen auf ein Maß von i.d.R. 5,0 m zum Straßenraum. In einzelnen Bereichen, etwa dort wo die Bebauung im Bestand näher an die Straße heranrückt oder dort wo zu benachbarten Nutzungen bauordnungsrechtlich ein Mindestabstand eingehalten werden muss, sind jeweils geringere oder größere Abstände der Baugrenze zu den jeweiligen Nachbarnutzungen festgesetzt.

Südlich der Wohnbebauung an den Straßen Drogenburg und Stormstraße ist zudem ein Mindestabstand der Baugrenze von 25,0 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz der Wohnbebauung vor einer heranrückenden Bebauung.

Einzelne Gebäude innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete verfügen über ein Kellergeschoss unterhalb der Geländeoberfläche, die über die Baugrenzen hinaus reichen (im Kataster

für Gebäude in GEe 1 und GEe 5 eingetragen). Hierbei handelt es sich im Falle des GEe 1 um eine Tiefgarage, die zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Hauptnutzung errichtet wurde. Diese Gebäude bzw. baulichen Anlagen stehen in Konflikt mit der Festsetzung der Baugrenzen. Daher nimmt der Bebauungsplan eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen auf, die – solange landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen – die Überschreitung der Baugrenzen für unterirdische Geschosse grundsätzlich legalisiert.

2.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die als »Erhaltung von Bäumen« im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für wegfallende Bäume ist ein gleichwertiger Ausgleich mit standortgerechten Gehölzen, bei mehreren Neuanpflanzungen mindestens mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m vor Ort durchzuführen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 qbm anzulegen. Während der ersten zwei Jahre nach Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Begründung:

Die vorhandenen, prägenden Bäume innerhalb des Plangebietes werden mit einem Erhaltungs- und Pflegegebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Die Bäume stellen die Durchgrünung des Gewerbestandortes sicher und sind daher für die hohe Qualität des Gebietes mit verantwortlich. Um diese Qualität zu sichern erfolgt die Festsetzung zur Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Festsetzungen zu der Qualität der Neuanpflanzungen dienen dazu, sicher zu stellen, dass vorhandene Bäume und Sträucher nicht willkürlich durch Bodendecker oder einfache, möglichst günstige Gehölze ersetzt werden können.

Darüber hinaus geht mit der Überplanung des Bebauungsplanes einher, dass die Flächen des Bebauungsplanes im Rahmen eines Umweltberichtes untersucht werden. Ein Ergebnis des Umweltberichtes ist, dass die Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes eine Funktion für Natur und Umwelt übernehmen, wenn auch mit einem Eingriff in diese kein erheblicher Eingriff verbunden wäre. Die Funktion für Natur und Umwelt soll dennoch erhalten bzw. gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan sind zudem zusätzliche Baurechte verbunden, die nicht im Sinne einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ausgeglichen werden. Daher wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt, dass für wegfallende Bäume mindestens ein gleichwertiger Ausgleich erfolgt.

2.8 Verkehrsflächen

2.8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung:

Wie unter den Punkten 1.6.4 und 2.2 dargestellt, ist der Planbereich verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet ist für den Kfz- und LKW-Verkehr, den Fuß- und Radverkehr und den öffentlichen ruhenden Verkehr bedarfsgerecht ausgebaut. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden daher bestandssichernd festgesetzt, weitere Maßnahmen hinsichtlich der Flächen sind gegenwärtig nicht erforderlich. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist vorhanden und bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan.

2.8.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Straße Am Roten Kreuz setzt der Bebauungsplan einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Festsetzung wird im Bereich des Flurstückes 465 in der Flur 51 der Gemarkung Ratingen unterbrochen, damit hier eine vorhandene private Bahntrasse die gewerblichen Nutzungen erschließen kann.

Begründung:

Entlang der Straße ist künftig eine Ein- und Ausfahrt planerisch nicht erwünscht. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Situation.

2.8.3 Private Bahnanlagen (Sonstige Darstellung ohne Normcharakter)

Die vorhandenen privat genutzten Bahnanlagen werden als sonstige Darstellung ohne Normcharakter im Bebauungsplan dargestellt.

Begründung:

Die Darstellung dient lediglich dazu, die private Anbindung eines stahlverarbeitenden Unternehmens kenntlich zu machen und hat keinen verbindlichen Charakter. Bei den gewerblich genutzten Flurstücken handelt es sich nicht um eine gewidmete, öffentliche Bahnanlage, die durch Festsetzungen zu sichern wäre.

2.9 Ver- und Entsorgung

2.9.1 Energie

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

2.9.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind über das vorhandene Kanalnetz zu entwässern.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das vorhandene Kanaltrennsystem. Die Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass von den Stadtwerken kein Löschwasser zur Verfügung gestellt wird.

2.10 Altlasten

Die vorhandenen Altstandorte werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Zudem nimmt der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf.

3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind nur Werbeanlagen zulässig, die für innerhalb des Plangebietes wirtschaftende Betriebe werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung und Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen unzulässig.

Einfriedigungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 8 sind nur als Hecke aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig.

Sofern aus Lärmschutzgründen Lärmschutzwände bzw. -mauern erforderlich sind, sind diese ausnahmsweise zulässig. Diese sind zu begrünen.

Neu zu errichtende Stellplatzanlagen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind entsprechend folgender Vorgaben zu begrünen:

Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen (je angefangenen zehn Stellplätzen ein Baum mit Stammmindestumfang von 18 - 20 cm).

Zum Schutz der Bäume sind mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 9 qbm anzulegen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Wegfallende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden zu schützen.

Begründung:

Ziel der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NW ist die Integration der baulichen Anlagen in das vorhandene Umfeld. Neben den vorhandenen und zu schützenden Wohnnutzungen im Norden und Westen des Plangebietes bilden dabei die bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Gewerbegebietes den Bewertungsrahmen/-Maßstab für die gestalterischen Festsetzungen.

Werbeanlagen

Für alle eingeschränkten Gewerbegebiete gilt, dass Werbeanlagen nur für Betriebe errichtet werden dürfen, die innerhalb des Plangebietes werben. Dadurch sollen weiterhin gemeinsame Werbeschilder in den Eingangsbereichen zum Gewerbestandort und auf den Flurstücken Dritter zulässig bleiben. Unzulässig sind jedoch Werbeanlagen von Betrieben, die nicht innerhalb des Plangebietes ihre Stätte der Leistung haben.

Die im Umfeld der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 bis GEe 3 liegende Wohnbebauung soll vor einer Störung geschützt werden, die durch beleuchtete Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen sowie von Werbeanlagen mit Beleuchtung in Wechselschaltung entstehen. Daher werden diese Werbeanlagen in den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 ausgeschlossen.

Einfriedigungen

Aufgrund der Tatsache, dass durch umgebende Bebauung keine gestalterischen Zwangspunkte vorgegeben sind, werden für die bauliche Gestaltung innerhalb des Plangebietes nur Festsetzungen zu Einfriedigungen getroffen. Die vorhandenen Mauern bzw. Einfriedigungen, die den gestalterischen Festsetzungen bisher nicht entsprechen, besitzen Bestandsschutz. Die Regelungen gelten demnach nur für künftig neu zu errichtende Einfriedigungen und stellen daher keinen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen zulässig. Zum Schutz der Wohngebiete bzw. aller schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind auch begrünte Lärmschutzwände bzw. Mauern zulässig, sofern gutachterlich nachgewiesen ist, dass sie aus Lärmschutzgründen erforderlich sind. Diese sind zu begrünen.

Bäume auf Stellplatzanlagen

Die Festsetzung zur Anpflanzung von jeweils einem Baum je angefangenen zehn Stellplätzen gilt nicht für bestehende Stellplatzanlagen (Bestandsschutz) sondern greift im Rahmen von neu geplanten bzw. der Änderungen an vorhandenen Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung stellt sicher, dass planerisch zulässige Stellplatzanlagen auch am Gewerbestandort zwischen Daniel-Goldbach-Straße und dem Alten Kirchweg den in Ratingen ortsüblichen Mindeststandard für Stellplatzanlagen erfüllen. Zudem dient die gestalterische Festsetzung dazu, den hochwertigen Gewerbestandort gestalterisch weiter zu qualifizieren.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut ist, sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

4.2 Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umwelt

Der Umweltbericht ist im Teil B der Begründung als gesondertes Dokument für den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfs erstellt worden. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind darin dargestellt.

4.2.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde seitens des Büros Kuhlmann & Stucht, Landschaftsplanung + Umweltplanung im Auftrag der Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung erstellt und betrachtet die Auswirkungen des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung, Teil B auf die Umwelt (Kuhlmann & Stucht: Teil B – Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan T 137 3. Änderung - Teil B -, Februar 2016).

Demnach sind Umweltbestandteile die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sowie der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft. Weitere Umweltbestandteile sind die Landschaft in Form des Landschafts- bzw. Stadtbildes sowie die Kulturgüter und die sonstigen Sachgüter.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt. Anschließend wurden Vorschläge zur Vermeidung und zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Umwelt aufgezeigt und die verbleibenden umwelterheblichen Auswirkungen dargestellt und beurteilt.

Betroffenheiten des Menschen und der menschlichen Gesundheit können durch Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und der Erholungs- und Freizeitnutzung infolge von Lärmeinträgen entstehen. Durch die geplante Neuordnung und den Entfall der Industriegebiete lässt das Vorhaben keine negativen, sondern positive Auswirkungen auf den Menschen und die Wohnfunktion im Umfeld des Plangebietes erwarten.

Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der biologischen Vielfalt können durch die Beanspruchung oder Beeinträchtigung bedeutsamer Vegetationsstrukturen oder Tierlebensräume entstehen. Die 3. Änderung des B-Planes 137 verursacht keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Die Festsetzungen zu Erhalt und Nachpflanzungen des Baumbestandes sind positiv zu werten.

Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsbestandteilen durch den B-Plan T 137, 3. Änderung, Teil B ist auszuschließen. Biotoptypen, die nach § 62 LG NW geschützt sind, werden nicht beansprucht. Konflikte mit dem Artenschutz sind sicher auszuschließen.

Eine neue Beanspruchung von Flächen und eine Neuversiegelung von Böden findet nicht statt, die Größe der überbaubaren Flächen ändert sich gegenüber den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht.

Bedeutsame Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplan T 137 nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu negativen Auswirkungen auf das Grundwasser, die Vorgaben für die Schutzzone III A werden eingehalten.

Die vorgesehenen Festsetzungen lassen keine Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld erwarten, die neuen Festsetzungen fördern sogar den Erhalt positiv wirkender Gehölze.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild erfährt durch die vorgesehene Planänderung keine Beeinträchtigungen, die neuen Festsetzungen fördern sogar den Erhalt positiv wirkender Gehölze.

Eine Betroffenheit von bekannten Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern entsteht durch die 3. Planänderung ebenfalls nicht.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind schon erfolgt und damit rechtlich zulässig. Neue Eingriffe entstehen nicht.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan T 137, 3. Änderung, Teil B und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

Alternativstandorte wurden nicht betrachtet, da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt. Planungsalternativen oder Alternativstandorte, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, bestehen somit nicht.

Für unvorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können (Monitoring).

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum Bebauungsplan T 137, 3. Änderung, Teil B zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter verbunden sind. Durch eine bessere Regelung und entsprechende Festsetzungen im Zuge der Planänderung wird im Gegenteil eine Verbesserung der Situation bezüglich möglicher umwelterheblicher Wirkungen gegenüber den derzeitigen rechtskräftigen Festsetzungen erreicht.

4.2.2 Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II

In der Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I/II zum Bebauungsplan T 137 3. Änderung - Teil B - Ratingen aus dem Januar 2016 des Büros Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 4 des Messtischblattes 4606 - Düsseldorf-Kaiserswerth. Für den Quadranten sind im Informationssystem des LANUV Vorkommen von 40 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die das Plangebiet kennzeichnen, ließ sich die Anzahl der möglichen Artvorkommen auf 19 Arten reduzieren.

In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien und einer Begehung des Plangebietes festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben auszuschließen ist:

Bei Abrissarbeiten von Gebäuden sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Abwanderung gebäudebewohnender Fledermausarten fördert.

Bei Baumfällungen sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2) zu beachten. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Reproduktionsphase der planungsrelevanten Vogelarten.

Auch die nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten brüten und reproduzieren während dieses Zeitraums nicht. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.

Der Bebauungsplan nimmt hierzu einen entsprechenden Hinweis auf. Das Gutachten kommt des weiteren zu dem Ergebnis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung, Teil B lässt unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Vorgaben für die Baufeldräumung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),

- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (5) BNatSchG).

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären (überall verbreiteten) Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Auf Grund des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplanes T 137 2. Änderung aus dem Jahr 1971, das eine weitgehende Überbauung der Flächen des Bebauungsplanes zulässt sowie aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Standortes in Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung zu dem vorhandenen Baumbestand liegt kein unmittelbarer Eingriff vor. Somit ist für die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz festzuhalten, dass keine erheblichen neuen Eingriffe stattfinden, die entsprechend auszugleichen wären. Die Entbehrlichkeit der Eingriffsregelung ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dargelegt.

Schallemissionen

Wie unter Punkt 1.6.7 dieser Begründung ausgeführt, ist der Flugverkehr die dominierende Lärmquelle für das Plangebiet. Durch den Flugverkehr sowie den Straßenverkehr kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 in den westlich angrenzenden Wohngebieten. Diese sind jedoch weder durch die Nutzungen innerhalb des Plangebietes verursacht, noch haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Auswirkungen auf diese Schallimmissionen.

Durch die Gliederung der Gewerbegebiete und die resultierende Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten – mit Ausschluss von Betrieben und Anlagen entsprechender Abstandsklassen – ist auch zukünftig keine Überschreitung der Lärmwerte durch die vorliegende Planung zu erwarten. Es ist (unter anderem aufgrund des künftig wegfallenden städtischen Bauhofes und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diese Fläche sowie aufgrund der Gliederung des Plangebietes entsprechend Abstandserlass NRW) davon auszugehen, dass die Gesamt-Schallbelastung für die angrenzenden Flächen insgesamt abnehmen wird.

Genehmigungspflichtige Anlagen die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können auch die Ausnahmen von dieser Regel innerhalb des Plangebietes nicht errichtet werden.

Auswirkungen auf die Verkehrsströme auf den vorhandenen Straßen lassen sich aufgrund einer generellen Unsicherheit/Unwägbarkeit (kein konkreter Vorhabenbezug des Bebauungsplanes) nicht abschließend beurteilen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass potenzielle Mehrverkehre und damit verbundene Emissionen ohne erhebliche Auswirkungen für die westlich gelegenen Wohngebiete bleiben, da der wesentliche Anteil der Schwerlast- und Be- und Entladeverkehre auch künftig über die leistungsfähige Straße Am Roten Kreuz abgewickelt wird. Die vorhandenen Straßen und Kreuzungsbereiche und insbesondere der Kreuzungsbereich Elisabethstraße/Christinenstraße bieten für LKW hingegen keine ausreichenden Straßen- und Kreuzungsquerschnitte für eine konfliktfreie Abwicklung großer Verkehrsmengen.

4.3 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Neben der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Anflugsektoren Flughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftG zum Teil in den Anflugsektoren 23 und 23 R.

5.2 Bauhöhenbeschränkungen

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 116 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 136 m über NN.

5.3 Tag- und Nachtschutzzonen

5.3.1 Tag-Schutzzone 2

Der nord-westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 gemäß § 2 Abs. 2 Fluglärmgesetz.

5.3.2 Nachtschutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Nachtschutzgebietes und des erweiterten Nachtschutzgebietes der aktuellen Betriebsgenehmigung des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

5.4 Lärmschutzzone Landesentwicklungsplan IV

Der Planbereich liegt überwiegend innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV. Der westliche Randbereich liegt innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone C des LEP Schutz vor Fluglärm.

5.5 Wasserschutzzone III A

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Ratingen-Broichhofstraße der Wasserwerke Ratingen GmbH (Wasserwerksbetreiber). Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 23.01.2003 sind einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

6. Hinweise

6.1 Abstandsliste NRW

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Anlage die Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007.

6.2 Sortimentsliste »Ratinger Liste«

Zu diesem Bebauungsplan gehört die auf der Planurkunde abgedruckte Sortimentsliste »Ratinger Liste«, die der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 13.11.2014 beschlossen hat.

6.3 Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen

Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der Ratinger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

6.4 Bodenfunde

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11. März 1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Telefon: +49 (0) 228 / 98 34 - 0 unmittelbar zu melden.

6.5 Koordinierung Leitungsträger

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.6 Bohrungen und Kampfmittelfunde

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen.

Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel, die in einer Karte bei der Stadt Ratingen eingesehen werden können. Im Rahmen von baulichen Maßnahmen sind daher die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben und Schützenloch) zu überprüfen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular »Antrag auf Kampfmitteluntersuchung« auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst ein Termin für einen Ortstermin zu vereinbaren. Auch hierzu ist das Formular »Antrag auf Kampfmitteluntersuchung« zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist zusätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. In diesem Fall steht das »Merkblatt für Baugrundeingriffe« auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zur Verfügung.

6.7 Löschwasser

Löschwasser als Objektschutz wird von Seiten der Stadtwerke nicht bereitgestellt.

6.8 Altlastenverdachtsflächen

Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren innerhalb der Altlastverdachtsflächen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises zu beteiligen.

Für die Altlastenverdachtsflächen Nr. 34886/2 Ra und 34885/9 Ra sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

6.9 Artenschutz

Bei Abrissarbeiten von Gebäuden sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, die eine Abwanderung gebäudebewohnender Fledermausarten fördert.

Bei Baumfällungen sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Der hier definierte Zeitraum (1. März bis 30. September) liegt außerhalb der Brut- und Reproduktionsphase der planungsrelevanten Vogelarten. Auch die nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten brüten und reproduzieren während dieses Zeitraums nicht. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.

7. Realisierung

7.1 Bodenordnung

Mit der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen verbunden.

7.2 Kosten und Finanzierung

Das Planverfahren wird in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro abgewickelt und es werden die Gutachten Umweltbericht und Artenschutzprüfung vergeben, sodass sich die Kosten der Planung auf ca. 40.000,- € für die Stadt Ratingen belaufen.

7.3 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung; Teil B - Alter Kirchweg/Am Roten Kreuz/Daniel-Goldbach-Str./Barbarastraße/Elisabethstr./Robert-Zapp-Str./Christinenstr.- werden innerhalb seines Planbereiches die Festsetzungen des zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplanes 137, 2. Änderung aufgehoben.

8. Städtebauliche Kennwerte

Flächenbilanz	Fläche [ha]	Anteil an der Gesamtfläche
Eingeschränkte Gewerbegebiete	18,5	95,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,0	4,1 %
Fläche des Geltungsbereiches	19.5	100,0 %

(Kral)

Technischer Beigeordneter