Stadt Ratingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“

Begründung zur Offenlage

Teil A

BKR AACHEN
NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Projekt	Stadt Ratingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ Begründung Teil A
Projektnummer	31813
Auftragnehmer	**BKR Aachen, Noky & Simon** **Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt** Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Projektleitung	Dipl.- Ing. Bernd Noky, Stadtplaner AKNW, AKRP
Bearbeitung	Karl Hamacher, Raumplaner (M. Sc.) In Zusammenarbeit mit der Stadt Ratingen
Stand	08. Juli 2019

Gliederung

1. Räumlicher Geltungsbereich 1

2. Planungsrechtliche Situation 2

2.1 Landesplanerische Vorgaben 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Landschaftsplan 2
2.4 Bebauungspläne und Satzungen 3
2.5 Sonstige Fachplanungen 3

3. Verfahren 6

4. Bestandsbeschreibung 7

4.1 Städtebauliche Situation 7
4.2 Technische Infrastruktur 8
4.3 Verkehr 8
4.4 Soziale und sonstige Infrastruktur 10
4.5 Freiraum und Biotopstrukturen 10
4.6 Tiere 10
4.7 Altlasten 11
4.8 Kampfmittel 11
4.9 Topographie 11

5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 11

5.1 Anlass der Planung 11
5.2 Planungsziel, städtebauliches Konzept 13

6. Begründung der Planinhalte 20

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 20
6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich/Einbeziehung von Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB 20
6.1.2 Art der baulichen Nutzung 21
6.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen 24
6.1.4 Maß der baulichen Nutzung 24
6.1.5 Geschossigkeit 28
6.1.6 Technikflächen 29
6.1.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 29
6.1.8 Stellplätze und Garagen 30

6.1.9 Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Anlieferung 31
6.1.10 Fußgänger-Boulevard 32
6.1.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz / Lärmschutz 32
6.1.12 Öffentliche Grünfläche 38
6.1.13 Baumerhalt 39
6.2 Gestalterische Festsetzungen 40
6.3 Nachrichtliche Übernahme 41
6.3.1 Wasserschutzzone 41
6.3.2 Gestaltungssatzung 41
6.3.3 Bodendenkmal 42
6.4 Hinweise 42
6.4.1 Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern 42
6.4.2 Fassadenbeleuchtung bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung 42
6.4.3 Lärmmindernde Maßnahmen 42
6.4.4 Kampfmittel 42
6.4.5 Altlasten 43
6.4.6 Löschwasser 43
6.4.7 DIN-Normen 43
7. Städtebauliche Kenndaten 43
8. Umweltbelange 43
8.1 Umweltbericht 43
8.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange 44
8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 44
9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 44
10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen 46
11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung 46
12. Inhalte des Durchführungsvertrages 46

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 41 und umfasst die Grundstücke 981, 980 (teilweise) und 570 (teilweise). Es handelt sich um Flächen des ehemaligen Hertie-Kaufhauses sowie um eine östlich anschließende Grünfläche entlang der Wallstraße.

Über die vorhabenbezogene Planung hinaus sind die Flurstücke 137, 136, 151, 150, 149, 148, 138, 139, 140, 348, 258, 255, 227, 225, 569, 571, 333 sowie Teilbereiche der Flurstücke 568 und 980 südlich der Wallstraße gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“.

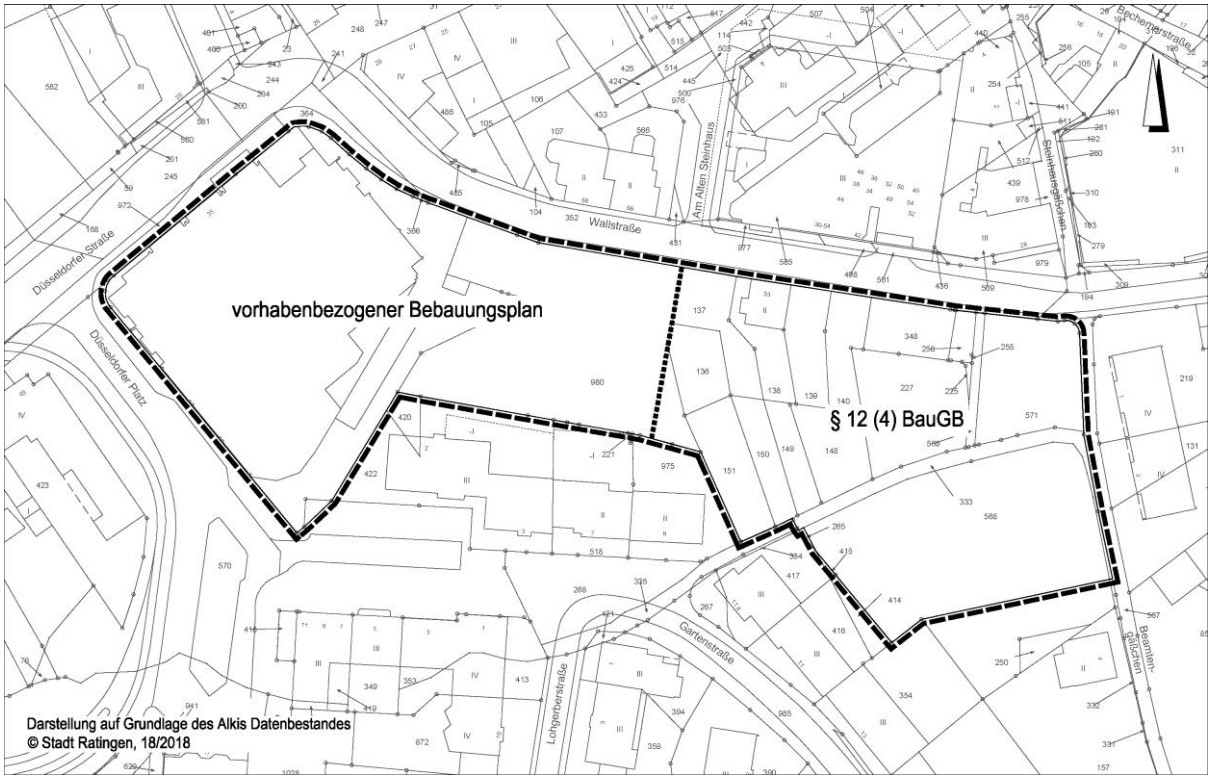

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4

Das gesamte Plangebiet wird im Westen durch die Düsseldorfer Straße, im Norden durch die Straße Wallgraben, im Osten durch das Beamtengäßchen und im Süden durch Park-/Spielflächen und Wohnbebauung entlang der Gartenstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebiets beträgt insgesamt rd. 11.630 m². Davon liegen rd. 6.000 m² im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen werden die im westlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Flächen (ehemaliges Hertie-Kaufhaus) hauptsächlich als Kerngebiet (MK) dargestellt. Östlich an das Kerngebiet schließt sich entlang der Wallstraße eine Wohnbaufläche (W) an. Ein Teil im Osten des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt. Nördlich und westlich ist das Plangebiet von Kerngebieten umgeben. Die Kerngebietsflächen nördlich des Plangebiets sind als Siedlungsschwerpunkt mit Standorten für zentrale Einrichtungen dargestellt. Östlich des Plangebiets befinden sich Kerngebiets- und Wohnbauflächen. Südöstlich des Plangebiets schließen sich vis-a-vis die als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Flächen des Düsseldorfer Platzes, südlich Wohnbauflächen und im Südosten eine Grünfläche an.

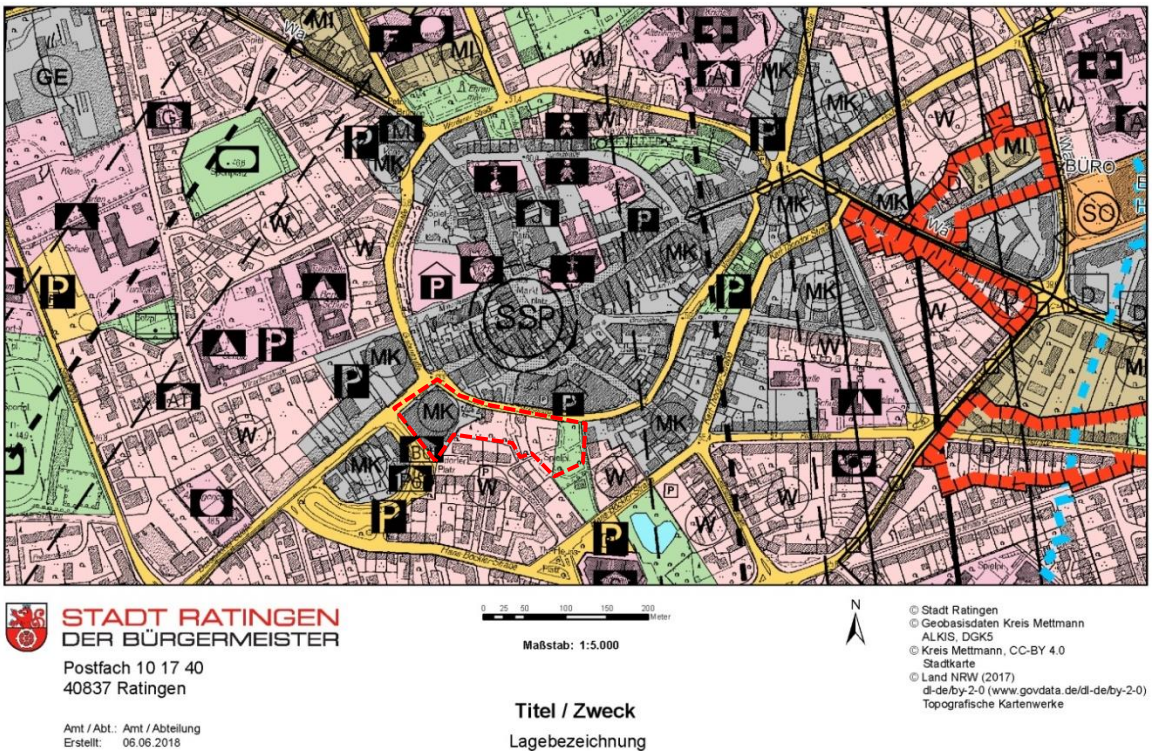

Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsschutzgebietes des Kreises Mettmann.

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet liegen verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rheinbahnschleife“ aus dem Jahr 1963. Der Planbereich wird dort als Mischgebiet (MI) mit einer II- und III-geschossigen Blockrandbebauung festgesetzt, die in ihrem Ausmaß nicht der geplanten Neubebauung entspricht.

Für den östlichen Teil des Plangebiets, westlich des Beamtengäßchens wird der Bebauungsplan Nr. 7 durch den Bebauungsplan 151 „Düsseldorfer Platz / Beamtengässchen“ aus dem Jahr 1968 überdeckt, dessen Festsetzungen, soweit sie von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 abweichen, als dessen Änderung und Ergänzung gelten. Für die nördliche Teilhälfte stellt der Bebauungsplan einen Parkplatz und für die südliche Teilhälfte eine öffentliche Grünfläche dar.

Der Komplex des ehemaligen Hertie-Hauses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung „Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ aus dem Jahr 2004. Dabei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Als Nutzungsart wird dort Kerngebiet (MK) festgesetzt. Es wurden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder einer überbaubaren Fläche getroffen. Das heißt eine Genehmigung erfolgt in diesen Punkten auf der Basis des § 34 BauGB.

Für den östlichen Planbereich südlich der Wallstraße wurde im Jahr 2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan M 403 „Wallstraße/Beamtengäßchen/Hans-Böckler-Straße/Gartenstraße“ gefasst. Wesentliche Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes M 403 werden nun in den Bebauungsplan M 405 übernommen. Für die Teilflächen, die nicht im Bebauungsplan M 405 aufgegriffen werden, wird das Planverfahren zum M 403 fortgeführt.

Ebenfalls auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets liegt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan M4 aus dem Jahr 1972 vor. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde abgesehen von einer durchgeführten Bürgeranhörung nicht weiter verfolgt.

Darüber hinaus liegt für den überwiegenden Bereich mit der Ortsrechtssatzung ORS 622-00 eine Satzung zur Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen vor. Aus diesem Grund werden höhere Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden gestellt.

Eine Baumschutzsatzung besteht in der Stadt Ratingen nicht.

2.5 Sonstige Fachplanungen

Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz

Die Planungen berühren die engere Umgebung des Baudenkmals Düsseldorfer Straße 26 sowie den 1982 und 1991 gutachterlich festgestellten Denkmalbereich Innenstadt. Bei letzterem handelt es sich nach Auffassung des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – um ein flächenhaftes Denkmal im Sinne von §2 DSchG NRW und ist somit

im Rahmen öffentlicher Planungen – hier der Bauleitplanung – zu berücksichtigen. Im seinerzeit begutachteten Denkmalbereich ist das ehemalige Hertie-Kaufhaus weder als Denkmal noch als erhaltenswertes Gebäude gekennzeichnet. Entlang der Wallstraße wurden drei Gebäude als erhaltenswerte Gebäude gekennzeichnet, von denen jedoch aktuell lediglich noch ein Gebäude besteht (Wallstraße 33).

Aus Sicht des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland ist die jetzt geplante Neufassung des ehemaligen Hertie-Grundstückes mit einer kleinmaßstäblicheren Bebauung im Hinblick auf die Schutzziele des Denkmalbereichs unbedenklich, sofern die Höhen- und Fassadengestaltung die Anforderungen des Denkmalschutzes aufgreifen (vgl. Kapitel 5.2 und 6.2)

Im Bereich des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal ME 17 (B6) - Stadtmauer und -graben Wallstraße. Im Sommer 2017 wurden Untersuchungen bzgl. der genauen Lage des Bodendenkmals durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass sich die Stadtmauer in der Wallstraße befindet und somit nicht das Plangebiet direkt tangiert. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung äußerte das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege - insbesondere Bedenken zur Lage der geplanten städtischen Tiefgarage, da die o.g. Bodendenkmäler in diesem Bereich noch stellenweise gut erhalten sind. Aufgrund der Bedenken des LVR wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Verkehrsflächen des Wallgrabens verringert. Die zu der Stadtmauer gehörenden Türme, die teilweise bis in die Grundstücke des Planbereichs hineinragen, wurden in die Anpassung der weiteren Planung einbezogen.
Die Verwaltung der Stadt Ratingen hat die Vertreter des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege am 06.11.2018 zu einem gemeinsamen Erörterungstermin eingeladen. Im Rahmen dieses Termins wurde die Anregung an die Verwaltung herangetragen, die städtische Tiefgarage in Teilbereichen nach Süden zu verlagern und somit die nach Auffassung des LVR-Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege noch unberührten Bereiche des Bodendenkmals von einer Bebauung frei zu halten. Dieser Anregung wird dahingehend gefolgt, dass parallel zum weiteren Planungsverfahren die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit dieses Vorschlags geprüft wird. Um diese Variante auch planerisch weiter offenzuhalten, wird im Bebauungsplanentwurf die Fläche für die Tiefgarage nach Süden ausgeweitet. Auf diesem Wege können beide Varianten planungsrechtlich weiterverfolgt werden. Eine abschließende Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, wird mit dem Satzungsbeschluss, spätestens jedoch im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Hierbei ist zum heutigen Zeitpunkt zu berücksichtigen, dass aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Gesamtprojekts nicht auf die Errichtung einer Tiefgarage mit privaten und öffentlichen Parkplätzen verzichtet werden kann. Das Gesamtprojekt einschließlich der geplanten Tiefgarage dient städtebaulich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, der Wirtschaft, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung

sowie dem (ruhenden) Verkehr. Dieses Vorhaben ist ein wesentlicher städtebaulicher Baustein für den Erhalt der Funktionalität der historischen Innenstadt als zentraler Einkaufs- und Versorgungsbereich. Aufgrund der historischen Kleinteiligkeit des Innenstadtkerns sind größere zusammenhängende Einkaufsflächen ansonsten praktisch nicht umsetzbar. Die städtebauliche Struktur lässt auch aufgrund fehlender Alternativstandorte eine dringend erforderliche öffentliche Großgarage ansonsten nicht zu. Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für den historischen Stadtkern und damit auch ein städtebauliches Erfordernis wurden gutachterlich ermittelt und nachgewiesen. Schließlich sichert das Vorhaben zu einem großen Teil auch die notwendigen privaten Stellplätze ab.

Oberhalb der städtischen Tiefgarage, im Bereich des ehemaligen Wallgrabens, wird planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Planung und Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche sind bereits freiraumplanerische Grundideen entwickelt worden. Die seitens der Bodendenkmalpflege geforderte Freihaltung des Stadtgrabenbereichs von einer aufgehenden Bebauung wurde in die Konzeption aufgenommen. Auch eine entsprechende Ausgestaltung des Grabenbereichs wird berücksichtigt. Die Stadt Ratingen erarbeitet zurzeit auf der Basis von politischen Beschlüssen die Planung zur Umgestaltung dieser Grünfläche zwischen der Hans-Böckler-Straße und der Wallstraße. Hier soll der sogenannte Mehrgenerationenpark entstehen. Dabei soll das Glacis nachempfunden und auch der Graben und der Turm der ehemaligen Stadtmauer wieder erlebbar gemacht werden. Die Planungen zur Ausgestaltung des Parks und der spätere Vollzug erfolgen auf Basis der festgesetzten Grünfläche in gesonderten Planungsschritten.

Einzelhandel

Für die Stadt Ratingen liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 vor. In Vorbereitung des Vorhabens wurde der Fachgutachter zu einer Aussage im Hinblick auf das geplante Vorhaben gebeten.
Im Ergebnis ist grundsätzlich eine die Innenstadt ergänzende fachmarktorientierte Entwicklung an diesem Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Es handelt sich um eine Lage im zentralen Versorgungsbereich mit Anbindung an die gewachsenen Geschäftslagen. Die ebenfalls vom Gutachter genannten Aspekte, die im weiteren Planverfahren Beachtung finden sollen, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Städtebau:

- Möglichst gute Anbindung an die gewachsenen Geschäftslagen, insbesondere fußgängerfreundliche Wegebeziehungen und eine Öffnung des Objektes nach außen hin (kein introvertiertes Konzept)

Funktion:

- Möglichst gute Abstimmung der Branchen mit der Innenstadt (Ergänzung statt Substitution), verträgliche Dimensionierungen

- Fokus auf Fachmarktformate (da in der Innenstadt defizitär und wenig Flächen zur Verfügung stehen)
- Verträgliche Dimensionierung des Lebensmittelmarktes auch im Hinblick auf Nahversorgungsstrukturen im Umfeld

Immobilie/Nachhaltige Funktionsfähigkeit:

- Funktionalität des Konzeptes unter handelsseitigen und immobilienbezogenen Gesichtspunkten

Die vorgenannten Aspekte werden durch das Vorhaben aufgegriffen. Aus gutachterlicher Sicht steht das geplante Vorhaben insoweit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen.

Wasserschutz

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen-Broichhofstraße. Die Belange des Grundwasserschutzes sind gemäß der festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung „Ratingen-Broichhofstraße“ zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Verfahren

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.05.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsbereich (ehemaliges Hertie-Kaufhaus) gefasst.

Die Verwaltung hat bereits im Zusammenhang mit der Bürgerinformation zum „Rahmenplan südliche Innenstadt“ die Umgestaltung des Bereichs des ehemaligen Hertie-Kaufhauses in der Öffentlichkeit erläutert. Im Rahmen einer Vorstellung des Vorhabens in der örtlichen Presse wurde das Projekt darüber hinaus ausführlich dargelegt. Überdies erfolgten mehrere Bürgerinformationsveranstaltungen mit den betroffenen Anliegern. Auf die Durchführung einer zusätzlichen frühzeitigen Bürgeranhörung wurde daher verzichtet und nur eine vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden durchgeführt, die am 25.06.2018 endete.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden entschloss sich die Stadt Ratingen dazu, den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan östlich zu erweitern. Somit wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer städtischen / öffentlichen Tiefgarage geschaffen. Ohne diese wäre die Umgestaltung des Bereichs des ehemaligen Hertie-Kaufhauses aufgrund fehlender Stellplätze nicht möglich.

Die Vergrößerung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Einbeziehung weiterer Flächen gemäß § 12 (4) BauGB wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Stadtverwaltung führt das Planverfahren zusammen mit dem Vorhabenträger auf der Basis des beiliegenden Konzepts (s. Anlage) durch. Das Konzept in seiner gestalterischen und funktionalen Struktur verspricht, den städtischen Zielen vollständig genüge zu leisten und die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens stellt sich damit als realistisch dar.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende der historischen Innenstadt Ratingens, gegenüber dem Eingang zur Fußgängerzone und nördlich des Bus- und Straßenbahnhaltepunktes am Düsseldorfer Platz. Im Norden wird das Plangebiet durch die Wallstraße, im Osten durch die Rad- und Fußwegeverbindung „Beamtengäßchen“, im Süden durch Park- und Spielflächen, die Wohnbaugrundstücke entlang der Gartenstraße und durch den Düsseldorfer Platz sowie im Westen durch die Düsseldorfer Straße begrenzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des historisch gewachsenen, innerstädtischen Siedlungsschwerpunkts, jedoch direkt am Eingang zur Fußgängerzone. Mit seiner Lage ist es insoweit eher dem Randbereich der City im Übergang zu stärker wohnbaulich geprägten Bereichen zuzuordnen. Das Plangebiet stellt sich damit aus städtebaulicher und funktionaler Sicht als eine wichtige Schnittstelle zwischen historischem Stadtkern, mit zentralem Marktplatz und Einkaufsmöglichkeiten, und Bereichen mit innerstädtischem und zentrumsnahem Wohnen, dar.

Zurzeit wird der westliche Bereich des Plangebiets noch durch das aus den 1970er Jahren stammende Warenhausgebäude (ehemals Hertie) in der für diese Zeit und für die ehemalige Nutzung typischen massiven Bauform dominiert. Die Grundstücke entlang der Wallstraße waren ursprünglich mit Wohngebäuden aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts bebaut, die aber inzwischen aufgrund von Baufälligkeit abgerissen wurden. Im Hinblick auf die gegenüber dem Plangebiet liegende historische Innenstadt sind hier besondere gestalterische Anforderungen an einen Neubau zu stellen.

Bis auf ein zweigeschossiges Wohnhaus ist das Plangebiet östlich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses durch Frei-, Grün- und Spielflächen sowie durch Gehölzgruppen im Bereich der südlicheren Teilfläche geprägt.

Das Umfeld des Plangebiets ist nördlich, östlich und westlich überwiegend durch zentrums-/kerngebietstypische Mischnutzungen in Form von Geschäfts- und Wohnhäusern geprägt. Südlich des Plangebiets überwiegen Wohnnutzungen.

Das nordwestlich angrenzende Eckgebäude Düsseldorfer Straße 26 ist ein Baudenkmal. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird planerisch berücksichtigt, dass durch die Höhe der Neubebauung das Baudenkmal nicht zu stark beeinträchtigt wird.

4.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit über die Straßen Düsseldorfer Straße, Düsseldorfer Platz und Wallstraße erschlossenen, in denen notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind. Das Gebiet wird auch künftig im Mischsystem entwässert.

4.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnen A3, A44 und A52 gegeben.

Die innere Erschließung ist durch das umliegende Straßennetz gegeben. Das bestehende Verkehrsnetz in der relevanten Umgebung weist auf Basis aktueller Zählungen und Hochrechnungen (2018) folgende Verkehrsmengen auf:

Querschnitt		DTV [Kfz/24h]*	SV-Anteil [%] Lkw > 3,5 t	Tag (6.00-22.00 Uhr)		Nacht (22.00-6.00 Uhr)	
Lfd. Nr.	Name			M [Kfz/h]	p [%] Lkw > 2,8 t	M [Kfz/h]	p [%] Lkw > 2,8 t
1	Wallstraße (West)	3.050	1,2	179	1,9	25	1,8
2	Grabenstraße	4.850	2,7	286	4,2	37	4,2
3	Düsseldorfer Straße (Nordost)	4.500	2,6	263	4,1	34	4,1
4	Düsseldorfer Straße (Südwest)	4.550	2,6	266	4,1	34	4,1
5	Düsseldorfer Platz (Nordwest)	850	0,5	48	0,9	7	0,8
6	Zu-/Ausfahrt Tiefgarage Düsseldorfer Platz	150	0,0	10	0,0	1	0,0
7	Düsseldorfer Platz (Südost – Parkplatz/Wendehammer)	550	0,5	32	0,9	4	0,8
8	Düsseldorfer Platz (Südwest – Anwohner)	150	3,3	8	5,1	1	4,9
9	Wallstraße (Ost)	3.050	1,2	179	1,9	25	1,8
10	zukünftige Zufahrt Tiefgarage Wallstraße	-	-	-	-	-	-

* gerundete Werte

Abbildung 3: durchschnittlicher täglicher Verkehr

Quelle: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH

Bei den Verkehrsdaten ist zu beachten, dass durch die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung im ehemaligen Hertie-Gebäude ein vormals vorhandener Anziehungspunkt für motorisierten Individualverkehr entfallen ist und brach liegt. Die Zählungen fanden nach Aufgabe des ehemaligen Handelsbetriebs statt; vergleichbare Zählungen aus Zeiten mit dem ehemaligen Betrieb des Hertie liegen nicht vor.

ÖPNV

In fußläufiger Nähe des Plangebiets liegen mehrere Bushaltestellen verschiedener Linien, der Busbahnhof und Straßenhaltepunkt Düsseldorfer Platz sowie die S-Bahnstation Ratingen-Ost.

In einem Umkreis bis rund 400 m Luftlinie um den Untersuchungsstandort befinden sich eine Stadtbahn-/Bushaltestelle und fünf weitere Bushaltestellen welche von einer Stadtbahnlinie und neun Buslinien (Nachtbusse ausgenommen) angefahren werden. Wird der Umkreis bis 800 m Luftlinie erweitert, kommen 12 weitere Haltestellen, jedoch nur eine weitere Buslinie hinzu.

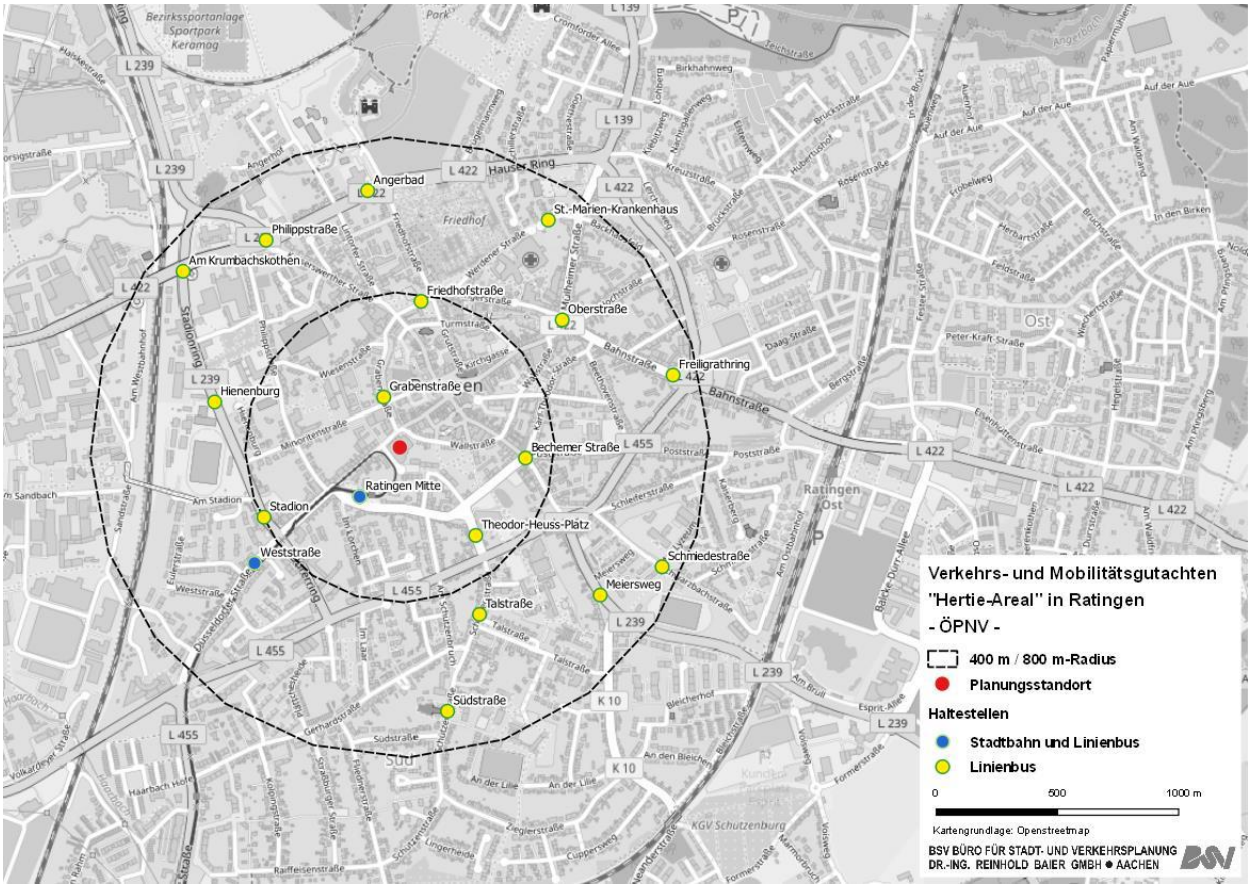

Abbildung 4: Linienbus-/Stadtbahnhaltestellen im Umfeld des Plangebiets

Quelle: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH

Radverkehr

Mit dem Fahrrad ist das Plangebiet gut zu erreichen. Das Radverkehrsnetz ist im Ratinger Stadtgebiet gut ausgebaut. Der Anschluss an das Radverkehrsnetz NRW ist nur etwa 100 m vom Untersuchungsgebiet entfernt. Über das Netz lassen sich die Ratinger Stadtteile sowie die Nachbarstädte, insbesondere Düsseldorf (Stadtteil Rath), direkt erreichen. Im Nordosten der Ratinger Innenstadt trifft das lokale Radrouten-Netz auf die Themenroute „EUROGA-Radroute – Zwischen Rhein und Maas“.

4.4 Soziale und sonstige Infrastruktur

Durch die unmittelbare Innenstadtlage des Plangebiets sind in erreichbarer Entfernung Schulen aller Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und sonstige private und öffentliche Einrichtungen vorhanden.

4.5 Freiraum und Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist in seinem westlichen Bereich durch das vorhandene, großvolumige ehemalige Hertie-Gebäude versiegelt. Insoweit stellt sich dieser Bereich weder als Freiraum, noch als Raum mit Aufenthaltsqualitäten dar. An der östlichen Seite des Gebäudes schließen der grünordnerisch gestaltete Park sowie begrünte Freiflächen und ein Spielplatz mit Aufenthaltsqualität an.

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden die im Plangebiet vorliegenden Biotopstrukturen erfasst. Der westliche Teil des Plangebiets, auf dem sich das ehemalige Hertie-Kaufhaus befindet, ist nahezu vollständig versiegelt. Der mittlere Teil des Plangebiets weist auf einem ehemaligen Wohngrundstück eine artenreich-eingesäte Wiese auf, die von einer Weissdorn-Hecke umgeben ist. Im südlicheren Teil befindet sich eine kleinere Gehölzgruppe. Der östliche Teil des Plangebiets enthält eine weitere Wiese im Grenzbereich zur Wallstraße. Südöstlich daran schließt sich eine kleine Parkanlage an, die allerdings bis auf kleine Randbereiche wenig strukturreich ist und im Wesentlichen aus Rasen und nicht-heimischen Gehölzen besteht. Dieses Areal wird von asphaltierten Fußwegen und kleinen versiegelten oder unversiegelten Plätzen (Spielplätze) durchzogen. Die baubedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Basis der vorgenommenen Biotopkartierung bilanziert. Dabei wird berücksichtigt, dass aufgrund verschiedener rechtskräftiger Bebauungspläne im Geltungsbereich, im Sinne von § 1a Abs.3 BauGB bereits heute bauliche Eingriffe zulässig sind.

4.6 Tiere

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP1, BKR 2018) durchgeführt. Da das Untersuchungsgebiet im innerstädtischen Bereich liegt, ist ein Vorkommen von Kulturfolgern und gebäudebrütende Arten wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke, Schleiereule grundsätzlich möglich. Es gibt jedoch keine konkreten Hinweise auf Nester oder Winterquartiere in den Gebäuden des Untersuchungsgebiets.

Im Rahmen der Abrissvorbereitungen konnte die ökologische Baubegleitung Bewegungsmuster der Zwergfledermaus nachweisen. Jedoch wird ein Vorkommen von Winterquartieren aller Fledermausarten im Bereich des Hertie-Gebäudes ausgeschlossen, da hier geeignete Strukturen fehlen. Ein Vorkommen von Sommerquartieren von Einzeltieren der Zwergfledermaus im Bereich der Gehölze (Baumnischen) kann jedoch weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Zudem wurden zahlreiche nicht-planungsrelevante Tierarten bei zwei Ortsbegehungen direkt oder indirekt nachgewiesen: Amsel, Taube, Buchfink, Distelfink, Heckenbraunelle (verm. mit Brutvorkommen) und Kohlmeisen. Die im Plangebiet vorhandenen Wiesen dienen zahlreichen Insektenarten, darunter Hummeln, Bienen und anderen Fluginsekten, Laufkäfern und Spinnen als Habitat.

Insgesamt ist das potentielle Artenspektrum im Untersuchungsgebiet innenstadttypisch angepasst und gegenüber dem ländlichen Umfeld stark verarmt. Lediglich die Grünflächen, besonders die artenreich eingesäten Wiesen, werten das Plangebiet leicht auf.

4.7 Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte der Kreis Mettmann mit, dass für das Plangebiet keine Kenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vorliegen (Stand Juni 2018).

4.8 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wertete im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Luftbilder der Bezirksregierung hinsichtlich potenzieller Kampfmittel aus und kam zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet vermehrt Bombenabwürfe stattfanden, sodass eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen wird. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist Kampfmittelüberprüfung technisch jedoch nicht möglich. Da eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gegeben werden kann, wird ein Hinweis mit Verhaltensanweisungen bei eventuellem Kampfmittelfund in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9 Topographie

Das Relief weist eine leichte Neigung nach Süden hin auf. Vor allem im Bereich der Wallstraße steigt das Gelände an, dem Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen und des vorgelagerten Grabens folgend. Die Geländeoberkante liegt demnach bei ca. 55 m NHN im Maximum nahe der Wallstraße und ca. 52 m NHN im südlichen Teil der Fläche.

Um einen barrierefreien Zugang zu den geplanten Einzelhandelsangeboten zu ermöglichen, erfolgt u.a. die Errichtung eines Aufzuges im Südwesten und ein treppenlose Zuwegung aus nordwestlicher Richtung.

5. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

In den 1970er Jahren entstand in zentraler Lage in der Ratinger Innenstadt das sogenannte Hertie-Haus. Dieses ehemalige Kaufhaus liegt in rund 150 m Entfernung zum

Marktplatz der Stadt zwischen der Wallstraße sowie der Düsseldorfer Straße und dem Düsseldorfer Platz. Das Gebäude steht seit Jahrzehnten immer wieder in der Diskussion für eine Umgestaltung oder Neubebauung. Spätestens seit dem Auszug des letzten größeren Stammmieters, C & A, wurde das Gebäude nur noch in geringen Bereichen genutzt. Inzwischen ist nur noch die Tiefgarage in Betrieb.

Die Bausubstanz, inklusive der technischen Infrastruktur, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, entsprechend ist nicht mit einer Nachvermietung mit frequenzbringenden Nutzungen zu rechnen. Bei einer Sanierung stehen Kosten und Nutzen in keinem Verhältnis.

Um hier die zukünftige Entwicklung beeinflussen zu können und an diesem, für die Stadt wichtigen Eingangsbereich zur historischen Innenstadt sinnvolle Ansiedlungen zu ermöglichen, hat die Stadt Ratingen den Gebäudekomplex erworben und beabsichtigt die Veräußerung an den zukünftigen Vorhabenträger, der an dieser Stelle auf der Grundlage eines anspruchsvollen architektonischen Entwurfs eine innerstädtische Mischung aus Handel und Wohnen realisieren möchte.

Für den Innenstadtbereich der Stadt Ratingen besteht erhöhter Stellplatzbedarf, der u.a. zur Wahrung der Innenstadt als vitaler Einzelhandelsstandort benötigt wird. Aufgrund des historischen Kernbereichs mit seiner kleinteiligen Grundstücksstruktur kann dieser Bedarf nur in den an diesen Bereich angrenzenden Randbereichen, befriedigt werden. Aufgrund dessen plant die Stadt Ratingen die Errichtung einer öffentlichen Tiefgarage am Rande der historischen Innenstadt. In diesem Zuge ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange entlang des historischen Wallrings auf dem Tiefgaragendeckel eine zusammenhängende, parkartig gestaltete Grünfläche zu entwickeln. Neben der damit angestrebten Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für die Ratinger Innenstadtbewohner dient diese gleichzeitig als ausgleichender Faktor für die im Umfeld vorhandenen und geplanten kerngebietstypischen und damit durch hohen Versiegelungsgrad gekennzeichneten Nutzungen.

Die räumliche Entwicklung und Ausgestaltung der geplanten Nutzungen im Plangebiet erfordert zur Vorbereitung der späteren Umsetzung eine planerische Steuerung. Für den Geltungsbereich liegen zwar verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne vor. Deren Festsetzungen sichern die geplanten Nutzungen aber nicht ab und können ihre steuernde Funktion insoweit künftig nicht mehr wahrnehmen. Um hier die Voraussetzung für das geplante Vorhaben und die geplanten Nutzungen zu schaffen, ist die Durchführung eines auf die genannten Planungsziele abgestimmten Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 405 wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs im Namen der Immobiliengesellschaft Ratingen Wallstraße mbH & Co. KG als Vorhabenträger vorbereitet. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gestellt. Die Flächen

der geplanten öffentlichen Tiefgarage werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

5.2 Planungsziel, städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan M 405 wird das Ziel verfolgt, im Bereich des Eingangs zur historischen Innenstadt eine urbane Nutzungsmischung aus Handel und Wohnen zu ermöglichen.

Für die Einzelhandelsentwicklung werden im westlichen Planbereich Ladenlokale mit Verkaufsflächen in verschiedenen Größen bis zur Großflächigkeit berücksichtigt. Insgesamt plant der Vorhabenträger die Realisierung von ca. 4.900 m² Verkaufsfläche, für wichtige Leitbetriebe der Ratingen Innenstadt, wie u.a. einen Lebensmittelvollsortimenter und verschiedene Fachmärkte. Die geplanten Geschäfte im Erdgeschoss werden durch einen Fußgänger-Boulevard barrierefreie erschlossen. Eine Anlieferzone für den Einzelhandel, die zur Verminderung von Schallimmissionen eingehaust werden soll, ist im Südosten des Plangebiets vorgesehen und wird über den Düsseldorfer Platz angefahren. Damit werden im westlichen Geltungsbereich kerngebietstypische Nutzungen im Sinne von §7 BauNVO vorgesehen und somit die bereits im Flächennutzungsplan formulierten Ziele für die künftige Bodennutzung dort umgesetzt. Teil des Konzeptes ist es, im westlichen Bereich – gleichfalls im Sinne des §7 BauNVO – in untergeordnetem Umfang innerstädtische Wohnnutzungen zu entwickeln. Dies erfolgt in den oberen Geschossen des Bauvorhabens.

Dies geht mit der Entwicklung von innerstädtischen Wohnnutzungen im östlichen Gebäudetrakt einher, wo Wohnnutzungen überwiegen sollen. Gestalterisch werden diese innerhalb des Vorhabens im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB vorgesehenen Nutzungsziele aus einem Guss mit einer gemeinsamen architektonischen Handschrift entwickelt.

Das Vorhaben sieht insgesamt die Errichtung von 65-70 Wohneinheiten auf einer Bruttogeschossfläche von rd. 7.350 m² vor. Hierbei ist es städtebauliches Ziel, mit den angestrebten Wohnnutzungen die Innenstadt weiter zu beleben und die im Süden gelegenen Wohnquartiere zu ergänzen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen werden im Rahmen einer Tiefgarage unterhalb des geplanten Vorhabens auf der westlichen Teilhälfte des Plangebiets (rd. 127 Stellplätze) sowie in einer öffentlichen Tiefgarage (rd. 240 Stellplätze) östlich des ehemaligen Hertie-Hauses vorgesehen. Damit ist das städtebauliche Ziel verbunden, den ruhenden Verkehr so weit wie möglich aus dem Straßenbild zu verbannen.

Überdies ist es zentrales städtebauliches Ziel, die zurzeit durch das Hertie-Haus noch vorherrschende, großteilige Baustruktur aufzulösen. Es ist angestrebt, einen neuen, attraktiven Eingangsbereich zur Innenstadt zu schaffen, der für die Öffentlichkeit neue Blickbeziehungen und Wegevernetzungen mit dem Umfeld, insbesondere zum Zentrum schafft. Aufgrund der Lage am Düsseldorfer Platz mit seiner ÖPNV-Anbindung soll eine fußläufige Wegeführung in Form eines Boulevards durch den geplanten Komplex zur

Fußgängerzone erfolgen, der gleichzeitig den Zugang zu den jeweiligen Geschäften darstellt.

Maßgeblich für die Einbindung des neuen Baukörpers ist neben dem Ziel eine gegenüber dem heutigen Zustand kleinteiligere Baustruktur zu schaffen, auch die höhenmäßige Einbindung des Vorhabens in das nähere Umfeld bzw. in die Nachbarschaft. In Abstimmung mit den Belangen der Stadtbildpflege und des Denkmalschutzes erfolgt daher eine auf das Umfeld abgestimmte Kubatur und Fassadengestaltung, um ein verträgliches Einfügen im Übergang zur historischen Innenstadt zu gewährleisten. Dabei wird angestrebt, den bislang massiven Baukörper des ehemaligen Warenhauses durch eine durchstrukturierte, gegliederte Architektur zu ersetzen.

Abbildung 5: Städtebaulich/architektonische Konzeption im Bereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses.
Quelle: kadawittfeldarchitektur

Auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets ist der Bau einer öffentlichen unterirdischen Tiefgarage vorgesehen, die dem Bedarf nach innerstädtischen/zentrumsnahen Stellplätzen nachkommt und darüber hinaus zu Teilen ergänzende erforderliche Stellplätze für das Vorhaben im Bereich des ehemaligen Hertie-Gebäudes bereitstellt.

Die potenzielle Lage der Tiefgarage berücksichtigt die Lage der angrenzenden Stadtmauer inklusive ihrer Türme. Die weitere Planung der städtischen Tiefgarage reagiert auf die Lage des Bodendenkmals, sodass dieses im Rahmen der Planung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

In einem Abstimmungsgespräch übermittelte der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege - den Auftrag an die Stadt Ratingen, zu prüfen, ob eine architektonische Positionierung

der öffentlichen Tiefgarage unter Berücksichtigung des Bodendenkmals Wallgraben zu realisieren ist. Dem Vorschlag wird dahingehend gefolgt, dass parallel zum weiteren Planungsverfahren die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit dieses Vorschlags geprüft wird. Um diese Variante auch planerisch weiter offenzuhalten, wird im Bebauungsplanentwurf die Fläche für die Tiefgarage nach Süden ausgeweitet. Auf diesem Wege können beide Varianten planungsrechtlich weiterverfolgt werden. Eine abschließende Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, wird mit dem Satzungsbeschluss, spätestens jedoch im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Über der vollständig unterhalb des Geländes liegenden städtischen Tiefgarage soll in einem nachfolgenden Verfahren ein sogenannter Mehrgenerationenpark als qualitätsvolle Grün-/Parkgestaltung umgesetzt werden. Ein Glacis soll in Form einer Parklandschaft mit Darstellung des historischen Grabens sichtbar gemacht werden. Für die Benutzer der Tiefgarage werden fußläufige Zu- bzw. Ausgänge in diesem Bereich errichtet.

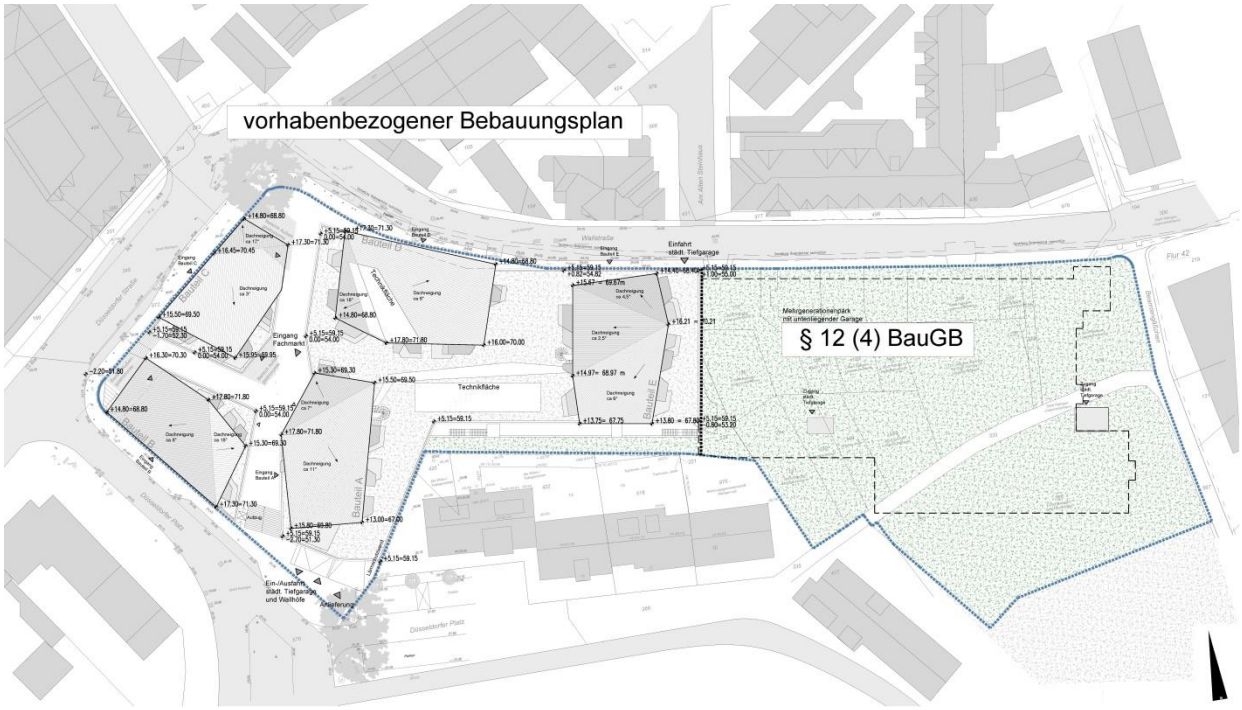

Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. städtischer Tiefgarage.
Quelle: kadawittfeldarchitektur

Vernetzung mit der City / Umfeld

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ende der historischen Innenstadt Ratingens, in der sich u.a. der Neubau des Rathauses, die Kirche St. Peter & Paul, der Marktplatz und die Altstadt befinden. Durch die Lage gegenüber dem Eingang zur Fußgängerzone und nördlich des Bus- und Bahnhaltepunktes am Düsseldorfer Platz, bildet das Plangebiet einen wichtigen Baustein der zentralen Stadtstruktur Ratingens.

Das städtebauliche Konzept sieht durch die Anordnung der Hochbauten die Errichtung eines Boulevards und somit die Durchgängigkeit für Fußgänger vor. Somit wird eine neue und direktere Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Düsseldorf Platz ermöglicht. Hierfür entwickelt sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur eher kleinteilig.

Die Innenstadt Ratingens verfügt über ein dichtes Netz öffentlicher Plätze. Die städtebauliche Konzeption sieht die Errichtung einer Platzmitte im Zentrum der Hochbauten vor. Diese Platzmitte bildet das Verbindungsglied zwischen den bestehenden innerstädtischen Plätzen wie beispielsweise dem Markt, dem Eingangsbereich des neuen Rathauses sowie dem südwestlich anknüpfenden Düsseldorfer Platz.

Durch die Schaffung öffentlicher Räume und entsprechender Funktionen entsteht eine neue Eingangssituation zur Innenstadt. Betont wird dieser Eingangsbereich zudem durch die Integration des vorhandenen und ortsbildprägenden Straßenbaumes im Nordwesten in das architektonische Konzept. Für den Fall, dass der Baum im Rahmen der baulichen Maßnahmen unerwarteter Weise nicht erhalten werden kann, wird durch den Durchführungsvertrag eine adäquate Neupflanzung gesichert.

Der funktionale Zusammenhang zur Ratinger Innenstadt wird u.a. durch die Schaffung und Ergänzung neuer Einzelhandelsangebote hergestellt. Die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet setzt die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes um und dient somit der Ergänzung und der Stärkung der Handelsfunktion des Ratingen Zentrums.

Gebäudeensemble

Die städtebauliche Konzeption sieht vor den bisherigen Baukörper des ehemaligen Warenhauses Hertie zurückzubauen. Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zwei durchgängige Untergeschossebenen vorgesehen. Die Erdgeschossebene wird durch eine Durchwegung inkl. zwei Treppenbereiche und einen weiteren treppenlosen Zugang „durchschnitten“, sodass durch die Anordnung der Gebäude und der Wegeverbindung ein Fußgänger-Boulevard und eine Platz-Mitte entstehen. Die Erdgeschossebene entfaltet eine Plateau-Struktur, da auf ihr fünf voneinander getrennte Hochbauten aufsitzen. Zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist an den Hochbauten die Errichtung von Balkonen vorgesehen.

Die westlich angrenzende geplante städtische Tiefgarage wird sich vollständig unter der Geländeoberfläche befinden und zwei unterirdische Ebenen aufweisen. Lediglich zwei Ein- und Ausgangbereiche für Fußgänger werden auf der Grünfläche oberhalb der städtischen Tiefgarage erbaut.

Nutzungen

Das Vorhaben sieht die Schaffung innerstädtischer Wohnflächen in den drei oberen Geschossebenen der fünf aufsitzenden Wohnblöcke vor. Mit dem geplanten Wohnraumangebot soll ein Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen angeboten werden, um einen Teil des Bedarfs an innenstadtnahem Wohnen abzudecken.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen verteilen sich auf das erste Untergeschoss und auf die Erdgeschossebene. Im Untergeschoss entstehen größere zusammenhängende Verkaufsflächen wohingegen im Erdgeschoss auch die Schaffung kleiner „Shops“ entlang des Fußgänger-Boulevards geplant ist.

In der zweiten Untergeschossebene sind Tiefgaragen vorgesehen.

Durch die Zonierung in einen durchlaufenden Sockel und aufgesetzte frei platzierte Wohnblöcke sind die unterschiedlichen Nutzungen öffentlich (Einzelhandel/ Gastronomie) und privat (Wohnen) eindeutig ablesbar.

Auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets ist die städtische Tiefgarage in zwei Untergeschossen unterhalb der Grünfläche vorgesehen. Die obere Etage soll in der Mehrzahl mit sogenannten Doppelparkern ausgestattet werden, bei der über ein mechanisches Hubsystem jeweils zwei Fahrzeuge unabhängig übereinander geparkt werden können.

Gebäudehöhen / Einbindung in die Höhenentwicklung der umgebenden Bauten / Dachgestaltung

Die Höhenentwicklung der Baukörper erfolgt in Abstimmung mit den Belangen der Stadtbildpflege und des Denkmalschutzes. Das Konzept verfolgt eine maximal viergeschossige Bebauung über der Geländeoberfläche auf der westlichen Teilhälfte des Plangebietes, um ein verträgliches Einfügen im Bereich des Übergangs zur historischen Innenstadt zu gewährleisten. Dabei reagieren die Gebäudehöhen aufgrund „bewegter“ Traufkanten auf die benachbarten Gebäudehöhen. Die höchsten Gebäudehöhen des Vorhabens betragen zwischen 67,00 und 71,85 m ü. NHN und orientieren sich somit an der Bebauungshöhe des ehemaligen Warenhauses. Die benachbarten Bestandsgebäude weisen Gebäudehöhen zwischen 67,12 und 71,94 m ü. NHN auf. Aus den Höhen ü. NHN ergeben sich geplante Gebäudehöhen zwischen 13,00 m und 17,85 m über dem Niveau der geplanten Platzmitte. Die Gebäudehöhen sind unter Berücksichtigung des benachbarten Denkmals Düsseldorfer Straße 26 entwickelt und unterschreiten dabei ebenso die Höhen des höchsten benachbarten Gebäudes Düsseldorfer Straße 29 am Eingang zur historischen Innenstadt.

Abbildung 7: Ansicht der geplanten Bebauung aus Sicht der Wallstraße.
Quelle: kadawittfeldarchitektur

Die Dachflächen des Erdgeschosses, die nicht von Wohnbauten überdeckt sind, werden als Flachdächer inkl. Dachbegrünung ausgestaltet. Für die auf dem Erdgeschoss

aufsitzenden Hochbauten sind überwiegend flachgeneigte Dächer mit unterschiedlichen Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Die Dächer am Boulevard klappen mit ihrer Neigung zur Mitte hin und verstärken damit die Wirkung des Boulevards als einladenden Aufenthaltsort.

Die Dachneigungen betragen zwischen ca. 2,5 º und ca. 18 º.

Die oberirdischen Geschosse des Vorhabens sehen unterschiedliche Geschosshöhen und Fassadengestaltungen zwischen der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses und der Wohnnutzung der drei oberen Geschosse vor.

Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsflächen der Düsseldorfer Straße und Wallstraße sowie dem Düsseldorfer Platz. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind im Rahmen von Tiefgaragen vorgesehen. In der Tiefgarage unterhalb des Vorhabens auf der westlichen Teilhälfte des Plangebiets sind rd. 127 Stellplätze und in der städtischen Tiefgarage auf der östlichen Teilhälfte rd. 240 Stellplätze geplant.

Neben PKW-Stellplätzen werden innerhalb der westlichen Tiefgarage auch Fahrradstellplätze geschaffen.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen sind über den Düsseldorfer Platz im südlichen Teil des Plangebiets sowie über eine Zufahrt entlang der Wallstraße im Norden des Plangebietes vorgesehen. Der bereits bestehende Ladehof des ehemaligen Hertie-Kaufhauses soll auch zukünftig für die Warenlieferung genutzt werden. Der Ladehof befindet sich östlich der geplanten Tiefgaragenzufahrt im südwestlichen Teil des Plangebiets und wird zur Verminderung der Lärmimmissionen eingehaust. Auf Grundlage einer Bürgeranregung wird aus Verschattungsgründen die Einhausung um ca. 3 m eingekürzt, sodass die Besonnung der bestehenden Nachbargebäude durch die geplante Anlieferung nicht beeinträchtigt wird. Um dennoch die Vorgaben des Lärmschutzes an dieser Stelle einzuhalten, wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,20 m auf einer Länge von 3,0 m erforderlich, die als schallreflektierendes Glaselement ausgestaltet wird.

Für die Anlieferung durch Sattelzüge und deren Abfahrt sind Rangier-Vorgänge im Bereich des Düsseldorfer Platzes notwendig, deren Auswirkungen in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen sind.

Eine weitere untergeordnete Anlieferungsmöglichkeit besteht am westlichen Rand des Plangebiets entlang der Düsseldorfer Straße.

Eine Beschränkung der Anlieferungszeiten entsprechend der Vorgaben aus der Lärmtechnischen Untersuchung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Durchführungsvertrages statt.

Das zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Verkehrsgutachten[1] hat ermittelt, dass die Erschließung unter Berücksichtigung des künftig entstehenden Verkehrsaufkommens gesichert wird:

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme durch das Vorhaben umfassend untersucht.
Neben der Erhebung des Verkehrsaufkommens im Bestand wurde im Rahmen des Gutachtens eine Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Projektentwicklung am ehemaligen Hertie-Standort und die öffentliche Tiefgarage durchgeführt. Sodann wurde die Umlegung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens („worst-case-Betrachtung“) für die Spitzenstunden auf die bestehenden Belastungen im umliegenden Straßennetz betrachtet und eine Überprüfung der Verkehrsqualität für die Spitzenstunden der Prognose an den Knotenpunkten durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Optimierung der Freigabezeiten der Lichtsignalanlagen die Rückstaulängen zwischen den Knotenpunkten Düsseldorfer Straße/Düsseldorfer Platz und Düsseldorfer Straße/Grabenstraße/Wallstraße auf eine verträgliche Länge reduziert werden können, sodass die Verkehrsqualität auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrszunahme gegeben ist.

Durch die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zum Düsseldorfer Platz ist eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits im Bereich des ehemaligen Hertie-Hauses bebaut ist, besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Die geplanten Neubebauungen können hieran angeschlossen werden.

Freiraum

Die Planung strebt im Bereich des ehemaligen Hertie-Hauses eine innenstadt-typische Entwicklung mit hohem Versiegelungsgrad an. Gleichwohl sind unterschiedliche Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen. Neben Wegeverbindungen und der Platzmitte ist östlich der geplanten Gebäude der Bau einer öffentlichen unterirdischen Tiefgarage bei gleichzeitigem Erhalt und qualitativer Ausgestaltung der oberirdischen Parkstruktur vorgesehen.

Der nicht durch die Planung der öffentlichen Tiefgarage berührte Baumbestand, inkl. der prägenden alten Bäume entlang des Beamtengäßchens im Osten des Plangebiets, wird durch die Planung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

[1] Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) (2019): Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zur Projektentwicklung „Hertie-Areal“ in Ratingen.

An der nordwestlichen und südöstlichen Ecke des ehemaligen Hertie-Areals, unmittelbar außerhalb des Plangebiets, sollen nach Möglichkeit insgesamt drei schützenswerte und ortsbildprägende Altbäume erhalten bleiben. Der Erhalt bzw. der zu leistende Kompensationsumfang bei einem unvermeidbaren Wegfall werden im Durchführungsvertrag geregelt.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich/Einbeziehung von Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die westliche Teilhälfte des Plangebiets. In diesem Bereich findet die Projektentwicklung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses statt.

§ 12 Abs. 4 BauGB ermöglicht die Einbeziehung außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegener Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nach der Rechtsprechung insbesondere auch des OVG NRW darf dies allerdings nicht ohne sachlichen Bezug erfolgen. Es muss sich vielmehr um eine Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes handeln. Die unter der Grünfläche auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets geplante Fortsetzung der Tiefgarage ist zwingend für die Umsetzung der Projektentwicklung am ehemaligen Hertie-Kaufhaus notwendig, da dort ebenfalls Stellplätze für die Nutzungen des Vorhabens bereit gestellt werden müssen. Anderenfalls wäre der Stellplatzbedarf für das Vorhaben nicht zu decken. Die Tiefgarage soll zudem baulich eine Einheit sein, weshalb eine Aufteilung in zwei Bebauungspläne nicht in Betracht kommt. Die Erschließung der Garage erfolgt ausschließlich über die Flächen des Vorhabens, sodass sich hieraus ausreichende Gründe für die Einbeziehung der Grundstücke in das Verfahren ergeben. Siehe hierzu auch Punkt 6.1.8 „Stellplätze und Garagen“.

In einem Abstimmungsgespräch übermittelte der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege - den Auftrag an die Stadt Ratingen, zu prüfen, ob eine architektonische Positionierung der öffentlichen Tiefgarage realisierbar ist, die das Bodendenkmal Wallgraben berücksichtigt. Da in der Kürze der Zeit keine abschließende Prüfung möglich ist, wird auf der Teilhälfte des Bebauungsplans, der als Angebots-Bebauungsplan entwickelt wird, der Geltungsbereich und die Fläche der Tiefgarage so gestaltet, dass auch eine Errichtung der öffentlichen Tiefgarage ohne Beeinträchtigung des Bodendenkmals möglich erscheint. Eine abschließende Prüfung erfolgt in einem nachfolgenden Verfahren.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Baugebiete „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ und „innerstädtisches Wohnen“ festgesetzt. Baulich-gestalterisch erscheinen die beiden in Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger entwickelten Bereiche als eine Einheit, unterscheiden sich jedoch in ihrem Nutzungsmix. Gleichwohl bestehen zwischen beiden Bereichen Synergien und funktionale Verflechtungen bspw. was die Anordnung von Stellplätzen oder die Anordnung von Handel-affinen Räumlichkeiten angeht.

Der Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ dient dabei vorrangig der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen von Einzelhandelslokalen mit Ladenlokalen in verschiedenen Größen, der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und der Errichtung notwendiger Stellplätze. Zur Entwicklung der gewünschten Durchmischung von kerngebietstypischen Nutzungen in den Erd- und Untergeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude trifft der Bebauungsplan Festsetzungen. Die zulässigen Nutzungen beziehen sich neben den Einzel- und Wohnnutzungen u.a. auch auf ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im zentralen Bereich von Ratingen und sichern diese planungsrechtlich. Auf diese Weise kann ein urbaner Nutzungsmix entstehen.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (bspw. Art der baulichen Nutzung) und nach der auf Grund § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Von der Festsetzung eines Baugebiets wird abgesehen, um der besonderen Nutzungsstruktur des Vorhabens Rechnung tragen zu können. Der Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ ist dabei grundsätzlich kerngebietstypisch ausgestaltet, wobei der Wohnanteil bei singulärer Betrachtung des fraglichen Teils Plangebietes für ein MK hoch ist. Der Bereich „Innerstädtisches Wohnen“ prinzipiell an ein WA angelehnt, wobei die Flächen des Einzelhandels in diesen Bereich hineinreichen.

Dennoch ist der Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß Kommentar zur BauNVO Fickert/Fieseler 12. Auflage, § 7, Rn 15.2 in Verbindung mit § 2 Rn 9 kann der Wohnanteil in einem begrenzten MK-Gebiet überwiegen, wenn eine Gesamtbetrachtung mit benachbarten Bebauungsplänen mit MK-Flächen hergestellt werden kann und somit außerhalb dieser untergeordneten Fläche den Anforderungen des MK genüge getan wird. Dies ist hier der Fall. Das Plangebiet liegt im Übergang zur historischen Innenstadt mit ihren kleinteiligen Flächen- und Gebäudestrukturen, die fast flächendeckend durch Bebauungspläne als Kerngebiet festgesetzt ist.

Die Innenstadt Ratingens hat mit den üblichen Strukturproblemen des Einzelhandels zu kämpfen. Um hier ein besseres Angebot zu schaffen, sind größere Verkaufsflächen erforderlich, als sie innerhalb der historischen Altstadt möglich sind. Es bietet sich also an,

die Flächen an dem schon seit den 1970er Jahren als Einzelhandelsstandort mit großen Verkaufsflächen genutzten Bereich, auszuweiten.

Die Fläche liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Gleichzeitig befindet sich diese Fläche am Rand der Innenstadt im Übergang zur Wohnbebauung. Es ist also städtebaulich zu rechtfertigen diesen, im Verhältnis zur restlichen als Kerngebiet ausgewiesen Innenstadt, relativ kleinen Kerngebietsbereich mit einem höheren Wohnanteil festzusetzen. Dies auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der inzwischen andere Anforderungen an das Wohnen in der Stadt mit sich bringt. In diesem Zusammenhang werden zentrumsnahe Wohnlagen mit kurzen Wegen zum Handel, den Dienstleistungseinrichtungen, der medizinischen Versorgung und weiteren sozialen Einrichtungen verstärkt benötigt. Durch die geplante Festsetzung wird das gesamte Kerngebiet der Ratinger Innenstadt nicht eingeschränkt und behält seinen Gebietscharakter.

Ebenso ist zu beachten, dass trotz recht hoher Wohnanteile der Gebietscharakter eines Kerngebiets als gewahrt betrachtet werden kann, da die Einzelhandelsnutzungen für den Betrachter des Gebäudekomplexes dessen Charakter sehr stark prägen werden. Hinzu kommt das innerstädtische Umfeld mit diversen kerngebietstypischen Nutzungen.

Innerhalb des Bereichs „innerstädtisches Wohnen“ überwiegen die Wohnnutzungen. Gleichwohl sind in diesem Bereich auch in untergeordnetem Umfang ergänzende Einrichtungen und Räume, die in funktionalem Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben bestehen zulässig, weil die Flächen der Einzelhandelsbetriebe sich teilweise in diesen Bereich erstrecken. Dennoch ist die Entwicklung aus dem FNP gewährleistet, da dieser Bereich maßgeblich von der Wohnnutzung geprägt wird.

Die **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** im Gesamtvorhaben findet unter Berücksichtigung der vorliegenden Projektplanung statt und sieht eine qualitative und quantitative planerische Steuerung der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsnutzungen am vollintegrierten innerstädtischen Standort vor. Neben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Erdgeschoss werden im Untergeschoss des Vorhabens drei Fachmärkte entstehen. Kleinteiligere Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss stehen der Entwicklung von kleineren „Shops“ entlang des Boulevards zur Verfügung.

Zur Umsetzung der Projektplanung und Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden maximal 4.900 m² zulässige Verkaufsfläche, unterteilt nach Lebensmittel-Vollsortimenter, Fachmärkten und Shops / kleinteiliger Handel, textlich festgesetzt. Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen soll gewährleistet werden, dass die städtebaulichen Auswirkungen beschränkt und die übrigen Auswirkungen (wie z.B. Verkehr) richtig beurteilt werden können. Die planerische Steuerung erfolgt überdies, um die im Hinblick auf Einzelhandel die diesbezüglichen städtebaulichen Zielsetzungen zu verwirklichen (vgl. Kap. 2.5). Hier insbesondere

- Abstimmung der Branchen mit der Innenstadt (Ergänzung statt Substitution),

- Fokus auf Fachmarktformate (da in der Innenstadt defizitär und wenig Flächen zur Verfügung stehen),
- Verträgliche Dimensionierung des Lebensmittelmarktes auch im Hinblick auf Nahversorgungsstrukturen im Umfeld.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht wesentliche Einzelhandelsflächen im westlichen Gebäudeteil des Vorhabens vor. Innerhalb des Bereichs „innerstädtisches Wohnen“ ist die Verkaufsfläche mit rd. 590 m² geplant und ist dort im Verhältnis zur Gesamtfläche deutlich untergeordnet. Somit kann auch hier die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als gegeben angesehen werden.

In den Baugebieten „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ und „innerstädtisches Wohnen“ sind im 1. Untergeschoss und im Erdgeschoss zudem neben Gebäuden und Räumen für Verkaufszwecke auch solche Einrichtungen zulässig, die damit im funktionalen Zusammenhang stehen. Dazu zählen bspw. Büros, betriebliche Werkstätten, betriebliche Sozialeinrichtungen, sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume, Anlieferzonen und Leergutsammelstellen und Abholungsstellen.

Zur **Steuerung der Wohnnutzung** trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass die Geschosse oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen sind. Insgesamt sind auf einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.350 m² 65-70 Wohneinheiten geplant. Folglich ist es ein wesentliches Ziel der Planung, das Wohnungsangebot im Innenstadtbereich weiter zu entwickeln, was gleichzeitig auch die Identifikationsbildung der Bewohner mit der Innenstadt fördern soll. Dies entspricht auch der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum in urbaner Lage mit einer guten Versorgungsstruktur und einem guten, fußläufig zu erreichenden Angebot aus den Bereichen Kultur, Gastronomie, Handel, öffentliche Einrichtungen, ÖPNV, etc.. Solche Wohnlagen sind gerade von älteren Personen gewünscht, die hier auch bei Einschränkungen in der Mobilität oder bei Verzicht auf das eigene Auto weiterhin am öffentlichen Leben teilnehmen können. Das Wohnen in der Innenstadt berücksichtigt somit auch die städtebaulichen Anforderungen durch den demographischen Wandel.

Um zu vermeiden, dass die Innenstadt in den Abend- bzw. Nachtstunden unbelebt ist und zur Förderung einer Identifikationsbildung der Bewohner mit der historischen Altstadt wird Wohnen in den oberen Geschossen zwingend festgesetzt. Die Innenstadt Ratingens ist u.a. auch durch Wohnnutzungen geprägt. Hierdurch ist die Innenstadt in den Abend- bzw. Nachtstunden belebter, als es bei einer reinen Einkaufs- und Bürolage der Fall sein kann.

Wohnnutzungen unterhalb des ersten Obergeschosses sind ausgeschlossen. Damit bleiben das Erdgeschoss und die Untergeschosse den weiteren kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten.

Neben Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sind im Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ **weitere innenstadtverträgliche Nutzungen** zulässig. Um der Belebung des Stadtzentrums beizutragen und einer monostrukturellen Entwicklung ent-

gegenzuwirken sind Schank- und Speisewirtschafen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Büros, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO (z.B. Arztpraxen, Architekturbüros etc.) und im eingeschränkten Maße Banken und Versicherungen zulässig. Da Banken und Versicherungen wenig Anreiz zum Verweilen der Besucher bieten und Ziel der Planung u.a. die Stärkung der Zentrumsstruktur Ratingens durch die Ergänzung des Einzelhandels- und sonstigen Angebots in den Erdgeschossen der Gebäude ist, wird ihre Zulässigkeit auf 200 m² Nettonutzfläche begrenzt.

Im Bereich „innerstädtisches Wohnen“ sind diese ergänzenden Nutzungen nicht vorgesehen, da dieser Bereich vorranging der Schaffung innerstädtischen Wohnraums und der Unterbringung von Teilflächen der Einzelhandelsnutzungen sowie der Schaffung notwendiger Stellplätze dient.

Der Bebauungsplan steuert mit der dezidierten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die für die Entwicklung der Innenstadt zu begrüßenden und vom Vorhabenträger getragenen Entwicklungsabsichten auf der planungsrechtlichen Ebene. Durch die auf Wohnen und Handel ausgerichtete städtebauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Hertie-Hauses berücksichtigt das Vorhaben die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauGB, die Erneuerung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB und die Belange der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 8a BauGB.

6.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen

Mittels Ausschluss bestimmter Nutzungen werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich der Entwicklung des Plangebiets unterstützt. In den Bereichen „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ und „innerstädtisches Wohnen“ sind Spielhallen, Wettbüros, Vergnügungsstätten, Sexshops und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig. Generelles Ziel des Bebauungsplans ist es zur Aufwertung der Innenstadt durch hochwertige Einzelhandelsgeschäfte und sonstige kerngebietstypische Nutzungen, wie Gastronomie beizutragen. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, das Wohnen in dieser zentralen Lage zu ermöglichen bzw. zu steuern. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen würde diesen Zielen entgegen stehen, da sie zu einer Niveausenkung des betroffenen städtischen Bereichs (sogenannter Trading-Down-Effekt) führen kann, Flächen für hochwertige Nutzungen, z.B. hochwertige Geschäfte belegen würden und da von ihnen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen ausgehen können.

6.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), er Geschossfläche (GF), der Festsetzung von Höhenlagen und der Höhe baulicher Anlagen sowie durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

6.1.4.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung sieht für die Bereiche „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ und „innerstädtisches Wohnen“ eine Grundflächenzahl von 1,0 vor. Dies bedeutet, dass das geplante Baugrundstück zu 100% im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO von baulichen Anlagen über- und unterbaut werden darf. Somit ist eine vollflächige Versiegelung des Grundstücks zulässig.

Für die westliche, als Bereich für „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ festgesetzte Fläche begründet sich der zulässige Versiegelungsgrad in seiner kerngebietstypischen Nutzung. Der für diesen Bereich getroffene Nutzungsmix bildet den für Citylagen typischen Charakter eines Kerngebiets mit Anteilen aus Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen ab (vgl. Kapitel 5.2). Solche in City- oder Citynahen Lagen befindlichen Standorte sind zumeist schon historisch bedingt durch eine hohe Dichte und bauliche Ausnutzung der Grundstücke geprägt. Dies trifft auch auf die Ratinger Innenstadt bzw. die Liegenschaft des Vorhabens zu. Für solche innerstädtischen Standorte ist als Obergrenze für den Grad der Versiegelung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eine GRZ von 1,0 zulässig. Gleichzeitig wird damit das im Flächennutzungsplan vorgesehene Ziel, ein urban geprägtes Kerngebiet an diesem Standort zu entwickeln, in der Abwägung berücksichtigt.

Für den als „Innerstädtisches Wohnen“ festgesetzten Teil des Vorhabens wird gleichfalls eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies dient der Umsetzung des konkreten städtebaulichen Entwurfs des Vorhabens, das entsprechend der Planungsziele so umgesetzt werden soll. Auch wenn in diesem Bereich Wohnnutzungen im Sinne des § 4 Abs.1 BauNVO überwiegen, ist die Überschreitung des für Wohngebiete üblicherweise geringeren Versiegelungsgrades einer GRZ 0,4 aus folgenden Gründen gerechtfertigt:

- Bei diesem Bereich handelt es sich um einen innerstädtischen und Citynahen Standort für Wohnen,
- Die mit dem Vorhaben verbundene Schaffung von innerstädtischem Wohnraum befindet sich in einem historisch bedingt räumlich beengten, bereits baulich stark verdichteten Bereich (Wallstraße, Düsseldorfer Platz, vorhandene Bebauungsstrukturen),
- Mit dem Vorhaben wird im Sinne einer Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden, der dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege mit geringem Flächenverbrauch folgt.
- Gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt. Zwar wird mit den geplanten Wohnnutzungen städtisches Wohnen entwickelt, das i.d.R. durch höhere Geräuscheinwirkungen als bei einer Wohnbaulandentwicklung im Außenbereich beaufschlagt wird. Dies hängt allerdings weniger mit der GRZ zusammen, sondern mit der innerstädtischen Lage. Zudem werden mit dem baulich-architektonischen Konzept sowie mit den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei hoher Wohnqualität gewahrt.

- Dabei ist die aus den o.g. städtebaulichen Gründen vorgesehenen Überschreitung der für Wohngebiete geltenden Obergrenze von 0,4 durch folgende Umstände ausgeglichen:
- Unmittelbar östlich angrenzend an den Bereich „Innerstädtisches Wohnen“ wird in dem gemäß. § 12 Abs.4 BauGB einbezogenen Planbereich zeitgleich eine Grün- und Freifläche geplant. Diese wird im Bebauungsplan dauerhaft als rd. 5.600 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. Diese öffentliche Grünfläche wird auf der Rechtsgrundlage des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes M 403 nach Süden weiter fortgeführt.
- Mit der Festsetzung der Grünfläche werden somit bestehende Baurechte für hochbauliche Anlagen mit einem Versiegelungsgrad zurückgenommen.
- Die geplante Grünfläche schafft im Hinblick auf Belichtung, Stadtklima und Naherholung/Aufenthalt damit in ihrer Gesamtheit einen wirksamen Ausgleich für die im Plangebiet vorgesehenen, urbanen Wohnformen.

Insgesamt gewichtet die Stadt Ratingen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen die Belange der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und somit der Belebung der City (vgl. auch § 1 Abs.6 Ziffer 4 BauGB: „…Fortentwicklung und Umbau vorhandener Ortsteile…“) höher als die Einhaltung einer üblicherweise für Wohngebiete geringeren Versiegelung. Dabei wird in der Abwägung berücksichtigt, dass es sich im Ganzen um eine Maßnahme der Innentwicklung in flächensparender Bauweise handelt und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

6.1.4.2 Geschossfläche

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Gebiet „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ verzichtet. Die Überprüfung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für kerngebietstypische Nutzungen hat die Einhaltung der GFZ von 3,0 (Kerngebiet) ergeben.

Für den Bereich „innerstädtisches Wohnen“ beträgt die Obergrenze des § 17 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) für die GFZ 1,2. Auf Grund der innerstädtischen Lage und des citynahen Standortes wird aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung mit einer hohen städtebaulichen Dichte entsprechend der umliegenden dichten historischen Bebauung errichtet und von der in der BauNVO enthaltenen Obergrenze abgewichen. In Anlehnung an die in § 17 BauNVO vorgeschriebenen Obergrenzen für das besondere Wohngebiet (GFZ von 1,6) sowie für das Urbane Gebiet (GFZ von 3,0) wird für das Gebiet „innerstädtisches Wohnen“ eine Geschossfläche für Vollgeschosse von 2.500 m² festgesetzt. Dies entspricht überschlägig einer GFZ von 2,45.

Mit dieser Festsetzung wird eine der innerstädtischen Lage entsprechende Verdichtung für den Bereich „innerstädtisches Wohnen“ ermöglicht und weiterhin gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert. Weiterhin wird auf die im Kapitel 6.1.4.1 aufgeführte städtebauliche Begründung verwiesen.

6.1.4.3 Höhenlage/Höhe baulicher Anlagen

Um das städtebauliche Ziel einer differenzierten und eher kleinteiligen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange am geplanten Standort umzusetzen, bedarf es der planerischen Steuerung der Höhenentwicklung. Letztlich bestimmt die Höhe baulicher Anlagen maßgeblich das künftige Stadtbild und die Wahrnehmung im öffentlichen Raum. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche, den Vorgaben der geplanten Fassadengestaltung entsprechende Traufpunkte sowie maximale Gebäude-/Höhenlage für die verschiedenen überbaubaren Grundstücksflächen fest.

Die Höhenentwicklung des Vorhabens staffelt sich entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts und der vom Straßenraum wahrnehmbaren Gebäudehöhen sind bereits in Kapitel 5.2 beschrieben. Die für die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Hertie-Gelände zugrundeliegende Planung geht demnach von einem durchlaufenden Sockelgeschoss aus. Durch einen geschosshohen Einschnitt (Boulevard) in diesem Sockelgeschoss wird ein neuer Zugang zur Stadt geschaffen, der eine fußläufige Verbindung vom zentralen Busbahnhof zur historischen Altstadt ermöglicht. Oberhalb des verbindenden Sockelgeschosses löst sich der Sockel in 5 freistehende Wohnblöcke auf, die in ihrer Formgebung und Höhengestaltung ebenfalls Bezüge zur umliegenden Bebauung herstellen.

Zur Schaffung des Fußgänger-Boulevards einschließlich der Treppenanlagen wird dessen Oberkante mit 54,0 m über NHN festgesetzt. Um einen gewissen Grad an Flexibilität zu wahren ist eine baubedingte Überschreitung um bis zu 50 cm möglich.

Die Höhe des Sockelgeschosses (Erdgeschoss) beträgt 59,15 m über NHN. Zu Wahrung eines gewissen Grades an baulich notwendiger Flexibilität darf auch diese Höhe um bis zu 50 cm überschritten werden. Aufgrund abstandsflächenrechtlicher Voraussetzungen ist die Höhe von 59,15 m über NHN entlang der Baulinie zur Anlieferzone Düsseldorfer Platz zwingend umzusetzen.

Innerhalb der Baufenster der fünf Hochbauten für die Wohnnutzung werden maximale Gebäudehöhen je Baufenster und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich maximale Traufpunkte festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich einerseits an den bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden (wie maßgeblich dem höchsten Gebäude im Umfeld an der Düsseldorfer Straße 29 mit 71,94 m über NHN) im Umfeld des Bebauungsplanes sowie an dem zugrunde liegenden Architekturentwurf, um die Umsetzung planungsrechtlich zu sichern. Die maßgebliche Höhe des Gebäudes Düsseldorfer Straße 29 wird durch die Planung unterschritten. Die höchsten Gebäudehöhen des Vorhabens (Wohn-Solitäre) betragen zwischen 67,00 und 71,85 m ü. NHN und greifen somit die Gebäudehöhen der Bebauung des ehemaligen Hertie-Hauses auf.

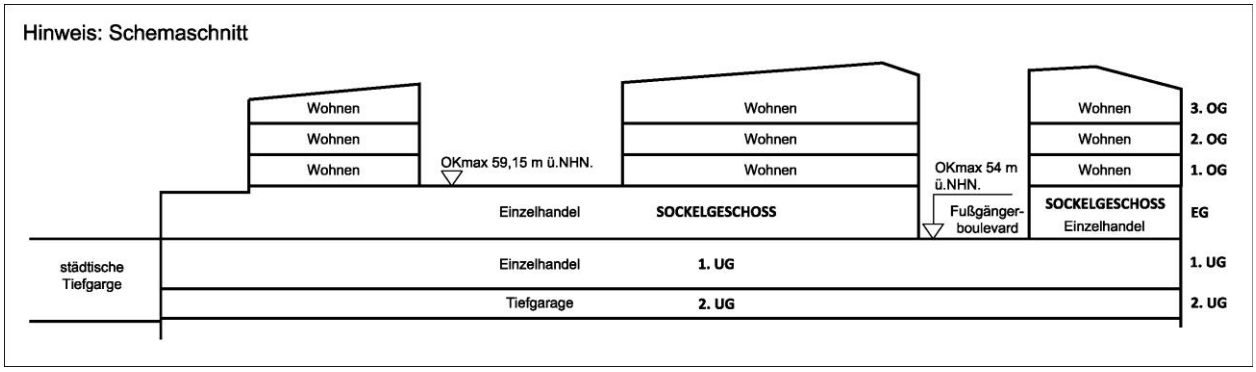

Abbildung 8: Schemaschnitt
Quelle: BKR Aachen

Die Dachausbildung der geplanten Baukörper erfolgt unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und als Neuinterpretation der vorhandenen Dächer. Die Dächer am Boulevard klappen mit ihrer Neigung in Richtung des Boulevards hin ab und verstärken damit die Wirkung des Boulevards als einladenden Aufenthaltsort. Gleiches gilt für die Dachflächen zu umliegenden Verkehrsflächen / historischer Bebauung, sodass ihr Erscheinungsbild in Richtung der umliegenden teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung reduziert wird. Für straßenzugewandte Gebäudeseiten werden maximale Traufpunkte von 68,45 m über NHN bis 71,35 m ü NHN festgesetzt.

Geringe Überschreitungen der festgesetzten Bauhöhen (50 cm; mit Ausnahme der dem Sockelgeschoss aufsitzenden Technikfläche) sind nur zulässig, wenn dies für den Betrieb des Vorhabens zwingend erforderlich ist. Dies kann z.B. dann sein, wenn technische Aufbauten wie Lüfter oder Antennen notwendig werden oder baukonstruktive Notwendigkeiten entstehen. Flächen für gebäudetechnische Anlagen dürfen außerhalb der speziell dafür festgesetzten Flächen einen Flächenanteil von 5 % je Dachfläche nicht überschreiten. Es wird sichergestellt, dass die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nur in geringem, i.d.R. von den umgebenden Straßen kaum wahrnehmbarem Umfang, auftreten. Die den Sockelgeschoss aufsitzende Technikfläche darf baubedingt (bspw. zur Einhausung) um 0,15 m überschritten werden

Insgesamt stellen die festgesetzten Höhenlagen, Traufpunkte und Gebäudehöhen sicher, dass sich das geplante Vorhaben mit einem angemessenen Bauvolumen umsetzen lässt. Zudem stellen die Höhenbegrenzungen dauerhaft sicher, dass sich die Höhenentwicklung in sein städtebauliches Umfeld einfügt.

6.1.5 Geschossigkeit

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen gemäß § 20 BauNVO fest. Im Bereich der fünf Wohn-Solitäre sind maximal vier Vollgeschosse zulässig; für den Bereich des Sockelgeschosses, der nicht von Wohn-Solitären überbaut

wird, ist ein Vollgeschoss zulässig. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Traufpunkte sowie zu überbaubaren Grundstücksflächen wird auf diese Weise eine klare städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesteuert.

6.1.6 Technikflächen

Zur Positionierung der für das Vorhaben notwendigen Technikflächen (z.B. klima- und lüftungstechnische Anlagen) werden zwei Bereiche zeichnerisch festgesetzt. Die Bereiche befinden sich auf dem Sockelgeschoss zwischen Bauteil A und Bauteil E sowie auf dem Dach des Bauteils D (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Technikflächen werden möglichst so angeordnet und gestaltet, dass sie vom Straßenraum nur bedingt wahrnehmbar sind. Zur Reduzierung der Wahrnehmbarkeit der südlichen Technikflächen gegenüber der Wohnbebauung am Düsseldorfer Platz bzw. Gartenstraße ist eine umgebungsfreundliche Gestaltung der Flächen geplant. Detaillierte verpflichtende Regelungen zur Gestaltung werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ratingen und dem Vorhabenträger getroffen. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung getroffenen Aussagen zu Lüftungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden bzw. der Nachweis der Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen zu erbringen.

Überdies werden zum Betrieb der geplanten Einzelhandels- und Wohnnutzungen absehbar weitere, kleinere gebäudetechnischen Aufbauten wie bspw. Entlüftungsschornsteine o.ä. erforderlich. Diese dürfen nur im Verhältnis zur Dachfläche deutlich untergeordnet zugelassen werden. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile dabei bis zu maximal 0,5 m überschritten werden. Die dem Sockelgeschoss aufsitzende Technikfläche darf die festgesetzte Höhe von 61,75 ü. NHN baubedingt (bspw. zur Einhausung) um maximal 0,15 m überschreiten.

6.1.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Diese landesrechtlichen Regelungen sind für die Umsetzung der planerischen Konzeption ausreichend bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Überbaubare Grundstücksflächen befinden sich nur auf der westlichen Teilhälfte des Plangebiets im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie werden vertikal untergegliedert und zwischen Sockelgeschoss (Erdgeschoss) und 1.-3. Obergeschoss (Wohn-Solitäre) unterschieden. Diese Differenzierung dient der Umsetzung der architektonisch/städtebaulichen Grundidee, der eher durchgängigen plateau-ähnlichen Erdgeschossnutzung fünf Wohn-Solitäre aufsitzen zu lassen. Die Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich nicht auf die Geschosse unterhalb des Sockelgeschosses, sodass in Verbindung mit der

Grundflächenzahl eine vollständige Unterbauung des Vorhabenbereichs in zwei Untergeschossen ermöglicht wird.

Die verschiedenen überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am abgestimmten städtebaulichen Konzept, da die Zielsetzung verfolgt wird, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude durch konkrete Festsetzungen planungsrechtlich abzubilden. Insbesondere die fünf aufsitzenden Wohnbauten können durch die Festsetzung fünf entsprechender Baufenster maximal in der zuvor abgestimmten Form erbaut werden. Zur Errichtung von Balkonen, Terrassen, Fluchttreppen und -wegen sowie Lüftungs- und Lichtschächte, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden.

Im südlichen Bereich des Vorhabens ist die Anlieferung der Handelsbetriebe vorgesehen. Entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung am Düsseldorfer Platz wird eine Baulinie festgesetzt, auf deren gesamten Länge zwingend gebaut werden muss. Zusammen mit der Festsetzung der Wandhöhe des Sockelgeschosses wird somit die Einhausung der Anlieferzone festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die durch die Anlieferung entstehende Lärmbelastung in Richtung vorhandener Wohnbebauung reduziert wird (vgl. Kapitel 6.1.11).

Auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Zu- und Ausgänge für Tiefgaragen zulässig. Voraussichtlich werden zwei Zu- und Ausgänge für Fußgänger entstehen. Aus städtebaulicher Sicht sollte ein Zu- und Ausgang in der Nähe des Steinhausgässchens errichtet werden, das den östlichen Teil des Plangebiets mit der historischen Innenstadt fußläufig verbindet. Somit entsteht eine fußgängerfreundliche Verbindung der geplanten städtischen Tiefgarage mit der historischen Innenstadt.

6.1.8 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den Bereichen „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“ und „innerstädtisches Wohnen“ zulässig und im zweiten Untergeschoss des Vorhabens in Form einer Tiefgarage vorgesehen. Der durch das Vorhaben hervorgerufene Stellplatzbedarf wird zu einem Teil in der Tiefgarage unterhalb des Vorhabens erfüllt. Darüber hinaus werden die für das Vorhaben benötigten Stellplätze in der östlich davon gelegenen, unterhalb der Grünfläche geplanten städtischen Tiefgarage, geschaffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze, die nicht in der Tiefgarage des Vorhabens nachgewiesen werden können, abgelöst. Nachfolgend wird mit dem Vorhabenträger ein Vertrag geschlossen, der die dauerhafte Anmietung in der an das Vorhaben angeschlossenen städtischen Tiefgarage sicherstellt. Regelungen hierzu erfolgen auch im Durchführungsvertrag.

Die Stadt Ratingen hat mit dem Vorhabenträger eine Variante erarbeitet, die vorsieht, die obere Ebene der städtischen Tiefgarage als Quartiersgarage auszubauen. Die

Quartiersgarage soll in der Mehrzahl mit sogenannten Doppelparkern ausgestattet werden, bei der über ein mechanisches Hubsystem jeweils zwei Fahrzeuge unabhängig übereinander geparkt werden können. In der Quartiersgarage sollen der durch Wohnnutzung erforderliche Bedarf von ca. 70 Stellplätzen für das Vorhaben untergebracht, sowie ca. 80 Stellplatzangebote für Anwohner und Beschäftigte als Dauerparker im Nahbereich geschaffen werden. Durch den Ausbau der städtischen Tiefgarage in einer Ebene als Quartiersgarage mit Doppelparkern ließe sich die Gesamtzahl der Stellplätze im Bereich der städtischen Tiefgarage von ca. 185 Stellplätzen auf ca. 240 Stellplätze erhöhen.

Insgesamt sollen ca. 370 Stellplätze geschaffen werden, die Kunden, Mitarbeitern, Bewohnern, der Öffentlichkeit und Besuchern zur Verfügung stehen. Im Bereich der Grünfläche sind Parkplätze unterhalb der Erdoberfläche innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen zulässig. Dieser Bereich, in dem die Tiefgarage errichtet werden darf, wird so gewählt, dass eine Realisierung der Tiefgarage ohne erhebliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals Wallgraben erfolgen kann. Parallel zum weiteren Planungsverfahren werden die bauliche und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft, die städtische Tiefgarage südlich vom Bereich des Wallgrabens abzurücken. Da sich die städtische Tiefgarage im Teil des Angebots-Bebauungsplans befindet, wird eine abschließende Prüfung zur genauen Lage der öffentlichen Tiefgarage in einem nachfolgenden Verfahrensschritt erfolgen.

Die Unterbringung privater Pkw in Tiefgaragen ist gewünscht, da hierdurch das Erscheinungsbild des Straßenraums und der privaten Grundstücke nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt wird. Durch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Tiefgaragen, wie die geplante Aufzuganlage des Vorhabens, wird die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen gefördert.

Die Planung einer öffentlichen Tiefgarage im östlichen Teil des Plangebiets kommt der Deckung der Nachfrage nach innerstädtischen/zentrumsnahen Stellplätzen nach. Zusätzlich werden darin ergänzende Stellplätze für das Vorhaben im Bereich des ehemaligen Hertie-Gebäudes bereitstellt.

Im Gegensatz zu PKW-Stellplätzen sind Fahrradabstellplätze nicht ausschließlich in Tiefgaragen zulässig, sodass der gutachterlich prognostizierte Stellplatzbedarf sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch geschaffen werden kann.

6.1.9 Bereiche für Ein- und Ausfahrten / Anlieferung

Zur Bündelung und Lenkung des Zu- und Ausfahrtsverkehrs sowie des Hauptanlieferungsverkehrs trifft der Bebauungsplan Festsetzung hinsichtlich der Standorte für Zu- und Ausfahrten. Die Tiefgaragen sind über zwei Standorte zu erreichen – eine Zufahrt- und Ausfahrt am Düsseldorfer Platz und eine Zufahrt entlang der Wallstraße. Die Anlieferung ist am südwestlichen Rand des Plangebiets direkt neben der Zu- und Ausfahrt

zur Tiefgarage vorgesehen. Bereits das ehemalige Hertie-Kaufhaus wurde in diesem Bereich beliefert. Eine untergeordnete Anliefermöglichkeit besteht darüber hinaus entlang der Düsseldorfer Straße.

Um eine Reduzierung der Lärmbelastung erreichen zu können, werden die Hauptanlieferzone und die Tiefgaragenzu- und ausfahrten gemäß den zwingenden Festsetzungen eingehaust und zur Wahrung der Belichtung der bestehenden Nachbargebäude auf einer Länge von 3,00 m eine mindestens 4,20 m hohe Lärmschutzwand als schallreflektierendes Glaselement errichtet. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung, wie bspw. die Verwendung absorbierender Wandmaterialen und Regulierungen der Anlieferzeiten, werden Gegenstand des Durchführungsvertrags sein.

6.1.10 Fußgänger-Boulevard

Um die Wegeverbindung zwischen dem historischen Innenstadtbereich und Düsseldorfer Platz zu sichern, wird im Rahmen des Durchführungsvertrags eine öffentliche Durchwegung des geplanten Gebiets gesichert. Dies stellt dauerhaft sicher, dass Fußgänger durch den Vorhabenbereich zum Marktplatz bzw. zum ÖPNV-Haltepunkt am Düsseldorfer Platz gelangen. Eine zeitliche Zugangsbeschränkung des Boulevards ist nicht vorgesehen, sodass die fußläufige Durchlässigkeit auch nach den Öffnungszeiten des Einzelhandelsangebots gegeben ist. Innerhalb des Fußgängerbereichs sind Treppen- und Aufzugsanlagen sowie Flächen für außengastronomische Nutzungen vorgesehen.

6.1.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz / Lärmschutz

Größere Teile der vom Plangebiet erfassten Flächen liegen derzeit brach. Dies betrifft auch das ehemalige Hertie-Haus im Westen des Geltungsbereichs. Seit der Außerbetriebnahme der ehemaligen Hertie-Nutzung gehen vom Plangebiet mit Ausnahme privater Tiefgaragen-Nutzungen keine nennenswerten gewerblichen Geräuschbelastungen mehr auf das Umfeld aus. Die für das Plangebiet zurzeit bestehenden Baurechte (vgl. Kap. 2.4) werden derzeit weder genutzt noch ausgeschöpft. Wesentliche Teile des Plangebiets werden demzufolge trotz der citynahen Lage zzt. nicht durch Geräuschemittierende Nutzungen belegt.

Mit der Reaktivierung der Liegenschaften wird sich im Vergleich zum derzeitigen und temporären „Ruhezustand“ künftig wieder eine Erhöhung der Verkehrsmengen im öffentlichen Straßennetz sowie der gewerblichen Geräusche ergeben. Gleichzeitig werden mit der Planung neue schutzbedürftige Nutzungen angesiedelt, die vor Einwirkungen aus der Umgebung zu schützen sein werden.

Vor aufgezeigtem Hintergrund wurden die vom Bebauungsplan ausgehenden Geräusche auf die Umgebung sowie die Geräuscheinwirkungen auf die im Geltungsbereich geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen eines Lärmgutachtens betrachtet.

Das Gutachten dient dazu, planerisch steuernd mögliche Immissionskonflikte zu bewältigen und damit gesunde Wohnverhältnisse in Plangebiet und im Umfeld sicherzustellen.

Verkehrslärm:

Immissionen im Plangebiet

Die Durchführung des Vorhabens führt im Vergleich zur bestehenden Situation zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens (BSV 2019).

Durch das Planungsvorhaben auf dem Hertie-Areal erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Prognose (2.412 Fahrten je Werktag) gegenüber dem Verkehrsaufkommen im Bestand (165 Fahrten je Werktag) um 2.247 Fahrten je Werktag. Unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes verringert sich das erzeugte Verkehrsaufkommen in der Prognose auf 2.156 Fahrten je Werktag.
Die Tiefgaragen-Erweiterung erzeugt ohne Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes zusätzlich 812 Kfz-Fahrten je Tag. Insgesamt beläuft sich die Verkehrserzeugung des Vorhabens somit auf 3.224 Kfz-Fahten je Werktag

Die Berechnung der mit Realisierung des Bebauungsplans künftig zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen erfolgte für Einzelpunkte an den Fassaden der geplanten Gebäude, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum.

Hier werden in der Prognose die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil um bis zu 9 dB(A) überschritten. So liegen an einer zur Düsseldorfer Straße ausgerichteten Fassade die summierten Beurteilungspegel aus Schienen- und Straßenverkehr bei 68 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts im Erdgeschoss. Auch entlang der Fassaden der Wallstraße werden die Orientierungswerte überschritten, hier liegen die Überschreitungen bei maximal 7 dB(A). Diese Werte sinken an allen Fassaden in der Regel mit zunehmender Geschosshöhe. Zudem zeigt sich die abschirmende Wirkung der Gebäudekörper: Im Innenhof des geplanten Vorhabens sind die Beurteilungspegel deutlich geringer. Im Inneren des Plangebiets wird in weiten Teilen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte an straßenzugewandten Fassadenabschnitten ergeben sich Anforderungen an Lärmschutzmaßnahmen. Die Entwicklung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden ist aufgrund der beengten innerstädtischen Siedlungsstrukturen sowie aus Gründen des Stadtbildes und Denkmalschutzes weder angemessen noch städtebaulich tragbar. Somit kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen. Die höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz des Planvorhabens liegen bei maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (2018) von 73 dB(A) an den zur Düsseldorfer Straße ausgerichteten Fassaden.

Als bauliche Vorkehrungen zum Schutz vorm schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) setzt der Bebauungsplan Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen gemäß den Regelungen der DIN 4109 (2018) fest (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse). Für diese Mindestwerte der Schalldämmung werden in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln Lärmpegelbereiche (LBP) auch gesondert zum Schutz des Nachtschlafes festgelegt. Die geplanten Nutzungen im Plangebiet sind damit ausreichend vor Verkehrslärm geschützt. Zur Sicherung eines baulichen Schallschutzes und zur Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet werden daher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Gemäß der Vorgaben der DIN 4109 werden in Form von Rasterlärmkarten die prognostizierten Immissionen in den textlichen Festsetzungen in Form von Nebenkarten dargestellt und der entsprechende bauliche Schallschutz festgesetzt. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die freie Schallausbreitung zugrunde gelegt. Dies ist aus schalltechnischer Sicht der ungünstigste Fall. Unter Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die bestehenden und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebietes ergeben sich in Teilbereichen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im Baugenehmigungsverfahren kann daher durch gutachterlichen Nachweis von diesen im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben abgewichen werden, wenn durch bauliche Abschirmungen eine geringere Schallschutzmaßnahme erforderlich ist.

In die Planzeichnung werden Nebenkarten zur Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 bei freier Schallausbreitung aus dem Lärmgutachten (Peutz Consult 2019) übernommen. Je nach geplanter Nutzung (gewerblich / wohnen) ist die entsprechende Karte für den Tag- oder Nachtzeitraum zugrunde zu legen.

Da die Errichtung von schallberücksichtigenden Grundrissen teilweise aufgrund des architektonischen Gesamtkonzeptes nicht möglich ist, kann für Schlafräume nachts keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Dies betrifft bis auf einige Ausnahmen nach Süden de facto fast alle Fenster des Vorhabens. Hier sind geeignete Minderungsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben aus der Festsetzung bzw. der lärmtechnischen Untersuchung (z.B. schallgedämmte Lüftungsanlage) vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche wie z.B. Balkone ist die Festsetzung nach DIN 4109 nicht wirksam. Insoweit werden für diese Bereiche gesonderte Festsetzungen getroffen. Demnach werden Balkone und Loggien nur dort zugelassen, wo bedingt durch ihre Lage oder durch geeignete Schutzvorkehrungen ein Lärmpegel von 62 dB(A) tags nicht überschritten wird. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche gewährleistet ist, „[…] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten

sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). Für einen urbanen und innerstädtischen Wohntypus innerhalb des Vorhabens ist dieser Schwellenwert in der Abwägung städtebaulich vertretbar und stellt gesunde Wohnverhältnisse für die Außenbereiche sicher.

Die betroffenen Fassaden, an welchen tags Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) vorliegen, betreffen im Wesentlichen die Fassaden entlang der umlaufenden Düsseldorfer Straße nach Westen und der Wallstraße nach Norden. Durch vergleichsweise einfach umzusetzende Maßnahmen, wie bspw. die massive Ausführung einer Brüstung und eine absorbierende Deckenfläche können bei Loggien Pegelminderung von bis zu etwa 3 dB erreicht werden. Somit ist die getroffene Festsetzung in Anbetracht der vergleichsweise geringen Anteile der betroffenen Fassadenbereiche städtebaulich umsetzbar und verhältnismäßig. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es möglich ist, je nach Grundrisstypologie Balkone auch gezielt zu den schallgeschützten Innenhöfen auszurichten.

Das schallschutztechnische Gutachten ermöglicht zudem eine überschlägige Abschätzung der künftigen Lärmimmissionen im Bereich der öffentlichen Grünfläche. So liegen die Beurteilungspegel des Immissionspunktes Immissionsortes 104 (vgl. Schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult 2019) in einer Rechenhöhe von 2 m unmittelbar im Bereich der Wallstraße bei bis zu 63 dB(A). Bei Abständen von mehr als etwa 25 m zur Wallstraße ist mit einer Einhaltung des Orientierungswerts der DIN 18005 von 55 dB(A) für Parks zu rechnen. Berücksichtigt man die bestehende Vorbelastung, so ist von keiner erheblichen vorhabenbedingten Erhöhung der Beurteilungspegel in diesem Bereich auszugehen.

Immissionen im Umfeld des Plangebiets

Durch die bei Realisierung des Planvorhabens verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie den Gewerbelärm ergibt sich an Immissionsorten an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes eine Erhöhung der Immissionen. Da es sich überwiegend um stark frequentierte Straßen handelt, ist die Erhöhung gegenüber der Bestandssituation jedoch vergleichsweise gering. Bei der Veränderung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Betrachtung der Bestandssituation die Nutzung des genehmigten Betriebs des ehemaligen Hertie-Gebäudes nicht mit berücksichtigt. Würde man die Genehmigungssituation mit Berücksichtigung einer theoretisch möglichen Nutzung des Hertie-Gebäudes zu Grunde legen, würden sich die Verkehrsmengen unter dieser Prämisse ebenfalls erhöhen und demnach geringere Pegelerhöhungen im Plan-Fall mit der Umsetzung des Vorhabens mit sich bringen.

Im Ergebnis kommt das Lärmgutachten zu dem Schluss, dass sich die Beurteilungspegel im Vergleich der heutigen Situation mit dem Zustand bei Umsetzung der Nutzungen

im Plangebiet an der Wallstraße um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,6 dB(A) nachts erhöhen. Als Bewertungsmaßstab werden die Immissionsgrenzwerte des 16. BImSchV für Mischgebiete herangezogen, wenngleich der direkte Anwendungsbereich der 16. BImSchV nicht eröffnet ist. Dem liegt zum einen die Annahme zugrunde, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV dasjenige wiedergeben, was bei Verkehrslärm grundsätzlich zumutbar ist. Außerdem sind zum anderen wohnverträgliche Verhältnisse gewährleistet, wenn die Vorgaben für Mischgebiete, eingehalten werden, da Mischgebiete auch dem Wohnen zu dienen bestimmt sind. Bei Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete um bis zu 4,1 dB(A) tags und 5,3 dB(A) nachts überschritten. Die als kritisch zu bewertende Grenze von 70 dB(A) wird tags nicht überschritten, jedoch wird im Nachzeitraum die als kritisch zu bewertende Grenze zur Gesundheitsgefährdung 60 bis 62 dB(A) im Erdgeschoss erreicht. Im Nachtzeitraum kommt es im Erdgeschoss zu einer Pegelerhöhung um 1,2 dB(A). Die hauptsächliche Ursache für die prognostizierte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen auf der gegenüberliegenden Seite des Planvorhabens an der Wallstraße sind neben der erwarteten Steigerung des Verkehrsaufkommens (Pegelerhöhung um 0,9 dB(A) tags und 0,8 dB(A) nachts) insbesondere die Reflexionen des Schalls an den Planfassaden. An den stark durch Verkehrslärm belasteten Fassaden stellt der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle dar.

Die größte Pegelerhöhung durch Verkehrslärm wird nach Vollzug der geplanten Nutzungen im Bereich des Düsseldorfer Platzes liegen. Hier erhöhen sich die Beurteilungspegel stellenweise in der im Sinne eines worst-case für die Betroffenen angestellten Gesamtbetrachtung aus Verkehrs- und vorhabenbedingten Gewerbelärm (durch den An- und Abfahrtsverkehr auf dem Baugrundstück) um bis zu 3,8 dB(A) am Tag. Im Tageszeitraum wird der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten. Lediglich im Nachzeitraum kommt es an den Immissionsorten 104 (Wallstraße), 106 und 107 (Düsseldorfer Platz) bei einer Pegelerhöhung im Plan-Fall von bis zu 0,9 dB(A) zu einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV von 1,9 dB(A) im 3. Obergeschoss (Immissionsort 107)

Die als kritisch zu bewertende Grenze von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht wird nicht überschritten. An den weniger durch Verkehrslärm belasteten Fassaden trägt der im Mit-Fall hinzuaddierte Gewerbelärm erheblich zum Gesamt-Beurteilungspegel bei.

An den Immissionsorten Düsseldorfer Platz/Düsseldorfer Straße werden die hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV bereits im Bestand überschritten. Die Pegelerhöhungen betragen hier bis zu 2,0 dB(A) am Immissionsort 108 (Düsseldorfer Platz) und 0,8 dB(A) am Immissionsort 109 (Düsseldorfer Straße). Bei vorhabenbedingten Pegelerhöhungen von bis 0,7 dB(A) am Immissionsort 108 und 0,4 dB(A) am Immissionsort 109 wird die Grenze von 60 dB(A) nachts zwar bereits im Bestand erreicht, aber auch im Planfall im Wesentlichen nicht weiter überschritten. Im Nachtzeitraum liegt

zudem nur eine marginale Pegelerhöhung von bis zu 0,4 dB(A) vor. An den Immissionsorten 101, 103 und 112 (Bereich Wallstraße bis Kreuzung Grabenstraße) werden die hilfsweise herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV ebenfalls überschritten, jedoch liegen hier deutlich geringe Pegelerhöhungen im Planfall von bis zu 0,9 dB(A) vor. Die kritische Grenze von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird hier jedoch nicht erreicht.

Im Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Grabenstraße wird der als kritisch zu bewertende Bereich einer Gesundheitsgefährdung von 70 bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) mit Beurteilungspegeln von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts erreicht. Jedoch liegt die Pegelerhöhung im Planfall bei lediglich 0,6 dB(A) tags und 0,4 dB(A) nachts. Zudem befindet sich hier u.a. eine gewerbliche Nutzung ohne erhöhten Schutzanspruch im Nachtzeitraum. Letztlich sind die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Umgebung des Planvorhabens vor allem der im Ohne-Fall vorliegenden erheblichen Verkehrsbelastung des innerstädtischen Bereichs.

In den Bereichen, in denen der kritische Bereich einer Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags bzw. 60 bis 65 dB(A) nachts erreicht wird, liegen nur vergleichsweise geringe Pegeldifferenzen im Ohne- und im Planfall von unter 1,2 dB(A) im Bereich der Wallstraße vor nachts und sonst kleiner 1 dB(A) vor..

Da Erhöhungen des Verkehrslärms um 1 bis 2 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auch in dem besagten lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts unter Abwägungsgesichtspunkten im Einzelfall gerechtfertigt sein.

Hier gewichtet die Stadt Ratingen die öffentlichen Belange der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 8a BauGB, die Belange zur Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB – hier insbesondere der Fortentwicklung des Stadtzentrums – sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauGB höher als die privaten Belange eines kleineren Kreises durch Verkehrslärmzunahmen Betroffener.

Dabei wird in der Abwägung berücksichtigt, dass auch ohne den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan theoretisch bei Ausschöpfung vorhandener Baurechte und Genehmigungen Verkehrslärmzunahmen die Folge wären. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der früheren Nutzungen des Hertie-Gebäudes, die ebenfalls erhebliches Verkehrsaufkommen und damit Verkehrslärm verursacht hat.

Gewerbelärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde neben dem berücksichtigten Gewerbe die zu Wohnzwecken genutzte Tiefgarage innerhalb der Gewerbelärmimmissionen geprüft. Die auftretenden Schallimmissionen an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebiets wurde auf Grundlage der TA Lärm ermittelt

und beurteilt. Ausgehend von den im Lärmgutachten aufgezeigten Randbedingungen (absorbierende Auskleidung der Tiefgaragen Zu- und Ausfahrten sowie der eingehausten Ladezone im Süden) werden an allen betrachteten Immissionsorten an den geplanten Gebäuden und der Bestandsbebauung im Umfeld die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Entscheidend für die dargestellte Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist einerseits, dass keine Aggregate mit höheren Schallleistungspegeln als im Lärmgutachten bezeichnet ausgeführt und eingesetzt werden und andererseits, dass die komplette südliche Anlieferzone inkl. Müllpresse hochabsorbierend und massiv eingehaust wird. Um die Einhausung der Anlieferung umsetzen zu können wird im Übergangsbereich zum benachbarten Grundstück an der Gartenstraße eine Baulinie festgesetzt, auf die zwingend gebaut werden muss. Zusammen mit der Festsetzung der Wandhöhe des Sockelgeschosses wird somit die Einhausung der Anlieferzone auf der Planungsebene ermöglicht. Auf Grundlage einer Bürgeranregung wird aus Verschattungsgründen die Einhausung um ca. 3 m eingekürzt, sodass die Besonnung der bestehenden Nachbargebäude durch die geplante Anlieferzone nicht beeinträchtigt wird. Diese Änderung wurde gutachterlich untersucht. Um die Vorgaben des Lärmschutzes an dieser Stelle einzuhalten, wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,20 m auf einer Länge von 3,0 m festgesetzt, die als schallreflektierendes Glaselement auszugestalten ist. Damit wird sichergestellt, dass die durch die Anlieferung entstehende Lärmbelastung in Richtung vorhandener Wohnbebauung reduziert wird. In der Abwägung wird die hiermit vorbereitete lärmmindernde Maßnahme höher gewichtet, als die Einhaltung der durch die Einhausung bedingten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück. Dabei ist in der Abwägung berücksichtigt, dass in der betroffenen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags/nachts eingehalten werden und die Anforderungen an Besonnung und Belichtung gewahrt bleiben. Gegenüber dem Bestand mit einer offenen Zufahrtsrampe tritt eine maßgebliche Verbesserung der Situation ein.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Verladungen nur bei einem geschlossenen Tor der Anlieferung durchzuführen, wenngleich dies für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht erforderlich ist. Ferner sind wirksame organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, welche verhindern, dass sich Warteschlangen von Lkw vor der Anlieferzone bilden, deren Motorengeräusche/Kühlaggregategeräusche an den relevanten Immissionsorten im näheren Umfeld zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnten. Anlieferungen vor 6 Uhr sind aus schalltechnischer Sicht nicht möglich. Die genannten Vorkehrungen werden im Rahmen des den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitenden Durchführungsvertrags sowie in der Baugenehmigung geregelt.

6.1.12 Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Grünfläche auf der östlichen Teilhälfte des Geltungsbereichs dauerhaft zu sichern. Dazu wird dieser Bereich als „öffentliche Grün-

fläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Bei gleichzeitigem Erhalt von Teilbereichen bzw. Neugestaltung der oberirdischen Parkstruktur ist unterhalb des gewachsenen Bodens die Errichtung von Stellplätzen in Form einer zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen, in der öffentliche Parkplätze und benötigte Stellplätze für das Projekt auf der westlichen Teilhälfte des Plangebiets gesichert werden. Dazu soll die für die Tiefgarage benötigte Oberflächenstruktur zeitweise geöffnet werden und anschließend in einem Folgeverfahren gestalterisch hochwertig und unter Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege gestaltet werden. Innerhalb der Grünfläche sind zwei Zu- und Ausgänge für Fußgänger zur Tiefgarage vorgesehen. Auf der Grünfläche befindet sich entlang des Beamtengäßchens ein erhaltenswerter Bestandsbaum. Die Lage der geplanten Tiefgarage berücksichtigt den Baumstandort, sodass dieser zukünftig gewahrt werden kann.

Auf diese Weise verbleibt / entsteht nach Errichtung des unterirdischen Parkhauses auf der Oberfläche wieder eine öffentliche Grünfläche, die den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete und den Besuchern der Ratinger Innenstadt zur Verfügung steht. Der Bebauungsplan steuert die Lage der Ein- und Ausfahrt zu Tiefgaragen in der Art, dass diese sich nicht im Bereich der öffentlichen Grünflächen, sondern im angrenzenden Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entlang der Wallstraße / Düsseldorfer Platz befinden werden. Damit können Störungen der Übergangsbereiche von der öffentlichen Grünfläche in das umliegende Straßen- und Wegenetz ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grünfläche durch Zu- und Abfahrtverkehr ist somit nicht zu erwarten. Auf die Wohnnutzungen östlich und südlich des Plangebiets werden keine unverhältnismäßigen Belastungen durch die öffentliche Tiefgarage erwartet.

Die genaue Ausgestaltung und landschaftsarchitektonische Prägung der Grünfläche wird in gesonderten Planungsschritten erfolgen und steht derzeit noch nicht abschließend fest. Vor diesem Hintergrund und da die die Stadt Ratingen als Eigentümerin der festgesetzten Fläche auch ohne Bebauungsplan die planerische Steuerung in eigener Hoheit durchführen kann, besteht nicht das Erfordernis zur Festsetzung differenzierter Pflanzmaßnahmen.

6.1.13 Baumerhalt

Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird der Baumbestand, der nicht durch die öffentliche Tiefgarage berührt wird, zum Erhalt festgesetzt. Auf diesem Wege kann ein Teil des ortsbildprägenden Baumbestandes, insbesondere im Südosten des Plangebiets, dauerhaft erhalten bleiben und somit das Erscheinungsbild und die Grünstruktur des innerstädtischen Parks in Teilen gewahrt werden.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

Das geplante Vorhaben befindet sich überwiegend im Geltungsbereich Abschnitt B (Gestaltungssatzung gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW) der Gestaltungs-, Werbe- und Sondernutzungssatzung Innenstadt Ortsrechtssatzung 622-00 aus dem Jahr 2011. Gegenüber dem Abschnitt A („Historischer Bereich Schutzsatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW“), der hauptsächlich historische Gebäude beinhaltet, befinden sich im Abschnitt B mehrheitlich jüngere Gebäude, die nach 1914 errichtet worden sind und deren Ausmaße sich nicht in die kleinteilige Baustruktur der historischen Innenstadt einfügen. Dennoch bestehen im Abschnitt B aufgrund der zentralen Lage einige Anforderungen, um eine abgestimmte Gebäudegestaltung im Innenstadtbereich zu erzielen.

Die Fassadengestaltung des Vorhabens weicht von den getroffenen Festsetzungen der Gestaltungssatzung ab. Die Gestaltungssatzung hat das Ziel den Geltungsbereich vor Verunstaltungen zu schützen und bauliche Veränderungen harmonisch einzufügen. Die dafür erforderlichen Regelungen bewirken aber gleichzeitig, dass eine Weiterentwicklung des Stadtbildes eingeschränkt wird und eine zeitgemäße Architektursprache nur noch sehr begrenzt zur Geltung kommen kann. Damit besteht die Gefahr, dass das Stadtbild auf das Erscheinungsbild eines bestimmten historischen Zeitabschnittes festgeschrieben wird. Eine geschichtliche Weiterentwicklung, die auch die Möglichkeit aktueller Bauweisen beinhaltet wird behindert. Das Stadtbild wird einheitlich aber ahistorisch, da es neuere Zeitgeschichte zu wenig verdeutlicht. In seiner Architektur wird es nivelliert. Häufig können heutige Gebäudefunktionen in der Gebäudegestalt nicht mehr adäquat zum Ausdruck kommen. Gerade die sehr umfassenden Festsetzungen der Satzung können dazu führen, dass eine nicht gewollte Einförmigkeit die Lebendigkeit des Stadtbildes beschränkt. Um dem entgegen zu wirken und auch für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung die moderne Architektur nicht gänzlich auszuschließen, wurde die Möglichkeit der Abweichung von einzelnen oder mehreren Festsetzungen im begründeten Einzelfall gegeben. Voraussetzung ist, dass es sich um ein Objekt von sehr hoher architektonischer Qualität handeln muss, welches für seine Entstehungszeit beispielhaft ist und dennoch nicht das mit der Satzung angestrebte Ziel einer harmonischen Gestaltung der Innenstadt sprengt. Öffentliche Belange, hier im Besonderen die des Denkmalschutzes, dürfen nicht entgegenstehen.

Insbesondere für den Abschnitt B „Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW“ (in diesem befindet sich das geplante Vorhaben) mit seinen Entwicklungspotenzialen soll mit dieser Festsetzung der erforderliche architektonische Spielraum ermöglicht werden.

Der architektonische Entwurf ist in seiner Gesamtheit zu werten und durch die Wahrung der Maßstäblichkeit als Weiterentwicklung "eines Stück Stadt" bzw. der Ratinger Innenstadt in zeitgemäßer Architektursprache zu sehen.

Zur architektonischen Ausformulierung der Entwurfsidee gehört die Ausbildung eines durchlaufenden und die historische Altstadt mit dem Busbahnhof verbindenden Sockel-

geschosses mit den darüber angeordneten freistehenden Wohnblöcken und der dadurch erzeugten Auflösung in einzelne Baukörper - als Interpretation der Kleinteiligkeit der historischen Altstadt - genauso wie die freie Anordnung der Fenster-, Loggien und Balkonöffnungen und die Ausbildung der leicht geneigten Dächer. Städtebaulich fügt sich das Vorhaben harmonisch in die vorhandenen Strukturen ein und stellt eine qualitätsvolle Gesamtlösung für den Ort dar. Die Entwurfsidee als Ganzes ist somit Grundlage für die durch die Gestaltungssatzung vorgesehene Abweichung.

Aus den vorgenannten Gründen wurden für das geplante Vorhaben die Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erlaubt.

Die Gestaltung des Vorhabens ist durch entsprechende Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird im Durchführungsvertrag weiter differenziert.

Ebenfalls werden Abstimmungen zur Fassadenbeleuchtung Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Da sich das Vorhaben in der engeren Umgebung von Baudenkmälern und ortsfesten Bodendenkmälern befindet bzw. diese berührt, wird ein Hinweis auf das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW in den Planunterlagen aufgenommen. Ebenso ist gemäß § 9 DSchG NRW bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

6.3 Nachrichtliche Übernahme

6.3.1 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (KFZ-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.3.2 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der von der Stadt Ratingen am 05.10.2011 aufgestellten Satzung über die „Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslagen im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt“.

6.3.3 Bodendenkmal

Da das Bodendenkmal ME 17 - Stadtmauer und - graben von der Planung betroffen ist, wird es nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es sind sämtliche durch die Baumaßnahme betroffenen Flächen bauvorgreifend nach der Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW archäologisch zu untersuchen. Der Bauantrag ist dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zur Herstellung des Benehmens im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zuzuleiten.

6.4 Hinweise

6.4.1 Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern

Da sich das Vorhaben in der engeren Umgebung von Baudenkmälern (bspw. Düsseldorfer Straße 26) und ortsfesten Bodendenkmälern (ME 17) befindet bzw. diese berührt, ist gem. § 9 (1a) und (1b) DschG NRW das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren und somit die Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde zu beachten.

6.4.2 Fassadenbeleuchtung bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung

Gemäß § 9 DSchG NRW ist bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

6.4.3 Lärmmindernde Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zur Einhaltung der ermittelten Immissionsrichtwerte ist entscheidend, dass keine Aggregate mit höheren als im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Schallleistungspegeln eingesetzt werden. Ebenso sollte die komplette südliche Anlieferzone inkl. Müllpresse hochabsorbierend und massiv eingehaust werden. Darüber hinaus wird aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme empfohlen, die Verladungen nur bei einem geschlossenen Tor der Anlieferung durchzuführen. Es sind wirksame organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, welche verhindern, das sich die Warteschlangen von LKW vor der Anlieferzone bilden, deren Motorengeräusche/Kühlaggregategeräusche an den benachbarten Immissionsorten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen könnten.

Eine Beschränkung der Anlieferungszeiten entsprechend der Vorgaben aus der Lärmtechnischen Untersuchung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Durchführungsvertrages statt.

6.4.4 Kampfmittel

Da historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Zuge des 2. Weltkrieges liefern, wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ist jedoch eine flächendeckende Kampfmittelüberprüfung technisch nicht möglich. Die Existenz von Kampfmitteln kann

nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

6.4.5 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Oktober 2018) nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur- und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

6.4.6 Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Lösch-wasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasserversorgung herzustellen ist.

6.4.7 DIN-Normen

Die DIN 4109 kann während der Dienststunden im Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung der Stadt Ratingen, Stadionring 17, 40878 Ratingen eingesehen werden.

7. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	11.633 m²
davon	
Einzelhandel und Innerstädtisches Wohnen	4.970 m²
Innerstädtisches Wohnen	1.019 m²
Grünfläche - Parkanlage, UG Tiefgarage	5.644 m²

8. Umweltbelange

8.1 Umweltbericht

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Umweltbericht (Begründung Teil B).

8.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Belange des Artenschutzes sind Bestandteil einer Artenschutzprüfung Stufe I (BKR 2018a).

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG vermieden werden. Eine weitergehende Untersuchung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind Bestandteil eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (#BKR 2019).

Die Bilanzierung erfolgt getrennt für die Bereiche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (westlicher Teil) und des Bereichs nach § 12 Abs. 4 BauGB (östlicher Teil, Tiefgaragenerweiterung). Grundlage der Bewertung ist das bestehende Planungsrecht aus den Bebauungsplänen Nr. 7, 151 und Nr. 7 – 2. Änderung.

Insgesamt verbleibt die Planung mit einem Defizit von -4548 Wertpunkten. Hiervon erzielt der westliche Teilbereich (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) ein Defizit von -3627 Wertpunkten und der östliche Teil (Bereich nach § 12 Abs. 4 BauGB) von -921 Wertpunkten. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Ratingen, Gemarkung Ratingen, Flur 53, Flurstück 822.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen entwickelt (vgl. auch Kapitel 6.1.2 Art der baulichen Nutzung).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (bspw. Art der baulichen Nutzung) und nach der auf Grund § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.
Dennoch muss auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dem sogenannten Entwicklungsgebot folgen und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet den westlichen Teil hauptsächlich als Kerngebiet (MK) dar. Östlich an das Kerngebiet schließt sich eine Wohnbaufläche (W) an. Der östliche Rand des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt.

Trotz recht hoher geplanter Wohnanteile kann der Gebietscharakter eines Kerngebiets als gewahrt betrachtet werden kann, da die Einzelhandelsnutzungen für den Betrachter

des Gebäudekomplexes dessen Charakter sehr stark prägen werden. Hinzu kommt die Lage des Plangebietes im innerstädtischen Umfeld am Rande der historischen Innenstadt mit diversen kerngebietstypischen Nutzungen. Gemäß einschlägiger Fachliteratur[2] kann der Wohnanteil in einem begrenzten Kerngebiet überwiegen, wenn eine Gesamtbetrachtung mit benachbarten Bebauungsplänen mit MK-Flächen hergestellt werden kann und somit außerhalb dieser untergeordneten Fläche den Anforderungen des Kerngebietes genüge getan wird. Das Plangebiet liegt im Übergang zur historischen Innenstadt mit ihren kleinteiligen Flächen- und Gebäudestrukturen, die fast flächendeckend durch Bebauungspläne als Kerngebiet festgesetzt sind, sodass durch eine Gesamtbetrachtung mit benachbarten Bebauungsplänen eine kerngebietstypische Gewichtung zwischen Handel und Wohnen hergestellt bzw. gewahrt werden kann.

Die Innenstadt Ratingens hat mit den üblichen Strukturproblemen des Einzelhandels zu kämpfen. Um hier ein besseres Angebot zu schaffen, sind größere Verkaufsflächen erforderlich, als sie innerhalb der historischen Altstadt möglich sind. Es bietet sich also an, die Flächen an dem schon seit den 1970er Jahren als Einzelhandelsstandort mit großen Verkaufsflächen genutzten Bereich, auszuweiten.

Das Plangebiet liegt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Gleichzeitig befindet sich diese Fläche am Rand der Innenstadt im Übergang zur Wohnbebauung. Es ist also städtebaulich zu rechtfertigen diesen, im Verhältnis zur restlichen, als Kerngebiet ausgewiesen Innenstadt, relativ kleinen Kerngebietsbereich mit einem höheren Wohnanteil festzusetzen. Dies auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der inzwischen andere Anforderungen an das Wohnen in der Stadt mit sich bringt. In diesem Zusammenhang werden zentrumsnahe Wohnlagen mit kurzen Wegen zum Handel, den Dienstleistungseinrichtungen, der medizinischen Versorgung und weiteren sozialen Einrichtungen verstärkt benötigt. Durch die geplante Festsetzung wird das gesamte Kerngebiet der Ratinger Innenstadt nicht eingeschränkt und behält seinen Gebietscharakter.

Für den Teil des Vorhabens, der sich innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellten Flächen befindet, werden im Rahmen des Bebauungsplans spezifische Festsetzungen getroffen. In diesem Bereich (Bereich „innerstädisches Wohnen“) überwiegt die Wohnnutzung. Die Verkaufsflächen der unterirdischen Einzelhandelsnutzung betragen rd. 620 m². Des Weiteren befinden sich in diesem Teil Stellplätze, die der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Kerngebietstypische Ergänzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Büros etc. sind in diesem Bereich unzulässig und konzentrieren auf den kerngebietsähnlichen Bereich „Einzelhandel und innerstädtisches Wohnen“.

[2] Kommentar zur BauNVO Fickert/Fieseler 12. Auflage, § 7, Rn 15.2 in Verbindung mit § 2 Rn 9

Nach § 12 BauNVO sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. In reinen und allgemeinen Wohngebieten gilt dies nach § 12 Abs. 2 BauNVO aber nur für solche Stellplätze und Garagen, die den Bedarf der im Gebiet zugelassenen Nutzungen decken. Mit „Gebiet“ ist grundsätzlich nicht nur das jeweilige festgesetzte Baugebiet gemeint, sondern zusätzlich der benachbarte Bereich. Vorliegend besteht die Besonderheit in der Zuordnung des überwiegenden Teils der Tiefgaragenstellplätze zu den geplanten Einzelhandels- und Wohnnutzungen: In dem Teil der Tiefgarage, der auf der östlichen Teilhälfte des Plangebiets auf städtischem Grund unterhalb der Grünfläche liegen wird, werden u.a. Stellplätze für das Vorhaben am ehemaligen Hertie-Standort nachgewiesen. Nimmt man das kerngebietstypisch geprägte Umfeld hinzu sowie die geplante Tiefgaragenzu- und -abfahrten, die sich nicht im Bereich der Wohnbaufläche befinden und einerseits in Richtung Düsseldorfer Platz mit kerngebietstypischer Nutzung ausgerichtet sind und andererseits in Richtung der nördlich der Wallstraße angrenzenden Kerngebietsflächen, ist es vertretbar, diese Tiefgarage innerhalb der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche anzusiedeln.

Sämtliche theoretisch als negativ zu betrachtende Auswirkungen der geplanten Tiefgarage sind in oder zu den Kerngebieten orientiert. Hinzu kommt, dass die Garage von den angrenzenden Wohngebieten optisch nicht wahrgenommen wird, da sie durch den geplanten Mehrgenerationenpark überdeckt wird.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 „Rheinbahnschleife“, Nr. 7 2. Änderung „Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ und Nr. 151 „Düsseldorfer Platz / Beamtengässchen“. Diese werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ außer Kraft gesetzt.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen besteht nicht. Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Ratingen und soll an den Vorhabenträger veräußert werden.

Die Kosten für die Errichtung der Gebäude und für den Anschluss der Baugrundstücke an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

12. Inhalte des Durchführungsvertrages

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) (Gemarkung Ratingen, Flur 41, Flurstücke 981, 980 und (teilweise) und 571 (teilweise)) wird zwi-

schen der Stadt Ratingen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen zu den Inhalten der Planwerke sowie rechtliche Sicherungen getroffen werden.

Kernpunkte der vertraglichen Regelungen sind insbesondere:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- Regelung zur Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsarten
- zeitliche Anlieferungsbeschränkungen
- Gestaltung der zu den umgebenden Straßen liegenden Fassaden, Fenster, Türen usw.
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich des Fußgänger-Boulevards
- Schallschutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu Lüftungsanlagen der gewerblichen Nutzungen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Öffnungszeiten der Tiefgarage
- Regelung zur zweiten Anlieferung Düsseldorfer Straße
- Absicherung der Platanen außerhalb des Plangebiets