

Begründung

zum

Bebauungsplan Ost 313, 4. Änderung „Balcke-Dürr-Allee/Oststraße“

zum Zwecke der öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Inhalt:

1.	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	3
1.1	Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich	3
1.2	Übergeordnete Planungen	4
1.2.1	Regionalplan	4
1.2.2	Landschaftsplan	4
1.2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
1.2.4	Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost	5
1.2.5	Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen	5
1.2.6	Geltendes Planungsrecht	5
1.3	Bestand	6
1.3.1	Umweltdaten	6
1.3.2	Bebauung	7
1.3.3	Verkehr	7
1.3.4	Infrastruktur	9
1.3.5	Versorgung	9
1.3.6	Wasserschutzzone	9
1.3.7	Altlasten	10
1.3.8	Vorbelastungen	10
1.4	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	11
1.4.1	Allgemeine Zielsetzungen	11
1.4.2	Planverfahren	12
1.4.3	Verfahrensstand	13
2.	Planinhalt	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung	15

2.2.1	Gewerbegebiete	15
2.2.2	Stellplätze, Tiefgaragen	17
2.2.3	Flächen für Versorgungsanlagen	18
2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
2.4	Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW	18
2.5	Grünflächen	19
2.5.1	Öffentliche Grünfläche	19
2.5.2	Pflanzgebote	19
2.6	Erschließung	20
2.6.1	Straßenverkehr	20
2.6.2	Rad- und Fußwege	20
2.6.3	Ruhender Verkehr, Stellplätze	20
2.7	Ver- und Entsorgung	21
2.7.1	Energie	21
2.7.2	Wasser	21
2.7.3	Löschwasser	22
2.7.4	Fernmeldeanlagen	22
2.8	Immissionsschutz	23
2.8.1	Verkehrswege	23
2.8.2	Gliederung der Gewerbegebiete	23
3.	Auswirkungen der Planung	24
3.1	Bilanz	24
3.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	24
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt	24
4.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	25
5.	Kosten und Finanzierung	25
6.	Realisierungszeitraum	25
7.	Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	25

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 26, ca. 1,0 km östlich von der Ortsmitte Ratingens entfernt. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die „Oststraße“, im Osten durch die westliche Grenze der Parzelle 727 (Kindertagesstätte „Oststraße“), den südlich vorhandenen Grünzug querend bis zu dem Schnittpunkt mit der Verlängerung der nördlichen Gebäudekante „Balcke-Dürr-Allee 3“, im Süden durch die nördliche Gebäudekante des vorhandenen Bürogebäudes „Balcke-Dürr-Allee 3“ und im Westen durch die Straße „Balcke-Dürr-Allee“.

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

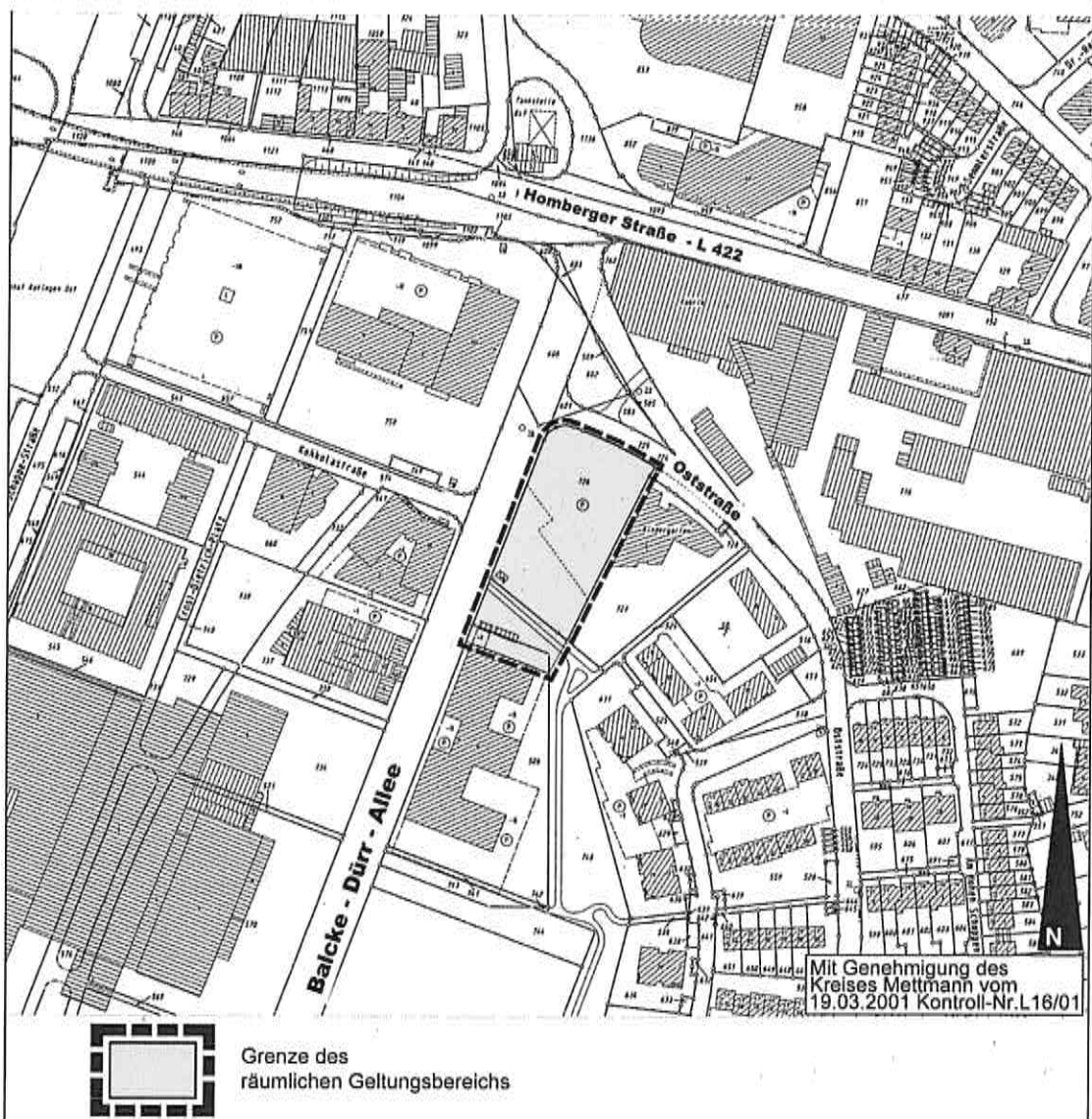


Abbildung: Geltungsbereich Bebauungsplan

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP '99) stellt das Verfahrensgebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Diese Darstellung bleibt auch im neuen, Ende 2017 beschlossenen Regionalplan unverändert.

1.2.2 Landschaftsplan

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

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird erfasst von der 89. FNP-Änderung, Ratingen-Ost „Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Ost“. Diese weist östlich der „Balcke-Dürr-Alle“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet und östlich hieran anschließend, an der „Oststraße“ gelegen, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ aus.

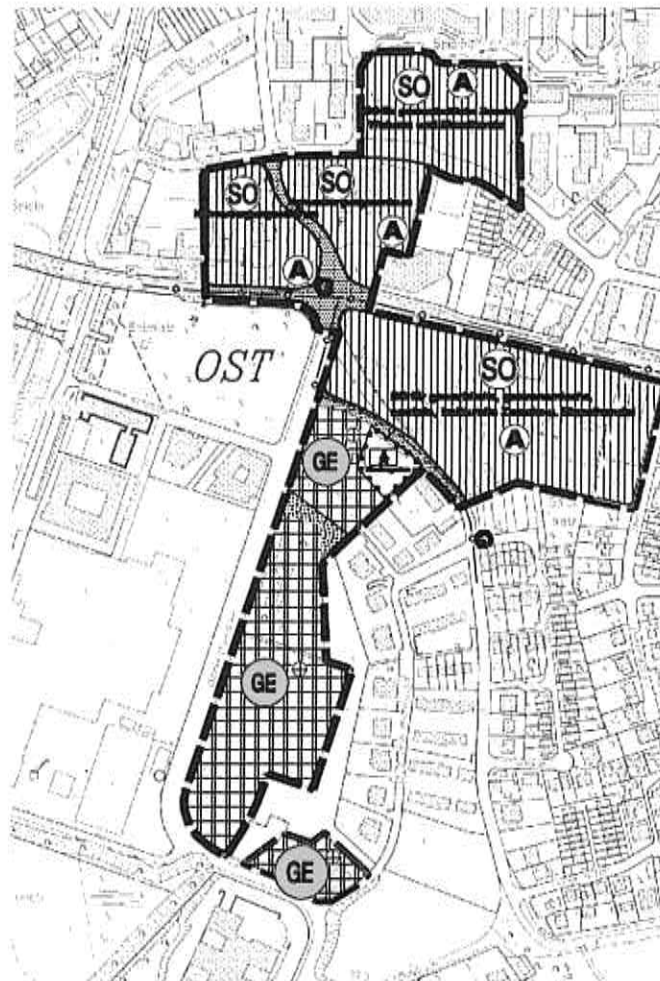


Abbildung: 89. FNP-Änderung (Ausschnitt)

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

Hierbei ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Von daher ist die untergeordnete neue räumliche Anordnung des Grünzugs unbeachtlich.

1.2.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost

Das Plangebiet ist Teil eines Bereiches in Ratingen-Ost, in dem in jüngster Zeit ein Strukturwandel von industrieller zu tertiärer Nutzung stattfand, der aus städtebaulicher Sicht weiter forciert werden soll. Das vom Rat in seiner Sitzung am 02.09.2008 verabschiedete „Städtebauliche Konzept Ratingen-Ost“ zeigt Wege auf, inwieweit unternehmerische Interessen im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen der Gemeinde stehen und welche Maßnahmen im Falle einer Ansiedlung im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung realisierbar sind.

Da langfristig davon auszugehen ist, dass weitere Arbeitsplätze des produzierenden Gewerbes auf dem ehemaligen Balcke-Dürr-Gelände abgebaut werden, soll aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der angestrebten Stärkung des ÖPNV-Verkehrs der Schwerpunkt in Ratingen-Ost auf dem Ausbau des tertiären Sektors liegen. Es besteht die Chance, die Vorteile der Lage im Stadtgebiet für die Etablierung neuer Betriebe des Dienstleistungssektors zu nutzen zur Entwicklung eines leistungs- und konkurrenzfähigen Standortes.

1.2.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen

Das Plangebiet liegt gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen vom Oktober 2017 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Ost. Die „Balcke-Dürr-Allee“ soll als künftiger Dienstleistungs-Boulevard eine attraktive Verbindungsfunktion zwischen dem nördlichen Nahversorgungszentrum (Edeka) und dem südlichen Nebenzentrum (Esprit-Herstellerverkauf) darstellen, insbesondere für den Fußgängerverkehr. Innerhalb des Dienstleistungs-Boulevards sind schwerpunktmäßig Büronutzungen zu entwickeln, ergänzt durch gastronomische Angebote und einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

1.2.6 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Ost 313, 3. Änderung „Balcke-Dürr-Allee“, in Kraft getreten am 22.10.2009.

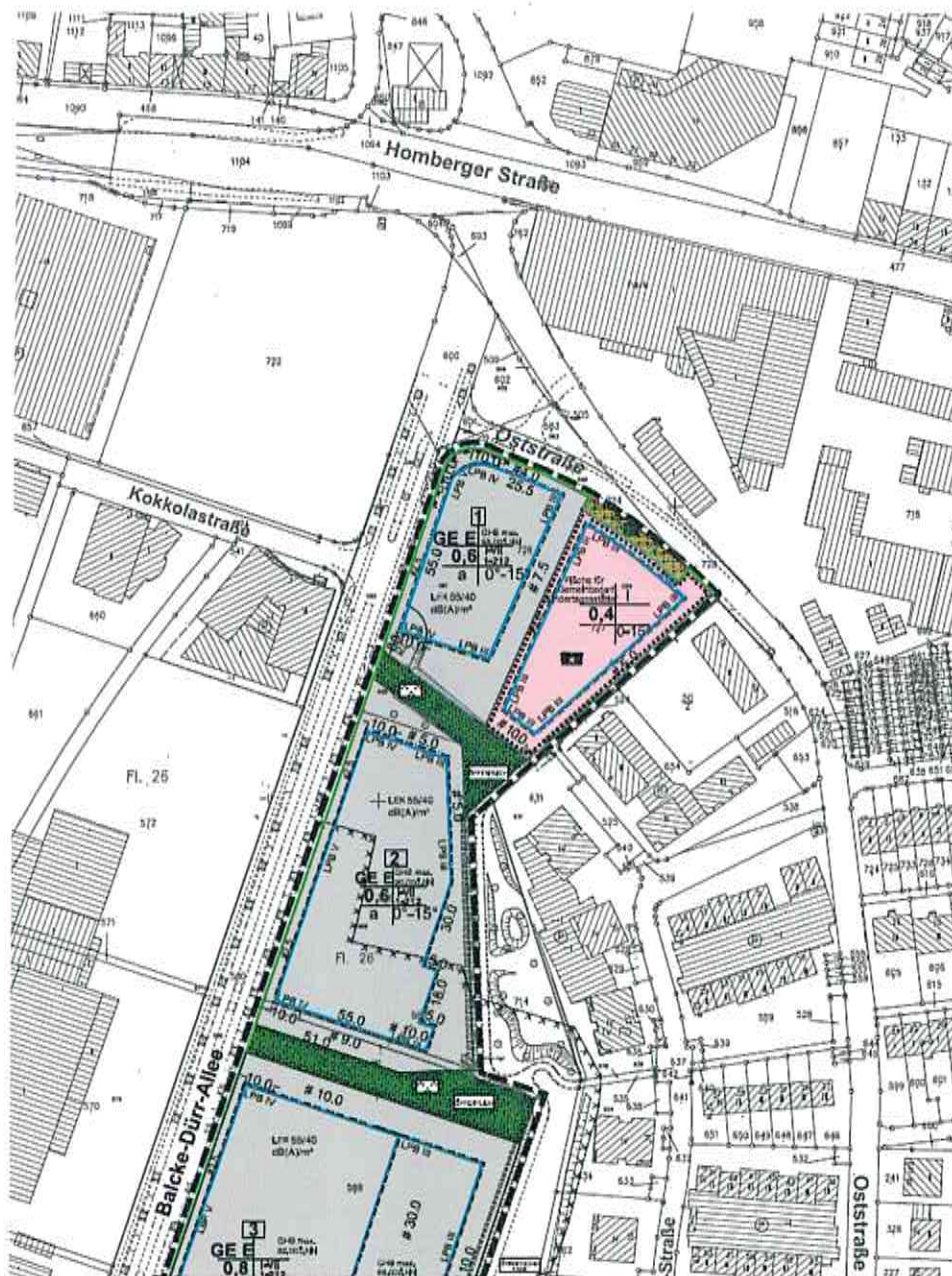


Abbildung: B.-Plan Ost 313, 3. Änderung (Ausschnitt)

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

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

Geologisch stellt das Plangebiet ein inselartiges Vorkommen von dickbandigem Kalkstein (Massenkalk) des mittleren und oberen Devons innerhalb einer Fläche von windabgelagerten Fein- und Mittelsanden dar. Die Böden bestehen aus Braunerden und Pseudogley-Braunerden, die

stellenweise podsolig sind. Im Süden überwiegen teils Sandlössvorkommen über ähnlich geschichteten Untergründen. Es handelt sich um schwach homose lehmige Feinsande. Meist sind die Böden schluffig und von hoher Wasserdurchlässigkeit in der sandigen Deckschicht, jedoch von mittlerer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund. Zum Teil besteht Staunässe neigung in 40 bis 80 cm Tiefe. Auf den meist auch durch Bodenaufschüttung veränderten Teilflächen liegt der Grundwasserspiegel in der Regel tiefer als 3,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden ab. Die Topographie ist weitestgehend eben ca. 71,00 m über NN. Morphologisch ergibt sich der Eindruck eines gleichförmigen Hanges. Das Relief wurde im Laufe der Zeit verändert, wovon eine Aufschüttung zeugt.

- **Niederschläge**

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

- **Klima- und Lufthygiene**

Nach dem Klimagutachten der „Ruhr-Universität Bochum“ (Untersuchungszeitraum: 01.10.1999 bis 15.05.2000) sind die Hauptwindrichtungen Süd-Südwest bis Süd-Südost. Die Windgeschwindigkeit wurde mit 2,8 bis 4,2 m/s ermittelt, das Bebauungsplangebiet als gut durchlüftet bezeichnet. Bei hohen Windgeschwindigkeiten, dies trifft nicht zu bei Kaltluftabfluss, wirkt die S-Bahntrasse als Leitbahn.

Die Temperaturen lagen im Messzeitraum zwischen 4,4° C und 7,3° C. Eine geringe Überwärmung des B.- Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Temperatureffekt (Abkühlung oder Überwärmung) gegenüber den angrenzenden Bereichen war nicht nachweisbar. Die relative Luftfeuchte betrug zwischen 75 % und 89 %, an Strahlungstagen 39,6 % und 87,2 %.

Die lufthygienische Situation bezogen auf die ausgewählten Parameter Schwefeldioxyd (SO₂), Stickstoffoxyd (NO₂), Schwebstaub und Kohlenmonoxyd (CO), kann nach den Messwerten des Landesumweltamtes für 1994 als gering belastet bezeichnet werden.

- **Vegetation**

Das Plangebiet ist zum großen Teil durch ehemalige Parkplatzflächen geprägt. Auf dem Grundstück befinden sich einige Einzelbäume.

1.3.2 Bebauung

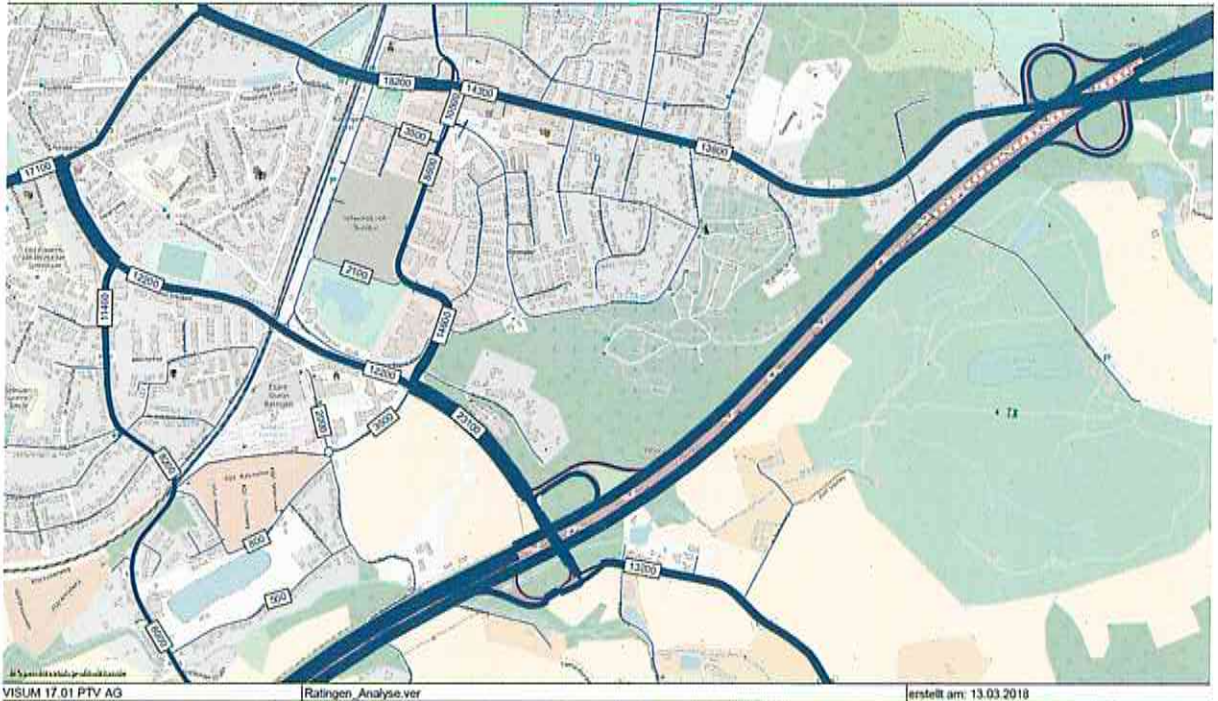
Das Plangebiet ist zu ungefähr zwei Dritteln durch einen Parkplatz versiegelt und ansonsten unbebaut.

1.3.3 Verkehr

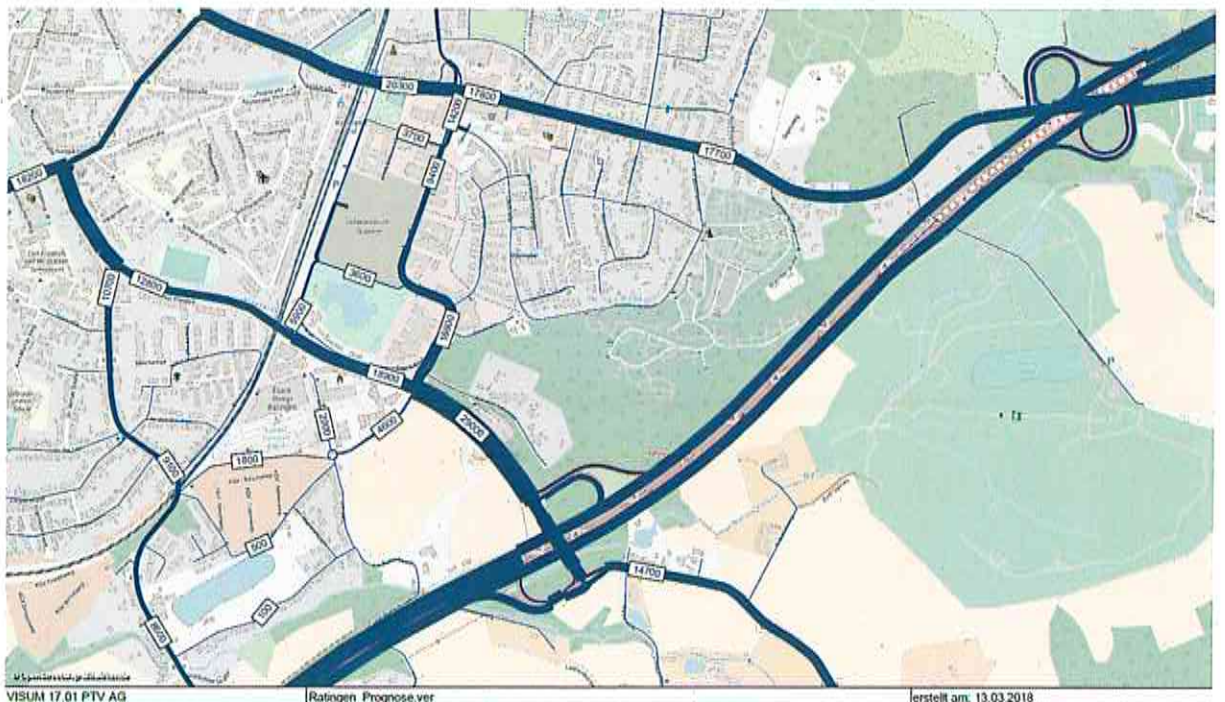
Bedeutende Hauptverkehrsadern liegen in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet: die Bundesautobahn A 3 (Köln – Oberhausen), A 44 und A 52 (Düsseldorf – Essen). Der Flughafen Düsseldorf International mit seinem ICE-Haltepunkt ist über die Bundesautobahn in wenigen Minuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt an den Straßen „Balcke-Dürr-Allee“ und „Oststraße“, die zugleich der Erschließung des Plangebietes dienen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung Ratingen Ost kommt das Büro Brilon – Bonzio – Weiser im März 2018 zu den nachfolgend abgedruckten für das Neubauvorhaben der Fa. DKV relevanten DTV-Werte:

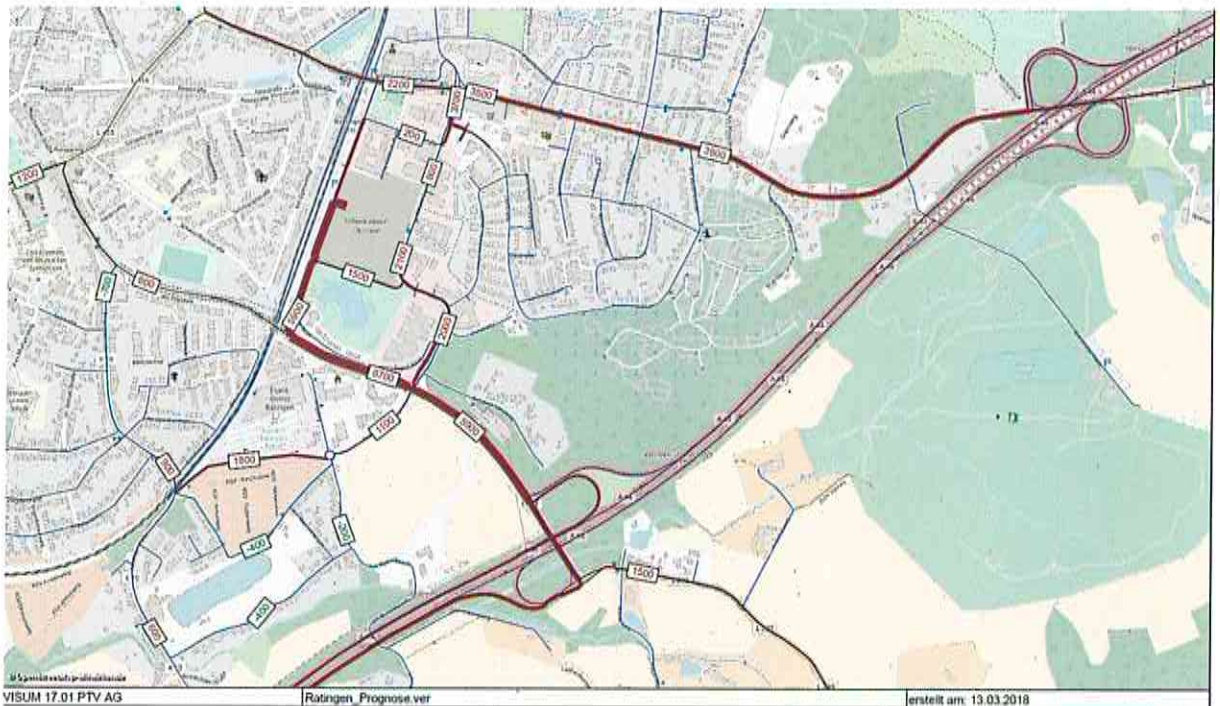
Analyse:



Prognose:



Differenzdarstellung:



Aus der Differenzdarstellung wird ersichtlich, dass Straßenumbauten entlang der „Balcke-Dürr-Allee“ zwischen der „Homberger Straße“ und der „Mettmanner Straße“ erforderlich sind (vgl. Ziffern 2.6.1 und 3.2).

Im Westen liegt der S-Bahnhaltepunkt Ratingen-Ost der Linie S 6 (Düsseldorf – Essen) sowie der Busbahnhof (Haltepunkt für die Buslinien 757, 759, 775, DL1, O15 und O16). Im Norden liegt die Haltestelle „Festerstraße“, angedient durch die Linien 749, 761, 771 und O15, an der Hauptverkehrsstraße die Haltestelle „Balcke-Dürr-Allee“ und im Süden der Haltepunkt „Formerstraße“, die beide von der Buslinie 749 angefahren werden.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Mitte ist im wirksamen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die bisherige wie auch die künftig geplante Entwicklung des Balcke-Dürr-Geländes induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor. Die Ortsmitte von Ratingen mit ihrem Geschäftszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Nördlich angrenzend, jenseits der „Homberger Straße“ existiert ein Einkaufszentrum mit einem Getränkemarkt, ergänzt um mehrere kleinere Ladenlokale.

1.3.5 Versorgung

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

1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

1.3.7 Altlasten

Im Plangebiet liegt eine Altlastenverdachtsfläche, deren Begrenzung entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet ist (vgl. Anlage):

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

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Balcke-Dürr (6084/10 Ra) ist aufgrund der Ergebnisse der 2001 im Zusammenhang mit der geplanten Neunutzung des Geländes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans Ost 313 durchgeführten umwelttechnischen Untergrunderkundungen als Altlast in das "Altlastenkataster" des Kreises aufgenommen worden.

Die Altlastenuntersuchung ergab großflächige Auffüllungen/Altablagerungen von umgelagerten Böden, Bauschutt, Schotter und Schlacke auf dem gesamten Betriebsgelände, wobei eine Auffüllungsmächtigkeit von bis zu 4,9 m und ein Auffüllungsvolumen von insgesamt 100.000 m³ ermittelt wurden. In den Auffüllungen wurden z. T. Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen festgestellt.

Im Zuge der Neubebauung des Fabrikgeländes wurde der in den jeweiligen Baufeldern angetroffene Ablagerungsboden vollständig ausgekoffert, so dass die neubebauten Teilflächen als saniert gelten.

Vorgesehene Maßnahmen:

Die weitere Altlastensanierung erfolgt sukzessive im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Fabrikgeländes entsprechend dem Bebauungsplan.



Abbildung: Altlastenkataster

1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Das Plangebiet wird im Osten von der „Balcke-Dürr-Allee“ touchiert. Von der Straße gehen erhebliche Emissionen aus, die im Immissionsschutzgutachten der Fa. Peutz vom März 2018 dargestellt werden. Demnach liegen die höchsten Beurteilungspegel an den Fassaden vor, die zur „Balcke-Dürr-Allee“ orientiert sind. An diesen Fassaden werden Beurteilungspegel von bis zu 64,2 dB(A) am Tag und 55,5 dB(A) in der Nacht für den Straßenverkehrslärm prognostiziert.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird an keiner Fassade überschritten. Im Nachtzeitraum wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) an der Fassade zur „Balcke-Dürr-Allee“ um bis zu 0,5 dB(A) überschritten. Allerdings ist im Plangebiet keine Nachtnutzung vorgesehen. Um die gesunden Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich (vgl. Ziffer 2.7 „Immissionsschutz“).

- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise ist dem Merkblatt zu entnehmen, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Die DKV plant die Erweiterung ihres bereits in der „Balcke-Dürr-Allee“ vorhandenen Standortes um ein weiteres Bürogebäude an der Ecke „Balcke-Dürr-Allee / Oststraße“. Hierzu liegt der Stadt Ratingen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bürogebäudes und einer Großgarage vor. Der 2. Bauabschnitt des DKV Gebäudes soll die Attikahöhe des 1. Bauabschnitts übernehmen. Zur „Oststraße“ hin soll das Gebäude um ein Geschoss erhöht werden. Zwischen den beiden Bauabschnitten liegt ein öffentlicher Weg inmitten einer Grünfläche. Dieser Weg soll in seiner Breite einschließlich seiner begleitenden Grünflächen erhalten bleiben, aber leicht verschwenkt werden, und zukünftig rechtwinklig auf die „Balcke-Dürr-Allee“ treffen. Die Distanz zwischen dem bestehenden DKV-Gebäude und dem geplanten Bauvorhaben soll ca. 26,0 m betragen.

Geplant ist, das bereits vorhandene Verwaltungsgebäude mittels einer eingeschossigen Brücke im 2. OG mit dem Neubau zu verbinden. Auf der Brücke ist ein offener Gang vorgesehen. Die Tiefgarage erhält eine vollständige Überdeckung und wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Zufahrt zur „Oststraße“ wird mit einer begrünten Pergola eingefasst. Östlich an das Grundstück grenzt das Gelände eine Kindertagesstätte. Im hinteren Bereich des Vorhabens, an der „Hugo-Schlimm-Straße“, befindet sich eine Wohnbebauung mit Geschossbauten und Reihenhausanlagen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ost 313, 3. Änderung, in Kraft getreten am 22.10.2009. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) fest und enthält Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Bau- und Grenzen auf dem Grundstück orientieren sich am Straßenverlauf der „Balcke-Dürr-Allee“ und der „Oststraße“ sowie an die Grundstücksgrenze zur benachbarten Kindertagesstätte und parallel zum bereits bestehenden Verwaltungsgebäude der DKV. Durch den Neubau und die geplante Verbindungsbrücke werden die im Bebauungsplan Ost 313, 3. Änderung, festgesetzten Bau- und Grenzen überschritten.

Außerdem setzt der Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen auf diesem Grundstück auf maximal 88,0 NN fest. Die Höhe des geplanten Vorhabens soll jedoch im Bereich des Kopfbaus an der Ecke „Balcke-Dürr-Allee / Oststraße“ 93,85 NN betragen, der restliche Gebäudeteil hat eine Höhe von 90,00 NN. Hinzu kommen technische Aufbauten, die vereinzelt zu einer Höhe von 96,35 NN führen. Auf Grund der Vielzahl an Überschreitungen soll der gültige Bebauungsplan geändert werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für die Realisierung des geplanten Neubaus der DKV, der auch den Bau einer Großgarage einschließt.

1.4.2 Planverfahren

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 20.12.2017 gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB – Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen – Monitoring – ist nicht anzuwenden.

Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen. Die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, ist mitzurechnen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden.

Zudem muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Aus den Erläuterungen unter Ziffer 1.2.3 geht eindeutig hervor, dass die Festsetzungen zu Art der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Ausweisungen der 89. Flächennutzungsplan-

änderung fußen. Es gibt daher keinen Anpassungsbedarf für den wirksamen Flächennutzungsplan.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet, dessen Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Ost 313 ist am 22.10.2009 in Kraft getreten. Der Änderungsbereich umfasst eine Gewerbegebietsfläche in einer Größe von ca. 4.600 m².

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m².

1.4.3 Verfahrensstand

Um das Bauleitplanverfahren innerhalb eines kurz bemessenen Zeitraumes durchführen zu können, wird darauf verzichtet, die Bürger über das gesetzliche Maß hinaus zusätzlich formell über die Ziele und Inhalte der Planung zu unterrichten. Dies geschah im Vorfeld bereits informell unter Einschaltung eines Mediators, mit dessen Hilfe die Verwaltung und der Vorhabenträger mit Vertretern aus der Bürgerschaft der Wohnbebauung „Hugo-Schlimm-Straße“ Lösungen zur Akzeptanz des beabsichtigten Vorhabens erörterten. Mit den vorliegenden Unterlagen soll als nächster Verfahrensschritt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer 1 Monats durchgeführt werden.

2. Planinhalt

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Ost 313, 3. Änderung. Dessen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur maximalen Höhe baulicher Anlagen und zur Nutzung einer Teilfläche als öffentliche Grünfläche widersprechen dem Vorhaben, weshalb der Bebauungsplan geändert wird.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht die Erweiterung des bereits von der DKV genutzten Gebäudes an der Ecke „Balcke-Dürr-Allee / Oststraße“ in Ratingen-Ost vor. Geplant ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit mechanisch belüfteter Großgarage. Der Neubau soll an der Ecke zur „Oststraße“ fünfgeschossig werden und staffelt sich nach Süden zum Bestandsgebäude auf vier Geschosse, nach Osten zum vorhandenen Kindergarten hin auf drei Geschosse ab. Der Neubau soll über einen Verbindungssteg, bestehend aus einer geschlossenen, in transparenter Ausführung geplanter Ebene sowie einer darüber liegenden offenen Ebene (Steg mit beidseitigem Geländer), auf Höhe des 2. Obergeschosses mit dem

Bestandsgebäude verbunden werden. Das Volumen des Verbindungsstegs reduziert sich somit abweichend von der im Mediationsverfahren erläuterten Planung von 2 Vollgeschossen nunmehr auf 1 Vollgeschoss. Das geplante Gebäude umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 8.200 m². Die erforderlichen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten auf die „Balcke-Dürr-Allee“ und auf die „Oststraße“ untergebracht.

Freiraumkonzept

Die im Bebauungsplan Ost 313, 3. Änderung, festgesetzte Grünfläche wird verschoben und verläuft zwischen dem Alt- und Neubau in einer Breite von 10,0 m als öffentliche Parkanlage unter dem Verbindungssteg hindurch. Das Freiraumkonzept sieht vor, die nicht überbauten Grundstücksbereiche (u. a. Decke Tiefgarage) mit Baumpflanzungen und Stauden sowie Rasenflächen zu begrünen. Auch sollen die Dächer des Gebäudes extensiv begrünt und eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen realisiert werden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des gültigen Bebauungsplanes Ost 313, 3. Änderung, werden als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Gewerbegebiet (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen) festgesetzt und darüber hinaus einzelne ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Die ansonsten gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke**) sind ausgeschlossen. In unmittelbarer Nähe, an der Kreuzung „Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee / Festerstraße“ existiert bereits eine Tankstelle, die eine für den Stadtteil Ratingen-Ost ausreichende Versorgung sicherstellt. An der „Kokkolastraße“ liegt ein Fitness-Zentrum, das den Bedarf des Stadtteils Ratingen-Ost und darüber hinaus deckt. Die zuvor genannten Betriebe entsprechen nicht der kommunalen Zielsetzung, an diesem Standort hochwertige Nutzungen anzusiedeln.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind ebenfalls unzulässig. Der Standort soll der Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsbetriebe dienen. Die Option für den Bau eines Hotels wird auf der gegenüberliegenden Seite innerhalb des Kernbereichs „Schwarzbachquartier“, gesehen. Diese Zielsetzung entspricht der im „Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost“ erläuterten Entwicklungsrichtung.
- **Einzelhandelsbetriebe** mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sowohl im angrenzenden Nahversorgungszentrum Einzelhandel ansässig ist (Edeka, diverse Einzelhandelsbetriebe), wo eine Zunahme an Verkaufsflächen auf der Grundlage eines der Stadt Ratingen vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel, Fortschreibung vom 05.10.2017) vertretbar ist. In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet liegt nördlich der „Homberger Straße“ ein Einkaufszentrum, bestehend aus einem Getränkemarkt sowie weiteren unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen. Zugleich wird der städtischen Zielsetzung

Rechnung getragen, dass sich östlich der „Balcke-Dürr-Allee“ ein hochwertiger Bürostandort entwickeln soll.

Durch eine planungsrechtliche Absicherung des bereits auf dem ehemaligen Balcke-Dürr-Geländes vollzogenen und auch zukünftig noch zu erwartenden Strukturwandels (52. GEP-Änderung: Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)) soll ein neuer zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden (vgl. 89. FNP-Änderung). Danach liegt der Schwerpunkt für das Plangebiet auf der Entwicklung einer Büronutzung.

- Die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäften mit Verkauf an Endverbraucher (**Werksverkauf**) ist in den Gewerbegebieten ebenfalls unzulässig. Diese Einschränkung in der Nutzung stärkt die Attraktivität der Haupt- und Nebenzentren der Stadt Ratingen.
- **Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe** sind auch nicht genehmigungsfähig, da deren Ansiedlung zu einer Erhöhung des Verkehrslärms in den Ruhezeiten (nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) führen und sich hierdurch die Wohnqualität der östlich angrenzenden Siedlung beeinträchtigen würde. Zudem widerspräche dies der städtebaulichen Zielsetzung, Areale mit guter Verkehrsanbindung für die Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.
- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten**) sind unzulässig. Für die Ansiedlung der erstgenannten Infrastruktureinrichtungen gibt es im Stadtteil Ratingen-Ost keinen weiteren Bedarf. Der Bau von Vergnügungsstätten widerspräche der städtebaulichen Zielsetzung, im Zuge der Revitalisierung einer aufgegebenen Gewerbefläche ein hochwertiges Dienstleistungsquartier mit einem besonderen Anspruch an die Architektur und ihrem Umfeld zu entwickeln und zugleich die Ansiedlung lärmintensiver Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Wohnen zu unterbinden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Gewerbegebiete

Im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan Ost 313, 3. Änderung, wird das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 4. Änderung in Teilen erhöht, um das geplante Bürogebäude realisieren zu können.

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Baugrundstück GE¹ eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8, für das südlich des Grünzuges festgesetzte Baugebiet GE² wie bislang in Höhe von 0,6 festgesetzt. Letztere Beschränkung trägt dazu bei, dass das Grundstück unter Berücksichtigung seiner Lage im Übergang zur aufgelockerten Wohnbebauung „Hugo-Schlimm-Straße“ weiterhin durch größere Freiflächen gekennzeichnet sein wird.

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE¹, GE²) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Diese Überschreitung der in § 17 Absatz 1 genannten Obergrenzen der BauNVO betrifft ausschließlich Nebenanlagen (Stellplätze, Tiefgarage) und nicht Hauptbaukörper. Da die Fläche der durch das Plangebiet verlaufenden öffentlichen Grünfläche nicht auf die GRZ angerechnet werden kann, ist die Überschreitung verhältnismäßig, um das Grundstück zu nutzen. Der Begrünungsanteil beträgt, auf das gesamte Plangebiet gesehen, mind. 20 % (festgesetzte Grünfläche zuzüglich weiterer Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen), so dass insgesamt ein ausreichend hoher Anteil an Begrünung gesichert ist. Die gesunden Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt



Abbildung: B.- Plan Ost 313, 4. Änderung (Planzeichnung)

- **Gebäudehöhen**

Für die Gewerbegebiete (GE¹, GE²) werden gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO maximale Höhen baulicher Anlagen, bezogen auf Normalnull (NN), festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen. Berücksichtigung hierbei findet die der Stadt Ratingen vorliegende aktuelle Bauanfrage:

- Gewerbegebiet (GE¹): 86,00 bis 94,00 m ü NN,
- Gewerbegebiet (GE²): 90,00 m ü NN.

Für den Verbindungssteg werden folgende Höhen festgesetzt:

- Lichte Höhe (LH): 77,00 m ü NN
- Höhe baulicher Anlagen (HbA max.): 83,00 m ü NN.

Mit diesen Höhenvorgaben wird die bislang ungehinderte Blickbeziehung von der Wohnbebauung „Hugo-Schlimm-Straße“ nach Westen in einem vertretbarem Maß eingeschränkt. Es entsteht ein ca. 4,50 m lichter Durchgang mit einem darüber liegenden in transparenter Bauweise geplanten, somit hindurchzuschauendem Geschoss.

Im Einmündungsbereich „Oststraße / Balcke-Dürr-Allee“ wird die zulässige maximale Geschossigkeit von IV auf V und die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 88,00 m auf 94,00 m über NN erhöht, was eine Erhöhung um 6,0 m bedeutet und einer Gebäudehöhe von ca. 21,0 m entspricht. Nach Süden staffelt sich der geplante Neubau zum Bestandsgebäude auf vier Geschosse und max. 90,0 m, nach Osten zum vorhandenen Kindergarten hin auf drei Geschosse und max. 86,0 m über NN ab.

Die Erhöhung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen hat keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung. Durch die Gliederung des Baukörpers und die Abstufung der Obergeschosse werden erdrückenden Bauhöhen vermieden. Die Ausnutzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen verursacht auch keine Verschattung der Wohnbebauung. Eine Verschattung der Kindertagesstätte ist ganzjährig erst nach 17.00 Uhr, also nach Kita-Betriebsschluss, gegeben. Hinzu kommt, dass die von der benachbarten Kindertagesstätte genutzten Außenbereiche nicht auf der Höhe des nördlichen Gebäudeteils, sondern im Süden gelegen sind, so dass die Erhöhung der maximalen Höhe baulicher Anlagen selbst in den Abendstunden keine spürbare Verschlechterung der Besonnungssituation nach sich zieht.

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE¹, GE²) dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 2,50 m überschreiten, sofern ein Abstand von mindestens 1,50 m zur vorderen Dachkante eingehalten wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Aufbauten von der Straße her gestalterisch nicht wirksam werden.

Hinweis:

Sollten Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Werbe- und Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m ü NN übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

2.2.2 Stellplätze, Tiefgaragen

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen in Form von Tiefgaragen ist allgemein zulässig. Die hierfür im GE¹ zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ 1,0

erlaubt die Planung notwendiger Stellplätze nach den individuellen Erfordernissen unter gleichzeitiger Berücksichtigung technischer Erfordernisse (Grundrissgestaltung der Büros, Gründung der Gebäude).

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

2.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um eine geschlossene Blockstruktur als Straßenrandbebauung erzielen zu können, die zur Verminderung des Verkehrslärms innerhalb der östlich bereits vorhandenen Wohnbebauung beiträgt, sind innerhalb des GE¹ Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes zur Nachbargrenze von mindestens 5,0 m zulässig.

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

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese wurden übernommen aus dem gültigen Bebauungsplan Ost 313, 3. Änderung. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich das bisherige architektonische Erscheinungsbild harmonisch, ohne Brüche, weiter entwickeln kann.

• **Einfriedungen**

In den gegliederten Gewerbegebieten (GE¹, GE²) sind Einfriedungen jeglicher Art zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig. Die Transparenz des Straßenraumes und die uneingeschränkte Sicht auf die Dienstleistungsbetriebe werden so gewährleistet.

• **Dachform**

Entsprechend den bisherigen Bestimmungen für die Dachform sind in den Gewerbegebieten nur Flach-, Pult- und leicht gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° zulässig.

• **Werbeanlagen**

Um eine hohe architektonische Qualität der Gebäude zu erreichen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen in den Gewerbegebieten betreffen:

- In den gegliederten Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig.

An den zur Straße hin sichtbaren einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb etc. jeweils nur eine Werbeanlage

zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn sie in Form und Material einheitlich gestaltet ist.

- In den gegliederten Gewerbegebieten haben sich Werbeanlagen dem Gebäude maßstäblich unterzuordnen. Schriftzüge und Einzelbuchstaben sind nur bis zu einer Schrifthöhe von 1,0 m bei Gebäuden bis 15,0 m Höhe und bis zu einer Schrifthöhe von 2,0 m bei Gebäuden höher als 15,0 m zulässig. Ausnahmsweise können Einzelbuchstaben oder Signets die angegebenen Höhen um 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Werbeanlage darf 10,0 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.
- Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung sind unzulässig.

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünfläche

Die Gewerbegebiete (GE¹, GE²) sind durch eine Grünanlage getrennt, die der fußläufigen Vernetzung des Siedlungsbereiches Ratingen-Ost mit dem neu entstehenden Büro- und Geschäftspark („Schwarzbachquartier“) und dem S-Bahn-Haltepunkt mit dem Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) dient. Diese fußläufige Vernetzung bleibt auch durch die 4. Änderung vollumfänglich erhalten, da die Grünfläche mit dem Fuß- und Radweg zwar geringfügig verschwenkt, ihre Breite aber nicht eingeschränkt wird.

2.5.2 Pflanzgebote

Zu Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind 60 % der Dachflächen von Gewerbebauten extensiv zu begrünen. Dabei sind die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung eines mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Baugrundstück zulässig.

Zur Vermeidung eines monotonen äußeren Erscheinungsbildes bei größeren Gewerbeprojekten sind fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen zu beranken.

Ebenfalls sind Müllstandorte einzugrünen. Die Entsorgungseinrichtungen lassen sich auf diese Weise in die Freiflächengestaltung harmonisch einbinden.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind zur optimalen Verschattung bei der Anlage von notwendigen Stellplatzflächen je 4 PKW-Stellplätze einheimische großkronige Bäume zu pflanzen.

Zwecks Gewährleistung einer intensiven Begrünung muss nach Maßgabe dieses Bebauungsplanes der obere Abschluss einer Tiefgarage eine Erdüberdeckung im Mittel von 0,80 m haben.

2.6 Erschließung

2.6.1 Straßenverkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die „Oststraße“ und die „Balcke-Dürr-Allee“. Letztere stellt die Verbindung dar zwischen der „Homberger Straße“ im Norden und der „Mettmanner Straße“ im Süden. Durch die Zunahme des Verkehrs ist der Ausbau der Haupteerschließung, der „Balcke-Dürr-Allee“ sowie einzelner von ihr abzweigender Erschließungsstraßen erforderlich. Der Bebauungsplan berücksichtigt die geänderte Straßenplanung zwischen der „Kokkolastraße“ und der „Homberger Straße“.

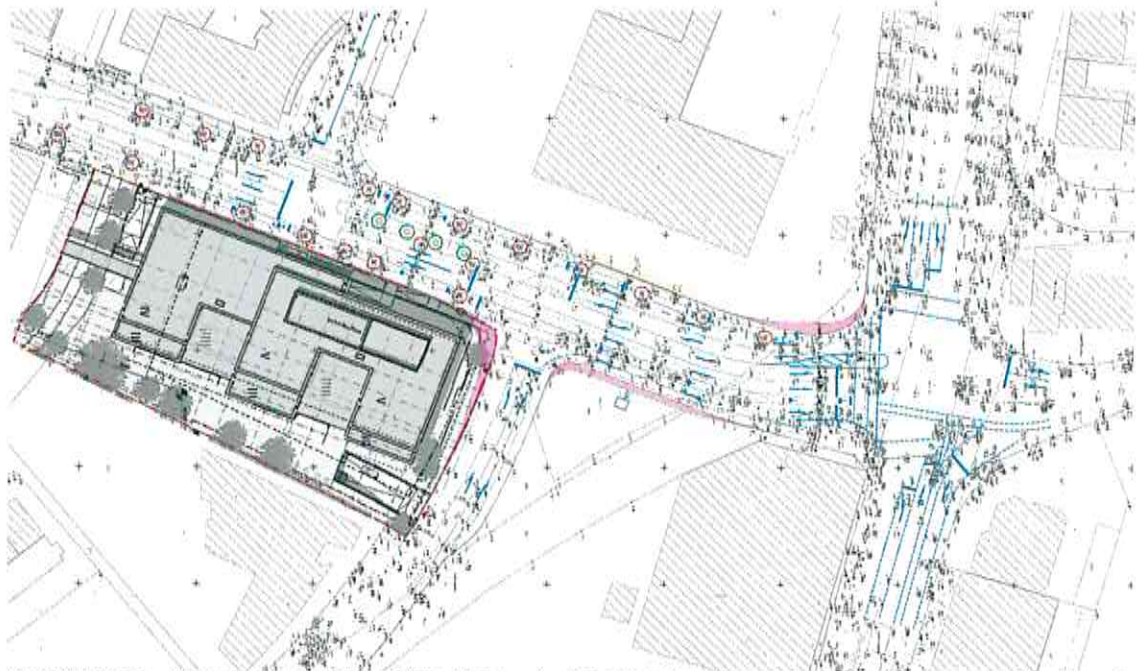


Abbildung: Umbau Balcke-Dürr-Allee / Knotenpunktumbau Homberger Straße / Oststraße / Kokkolastraße – Vorplanung vom 20.02.2018

2.6.2 Rad- und Fußwege

Die Hauptradwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist durch den Bau beidseitiger Radwege entlang der „Balcke-Dürr-Allee“ realisiert. Darüber hinaus wurden Querverbindungen zwischen der Wohnbebauung „Oststraße“ und dem S-Bahn-Haltepunkt Ratingen Ost angelegt.

Neben straßenbegleitenden Fußwegen existiert zudem eine Vernetzung über die im Plangebiet liegende öffentliche Grünfläche mit einem integriertem Fuß- und Radweg.

2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der durch das Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** sowie die erforderlichen Besucher-Stellplätze können im Baufeld selbst in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze (St) werden für Büro- und Verwaltungsräume 1 St je 35 m² Nutzfläche angesetzt, davon zusätzlich 20 % für Besucher, deren konkrete Umsetzung im Zuge des jeweiligen Bauantrages geregelt wird.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet. Die für das ehemalige Balcke-Dürr-Gelände erforderlichen Standorte für Kompaktstationen sind detailliert mit dem Versorgungsträger und den jeweiligen Grundbesitzern abgestimmt.

- **Gas / Wärme**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits mit den Stadtwerken Ratingen eine Energieversorgung für Wärme (Heizung und Warmwasser) abgestimmt.

2.7.2 Wasser

- **Trinkwasser**

Im Zusammenhang mit der größtenteils realisierten Erschließung wurde die Trinkwasserversorgung in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen neu geordnet.

- **Entwässerung**

Der Nachweis einer geregelten Entwässerung des Plangebietes wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Ost 313, in Kraft getreten am 17.12.2002, erbracht.

- **Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Für ein gedrosseltes Ableiten von Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken ein Retentionsvolumen von 20 l/m² befestigter Fläche vorzuhalten. Zur Drosselung des in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuspeisenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan westlich des Bürogebäudes „Balcke-Dürr-Allee 9“ eine Fläche für eine Abwasserbeseitigung festgesetzt. An dieser Stelle wurde bereits ein Regenrückhalte- und Regenüberlaufbecken errichtet.

2.7.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Unter den derzeitigen Gegebenheiten bei normalen Betriebszuständen ist ein Löschwassergrundschutz von 96 m³/h auf der Grundlage des nachfolgend abgedruckten Arbeitsblattes W 405 (Stand: Februar 2008) vorhanden. Der jeweilige Objektschutz ist unabhängig hiervon jedoch vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung Wochenend-hausgebiete	reine Wohngebiete allgem. Wohngebiete besondere Wohngebiete Mischgebiete Dorfgebiete		Kerngebiete Gewerbegebiete		Industrie-gebiete
		Gewerbe-gebiete				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	—
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	—
Baumassenzahl (BMZ)	—	—	—	—	—	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung:	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

Überwiegende Bauart

feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen
oder
Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend;
weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert).
Stark behinderte Zugänglichkeiten, Häufung von Feuerbrücken usw.

Löschn-1177:01 / W. Freylik - Auszugsweise nach «Technische Regeln Arbeitsblatt W 405», Juli 1978, DVGW

Abbildung: Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)

2.7.4 Fernmeldeanlagen

Vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Fa. ARCOR eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

2.8 Immissionsschutz

2.8.1 Verkehrswege

Das Plangebiet wird im Osten von der „Balcke-Dürr-Allee“ touchiert. Von der Straße gehen erhebliche Emissionen aus, die im Immissionsschutzgutachten der Fa. Peutz vom März 2018 dargestellt werden.

Im Plangebiet ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V. Aus dem Lärmpegelbereich IV ergibt sich ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'_{w} , res von 35 dB(A) für Büroräume, aus dem Lärmpegelbereich V von 40 dB(A). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird

Hinweis:

Auf die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall bzw.-wand) wird im Bebauungsplan verzichtet, da diese baulichen Anlagen aufgrund ihrer notwendigen Höhe die Transparenz der verdichteten gewerblichen Nutzung in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde. Gerade das Merkmal der „Auffindbarkeit“ spielt bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben eine wesentliche Rolle.

2.8.2 Gliederung der Gewerbegebiete

• **Gliederung nach Abstandserlass NRW vom 06.06.2007**

Hinweis:

Der Abstandserlass ist eine Handlungsanleitung zur sicheren Rechtspraxis bei der Anwendung für raumbedeutsame Planungen in Bauleitplanverfahren. Der Erlass und seine Anlagen beruhen auf einzelnen Verwaltungsvorschriften des Bundes (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) und des Landes (z. B. der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL). Ferner werden VDI-Richtlinien und DIN-Normen berücksichtigt.

Getrennt durch eine öffentliche Parkanlage liegen die Gewerbegebiete in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten werden diese gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einem Abstand von < 100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I - VII entsprechend der Abstandsliste 2007). Die unzulässigen

Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste vom 06.06.2007 gehört als Anhang zur Begründung.

• **Ausnahme zum Abstandserlass bei bestehender Atypik**

In einem zweiten Schritt werden über eine Ausnahmeregelung Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen, wenn das Immissionsverhalten der Betriebe vergleichbar der festgesetzten Abstandsklasse ist. Hierdurch sind atypische Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Anlagen und Betriebsformen der Abstandsklasse VII aber wegen ihrem Emissionsverhalten der nächst höheren Klasse (nicht wesentlich störend) zuzuordnen wären.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	<u>ca. 4.604 m²</u>
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1:	ca. 3.740 m ²
<u>davon:</u>	
überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 2.232 m ²
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2:	ca. 396 m ²
<u>davon:</u>	
überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 52 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 390 m ²
- Verkehrsfläche	ca. 78 m ²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr (S-Bahnhof Ratingen Ost, Busbahnhof) und an das überregionale Verkehrsnetz (Autobahnen A 3, A 44, A 52), die Nähe zum Flughafen Düsseldorf International, das Vorhandensein eines Einkaufszentrums an der „Fester Straße“ sowie eines SB-Marktes an der „Humberger Straße“ und die gute Erreichbarkeit der Ratinger Innenstadt, handelt es sich um einen attraktiven Dienstleistungsstandort.

Mit der Fertigstellung der „Balcke-Dürr-Allee“, den Abzweigungen („Kokkolastraße / Josef-Schappe-Straße“ mit Anschluss an die Anliegerstraße „Am Brüll“), dem Ausbau der Kreuzungen „Balcke-Dürr-Allee / Humberger Straße / Fester Straße“ und dem jetzigen Kreisverkehr „Balcke-Dürr-Allee / Mettmanner Straße“ werden die Voraussetzungen für ein ausreichend leistungsfähiges Verkehrsnetz geschaffen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zur Bilanzierung von Eingriff/Ausgleich sowie eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 3.200 m²) überbaut wird. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten im Sinne

des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum sind nicht bekannt. Bei den neu zu bebauenden Flächen handelt es sich um einen ehemaligen privaten Parkplatz.

Bei einem im Geltungsbereich minimal anstehenden Grundwasser-Flurabstand von mehr als 3,0 m ist bei dem Bau einer 3-geschossigen Tiefgarage darauf zu achten, dass für die Ableitung des Grundwassers eine umlaufende Drainage gelegt wird.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind erforderlich, da aufgrund der Neuplanung des angrenzenden Straßenraumes in Teilen in das Baugrundstück eingegriffen wird.

5. Kosten und Finanzierung

Mittel für die Erschließung des im städtischen Besitz befindlichen Baugrundstücks werden im Rahmen der Veräußerung an den Vorhabenträger abschließend geregelt.

Der Stadt Ratingen entstehen durch die Bebauungsplanänderung Kosten durch die Vergabe der Planungsleistungen sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Straßenplanung.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden oder wenn nach der Offenlage die Voraussetzungen des §33 BauGB vorliegen.

7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Ost 313, 3. Änderung, in Kraft getreten am 22.10.2009, aufgehoben.

In Vertretung:

gez.

(Jochen Kral
Techn. Beigeordneter