

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

Zusammenfassende Erklärung

21.07.2020

1 Ziel des Bebauungsplanes

2 Verfahrensablauf

2.1 Einleitungsbeschluss

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.4 Eingeschränkte Beteiligung

3 Beurteilung der Umweltbelange

1. Ziel des Bebauungsplanes

In den 1970er Jahren entstand in zentraler Lage in der Ratinger Innenstadt das sogenannte Hertie-Haus. Dieses ehemalige Kaufhaus lag in rund 150 m Entfernung zum Marktplatz der Stadt zwischen der Wallstraße sowie der Düsseldorfer Straße und dem Düsseldorfer Platz. Das Gebäude stand 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. Bis zum Abriss des ehemaligen Kaufhauses war nur noch die Tiefgarage in Betrieb.

Die Bausubstanz, inklusive der technischen Infrastruktur, entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen, entsprechend war 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.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich des Eingangs zur historischen Innenstadt Handelsflächen mit Ladenlokalen in verschiedenen Größen hinsichtlich der Verkaufsfläche zu schaffen. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von ca. 4.900 m² geplant; unter anderem sollen zwei Magnetbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden.

Gleichzeitig soll an diesem Standort innerstädtisches Wohnen durch die Errichtung von ca. 67 Wohneinheiten ermöglicht werden. 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 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 ehemalige durch das Hertie-Haus vorherrschende, großteilige Baustruktur aufzulösen. Es ist angestrebt, einen neuen, attraktiven Eingangsbereich zur Innenstadt zu schaffen, der insbesondere für die Öffentlichkeit neue Blickbeziehungen und Wegevernetzungen mit dem Umfeld und dabei insbesondere zum Zentrum schafft. Aufgrund der Lage zum Düsseldorfer Platz mit seiner ÖPNV-Anbindung soll insofern eine fußläufige Wegeführung in Form eines Boulevards durch den Komplex zur Fußgängerzone erfolgen, der gleichzeitig den Zugang zu den jeweiligen Geschäften darstellt.

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 Um-

feld 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, war die Durchführung eines auf die genannten Planungsziele abgestimmten Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 405 wurde 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 am 26.10.2018 gestellt. Die Flächen der geplanten öffentlichen Tiefgarage werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

2. Verfahrensablauf

2.1. Einleitungsbeschluss & Verfahrensart

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 15.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 29.05.2018 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Am 19.02.2019 hat der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich vom 15.05.2018 zu ändern und das weitere Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu führen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) liegt zwischen Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße und Wallstraße im Zentrum der Stadt Ratingen. Neben dem Teilbereich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses, der vom Vorhabenträger entwickelt wird, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Teile der östlich angrenzenden Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen. 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. Andernfalls 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.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Verwaltung hat bereits im Zusammenhang mit der Bürgerinformation zum „Rahmenplan südliche Innenstadt“ die Umgestaltung des Bereichs des ehemaligen Hertie-Kaufhauses am 27.09.2017 in der Öffentlichkeit erläutert. Im Rahmen einer Vorstellung des Vorhabens in der örtlichen Presse wurde das

Projekt darüber hinaus ausführlich dargelegt. Überdies erfolgten zwei Bürgerinformationsveranstaltungen mit den betroffenen Anliegern (20.04.2018 & 28.09.2018). Auf die Durchführung einer zusätzlichen frühzeitigen Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde daher verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.05.2018 bis zum 25.06.2018 durchgeführt.

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 (vgl. 2.1).

Berücksichtigung der Beteiligung

Vorgebrachte Einwände und Anregungen wurden als Stellungnahmen gewertet und in den Abwägungsprozess einbezogen.

Die Einwendungen richteten sich hauptsächlich gegen die geplante südliche Erdgeschosswand im Bereich der Grundstücke Düsseldorfer Platz 2+3 und Gartenstraße 7+9, die geplante Anlieferung des Vorhabens, geplante haustechnische Anlagen und die Geschossigkeit eines geplanten Wohnblocks. Darüber hinaus wurde seitens der LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland darauf hingewiesen, dass die Planungen das Bodendenkmal ME 17 (B&) - Stadtmauer und -graben - berühren, woraufhin eine verstärkte Abstimmung mit dem LVR bzgl. der genannten Thematik im fortlaufenden Planverfahren stattfand (Abstimmungsergebnis s. 3.2)

Das Abwägungsergebnis wurde mit Beschluss des Rates vom 19.02.2019 (Vorlage 306/2018) gebilligt.

2.3. Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB zur Erörterung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 18.07.2019 bis 19.08.2009 statt. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wurde die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 29.08.2019 bis einschließlich 30.09.2019 wiederholt.

Berücksichtigung der Beteiligung

Die hervorgebrachten Haupteinwände bezogen sich auf die geplante Einzelhandelsentwicklung, die (Boden-)denkmalpflege, den Baumerhalt, das städtebauliche Erscheinungsbild des Vorhabens und verschiedene nachbarschaftliche Belange:

Einzelhandel:

In ihrer gutachterlichen Stellungnahme hat die Firma Stadt und Handel untersucht, inwiefern sich das Vorhaben in das Einsatzkonzept der Stadt Ratingen einfügt. Das Ergebnis war umfassend und eindeutig positiv. Im Einzelnen kam der Gutachter zu der Erkenntnis, dass durch das Vorhaben mehr positive Ef-

fekte als negative Einflüsse von dem Rater Einzelhandel ausgehen werden. Anhand eines systematischen Vergleichs mit ähnlichen Projekten der Innenstadtweiterung konnte festgestellt werden, dass 20-40 % der zukünftigen Kunden der beiden Magnetbetriebe (Edeka, Aldi) ihren Einkauf in der Innenstadt fortsetzen werden.

Auch ist untersucht worden, dass durch die ergänzenden Leitsortimente keine negative Auswirkung auf den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt zu erwarten sind. Dies schließt der Gutachter weitestgehend aus. Eventuell könnten negative Einflüsse in den Sortimenten Orthopädieartikel und Sport entstehen. Vorsichtshalber hat deshalb die Verwaltung mit dem Investor in dem Durchführungsvertrag eine Klausel eingefügt, die sicherstellt, dass die Erstvermietung für die Kleinflächenshops im Erdgeschoss diese Sortimente ausschließt. Eine Nutzung als Ärztehaus wurde zu Beginn des Verfahrens bereits planungsrechtlich ausgeschlossen.

Denkmalpflege:

Mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege konnte eine Verständigung über den Umgang mit dem Bodendenkmal alte Stadtmauer und Wallgraben erzielt werden. Die Relikte der Stadtmauer im Erdreich werden durch eine Anpassung der Planung im gesamten Plangebiet uneingeschränkt erhalten. Dies bezieht auch die Turmfragmente ein, die stärker in das Plangebiet hineinragen. Auch ist es jetzt sichergestellt, dass wesentliche Elemente des Stadtgrabens in dem Bereich, wo er durch keine nachfolgende Bebauung gestört worden ist, erhalten werden können. Dazu wird die geplante städtische Tiefgarage leicht ausgeschwenkt. Alle stadtbildprägenden und großkronigen Baumgehölze im Mehrgenerationenpark bleiben erhalten.

Baumerhalt:

Bei dem städtischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um die Einbeziehung einer Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, d.h. dieser Teil wird als Angebotsplan festgesetzt und man kann bei der Bauausführung hinter den Festsetzungen zurückbleiben. Wie in der Begründung dargestellt, wurde für diesen Bereich die Festsetzung für die Tiefgarage größer ausgewiesen, als dies der geplante Bau erfordert. Grund hierfür waren die Abstimmungsgespräche mit dem LVR – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege und die daraus resultierende Alternativenprüfung für die städtische Tiefgarage.

Im Rahmen eines Bürgerworkshops am 19.03.2019 wurden die geplanten Baumfällungen und Baumerhalte vorgestellt. Drei Bäume können abweichend zu den damaligen Ausführungen nicht erhalten werden. Ein Ahorn muss aufgrund einer Pilzerkrankung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gefällt werden. Ein Baum ist im Februar 2020 dem Sturm Sabine zum Opfer gefallen. Eine Lerche steht nach der Verschiebung der Tiefgarage zur Sicherung des Bodendenkmals im Baufeld. Der Baum ist jedoch in einem schlechten Zustand und müsste ohnehin gefällt werden.

Aus rechtlichen Gründen kann innerhalb der als Tiefgarage festgesetzten Fläche keine Festsetzung zum Baumerhalt erfolgen. Dennoch wird nicht die gesamte Fläche für die Tiefgarage benötigt und es werden eine Vielzahl von Bäumen erhalten, die nicht planungsrechtlich gesichert sind.

Die Stadt Ratingen als Grundstückseigentümerin und Bauherrin der Tiefgarage wird so zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen weitere für den Park und die Bevölkerung wichtige Bäume erhalten.

Städtebauliches Erscheinungsbild:

Nachdem die wesentlichen Vermietungsentscheidungen getroffen wurden, war es möglich, die Fassaden des Gebäudes abschließend festzulegen. Damit ist es gelungen, trotz der großflächigen Nutzung durch den Lebensvollsortimeter eine gegliederte und aufgelockerte Fassadenstruktur zu bewahren. Ergänzt wird dies durch eine Umplanung der Wallstraße, die die Ergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung südliche Innenstadt aufgreift.

Die neue Ausbauplanung der Wallstraße sieht eine Baumreihe auf der südlichen Seite entlang des Objektes vor. Um an die historische Stadtmauer der Wallstraße zu erinnern, wird ein kurzes Stück Mauer in der Nähe des Kreuzungsbereichs Wallstraße / Düsseldorfer Straße wiederhergestellt.

Außerdem muss der Düsseldorfer Platz umgebaut werden, um den Anlieferverkehr für die Wallhöfe zu organisieren. Dazu muss die vorhandene Fahrradstellplatzanlage verlegt werden. In unmittelbarer Nähe ist seinerseits ein Standort gefunden worden, der gleichzeitig genutzt werden soll, um das Angebot an Fahrradstellplätzen zu erweitern.

Nachbarschaftliche Belange:

Mit den an das Bauprojekt angrenzenden Nachbarn sind mit dem Investor und der Stadtverwaltung intensive Gespräche geführt worden. Der Investor konnte dabei mit zwei von drei Häusern verbindliche Vereinbarungen über die bauliche Abwicklung des Projektes treffen. Noch keine Einigung konnte erzielt werden mit der Wohnungseigentümergeinschaft Düsseldorfer Platz 2 / Gartenstraße 3.

Dieses Gebäude wurde Anfang der achtziger Jahre mit wenigen Metern Abstand zur Anlieferung des ehemaligen Hertie Warenhauses errichtet. Im Vergleich zu dieser gewachsenen Ausgangslage wird jetzt die Belastung für die Nachbarschaft deutlich reduziert, indem, anders als in der Vorgängernutzung, die Einfahrt eingehaust wird. Damit ist eine Erhöhung der Wand an dieser Stelle unvermeidbar geworden.

Im Übrigen konnte durch eine Umplanung des Investors erreicht werden, dass die nächtliche Belastung des Wohnhauses durch Gewerbelärm auf ein geringeres Maß von 31 dB(a) reduziert wurde. Somit wird die Immissionsbelastung allein durch den allgemeinen und diffusen Verkehrslärm geprägt. Weiterhin wird die Wohnlage verbessert, in dem die Stellplatzflächen vor den Gebäuden in Zukunft von der Gartenstraße und nicht mehr vom Düsseldorfer Platz aus erreichbar sind.

Durch die Eigentümergeinschaft Düsseldorfer Platz 2 / Gartenstraße 3 wurde eine Petition an den Landtag gestellt, mit dem Inhalt, dass die Petenten von dem geplanten Vorhaben unzumutbar beeinträchtigt würden.

Soweit es sich bei den Gründen für die Petition und die Einwendungen zum Bebauungsplan um den für das Bauvorhaben notwendigen Verbau handelt, sind dies privatrechtlich zu regelnde Maßnahmen, die nicht in der Entscheidung der Stadt Ratingen liegen. Der Vorhabenträger hat sich in diesem Zusammenhang bereit erklärt, bei allen direkten Nachbarn, die dies wünschen, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Hinsichtlich des Bauvolumens und der Stellung des Baukörpers, die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden, ist die Stadt Ratingen als Träger der Planungshoheit zuständig. Bei den beiden durch die Eigentümergemeinschaft vorgebrachten Themen handelt es sich um die Grenzbebauung der Anlieferung und die im Norden liegende Bebauung als Sockelgeschoss bzw. das geplante Gebäude E und die daraus resultierende Verschattung bzw. vermeintlich erdrückende Wirkung.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan und der Abwägung in dieser Vorlage dargelegt, liegen zwingende Gründe vor, die Anlieferzone im südwestlichen Bereich am Düsseldorfer Platz anzusiedeln. Die ursprüngliche Anlieferung des Hertie-Komplexes befand sich an der gleichen Stelle und verfügte ebenfalls über eine knapp 5 m hohe grenzständige Wand zum Grundstück Düsseldorfer Platz 2. Aufgrund heutiger rechtlicher Vorgaben ist aber eine Einhausung der Anlieferung zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte unumgänglich.

Soweit dies möglich war, ist die Stadt Ratingen auf Änderungswünsche der Nachbarschaft eingegangen. So wurde der Anregung einer Eigentümerin gefolgt und zur Reduzierung von Verschattungen des Gebäudes Düsseldorfer Platz 2 die Einhausung im Bereich der Anlieferzone um ca. 3 m eingekürzt, sodass die Besonnung der bestehenden Nachbargebäude sowie die Sichtverhältnisse durch die geplante Anlieferung im geringeren Maße beeinträchtigt werden. Um dennoch die Vorgaben des Lärmschutzes an dieser Stelle einzuhalten, wird eine Lärmschutzwand erforderlich, die als schallreflektierendes Glaselement ausgestaltet wird.

Dennoch entsteht mit der Konzeption eines I-geschossigen Sockelgeschosses und darauf zurückversetzten Wohngebäuden hinsichtlich der Verschattung des Nachbargebäudes Düsseldorfer Platz 2 eine Verbesserung. Die Neubebauung wird die maximale Höhe des Hertie-Gebäudes nicht überschreiten. Da das geplante Vorhaben im Bereich des Düsseldorfer Platzes aber erheblich von der ursprünglichen Baukante des Hertie-Gebäudes zurückspringt, ist somit eine Belichtung aus Westen besser und länger möglich.

Nach Prüfung der Gesamtsituation ist insgesamt nicht festzustellen, dass das geplante Vorhaben gegen das Rücksichtnahmegebot verstößt; dies auch mit Blick auf das Bauvolumen, die Höhen und die Stellung des Vorhabens, insbesondere der grenzständig geplanten Anlieferung, gegenüber dem Mehrfamilienhaus Düsseldorfer Platz 2 / Gartenstraße 3. Es kann weder eine erdrückende Wirkung noch sonst eine rechtlich relevante Rücksichtslosigkeit angenommen werden.

Es kommt hinzu, dass in einem bebauten innerstädtischen Gebiet die Nachbarn hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich genutzt werden und es dadurch zu Einsichtsmöglichkeiten kommt. Die geschaffenen Einsichtsmöglichkeiten aus dem Wohngebäude oberhalb des Erdgeschosses gehen im vorliegenden Fall in ihrer Qualität nicht über regelmäßig hinzunehmende gegenseitige Einsichtnahme hinaus. Die Petenten mussten im Übrigen immer damit rechnen, dass das Vorhabengrundstück wieder in vergleichbarer Weise bebaut wird, wie dies mit dem ehemaligen Hertie Kaufhaus der Fall war, mit einer Bebauung in dem festgesetzten Volumen und der festgesetzten Höhe musste in diesem Gebiet somit gerechnet werden. Das Bauvorhaben befindet sich in zentraler Lage, mit einer weiteren Bebauungsverdichtung muss gerechnet werden. Das hat zur Folge, dass die Anwohner nicht erwarten

können, dass sich die umliegende Bebauung hinsichtlich der Abstände ihrem Gebäude anpasst.

Das Abwägungsergebnis sowohl zur öffentlichen Auslegung, als auch zu den eingeschränkten Beteiligungen wurde mit Beschluss vom 31.03.2020 durch den Rat der Stadt Ratingen bestätigt und der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ratingen mit der Nr. 21/2020 vom 21.07.2020 tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan M 405 „Düsseldorfer Platz / Düsseldorfer Straße / Wallstraße“ in Kraft.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan M 405 wird das Ziel verfolgt, im Bereich des Eingangs zur historischen Innenstadt Ratingens eine urbane Nutzungsmischung aus Handel und Wohnen zu ermöglichen. Dafür ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt südwestlich in direktem Anschluss an die Altstadt Ratingens zwischen Düsseldorfer Straße, Wallstraße und Beamtengäßchen. Das ehemalige Hertie-Kaufhaus prägte den westlichen Teil des Gebietes (Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Der östliche Teil wird durch eine parkartig-angelegte Grünanlage dominiert (Bereich nach § 12 Abs. 4 BauGB).

Mit der Planung sind für die meisten Umweltschutzgüter voraussichtlich nur geringfügige bis mäßige Umweltauswirkungen verbunden. Relevante Umweltauswirkungen ergeben sich für das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen bei einer hohen Vorbelastung, für das Schutzgut Wasser durch die Ausbildung des Baukörpers im Grundwasserkörper, sowie für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch das Heranrücken an ein bestehendes Bodendenkmal.

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans treten die beschriebenen Umweltauswirkungen aufgrund bestehenden Baurechts in mindestens gleichem Ausmaß auf.

Die nachfolgende Tabelle gibt das Ergebnis der Umweltprüfung zusammenfassend wieder.

Schutzgut	Bedeutung / Empfindlichkeit	Bewertung der Auswirkungen
Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung	Es liegen Erholungsnutzungen vor. Erhebliche Lärmvorbelastungen sind gegeben. Luftschadstoffbelastungen sind in geringem Umfang gegeben.	mäßig Es kommt zu einem Ausbau der Nutzungsvielfalt. Lärmpegel liegen tlw. deutlich über IRW. In nachgelagerten Verfahren wird geregelt, dass zum Schutz gegenüber verkehrlichen Lärmimmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Luftschadstoffimmissionen werden nicht erheblich erhöht.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Baumbestand mittleren bis hohen Alters im Plangebiet vorhanden. Vorkommen planungsrelevanter Arten wurde ausgeschlossen. Leicht erhöhte Biodiversität im Vergleich zum städtischen Umfeld, aber insgesamt verarmtes Artenspektrum.	gering Ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes wird dauerhaft entnommen. Grünflächen werden reduziert aber planerisch abgesichert. Baumbestand entlang des Beamtengäßchens wird zum Erhalt festgesetzt. Kein Verstoß gegen das Artenschutzrecht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen. Keine erheblichen Auswirkungen auf biologische Vielfalt im Plangebiet.
Landschaft und Erholung	Innenstadtnaher Park mit Erholungsfunktion. Bedeutung für Kulturlandschaftspflege und Ortsbild. Durch Bestandsgebäude vorbelastet.	mäßig Parkfläche bleibt erhalten. Baumbestand entlang des Beamtengäßchens wird zum Erhalt festgesetzt. Wirkung auf das Ortsbild wird verbessert.
Boden	Keine naturnahen Böden vorhanden.	gering Verlust an Bodenkörper. Planung entspricht Nachverdichtung.
Fläche	Wichtige Grünflächen im innerstädtischen Zusammenhang. Planungsrechtlich ist dieser Bestand in Teilen nicht abgesichert.	mäßig Verlust an unversiegelter Fläche. Die Planung entspricht jedoch dem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung.
Wasser	Lage in Wasserschutzzone IIIB. Hoch anstehender Grundwasserspiegel. Bestandsgebäude im Grundwasserkörper stehend.	hoch Planung eines großen Baukörpers im Grundwasser. Potenziell nachteilige Wirkungen auf das Umfeld sind im nachgelagerten Verfahren zu ermitteln und zu vermeiden.
Klima	Stadtrandklimatop mit schlechten Luftaustauschbedingungen. Keine signifikanten Emissionsquellen.	gering Keine wesentliche Wirkung auf das globale Klima, bzw. den Klimawandel. Planung trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei. Anpassungsfähigkeit an die Auswirkungen des Klimawandels wird nicht erheblich verändert.
Luft	Luftschadstoffbelastungen sind in geringem Umfang gegeben.	mäßig Luftschadstoffimmissionen werden nicht erheblich erhöht.
Kulturelles Erbe und Sachgüter	Bedeutsame Boden- und Baudenkmäler, denkmalschutzwürdige Bereiche im Umfeld.	hoch Gegenüber Bestand wird die Wirkung auf Baudenkmäler verringert und weitestgehend vermieden. Mögliche Beeinträchtigung eines Bodendenkmals

Für den Bebauungsplan wird die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 bis 18 BNatSchG angewendet und der Eingriffsumfang in einem eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass nach der Realisierung des Vorhabens im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von -3627 Wertpunkten im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbleibt. Im Bereich nach § 12 Abs. 4 BauGB kommt es zu einem Defizit von -921 Wertpunkten. Insgesamt bedeutet dies eine Eingriffsbilanz für die Gesamtplanung von -4548 Wertpunkten.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt über das Ökokonto ‚Broichhof‘ der Stadt Ratingen (Gemarkung Ratingen, Flur 53, Flurstück 822).

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht zu erwarten.