Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Bebauungsplan T 137, 4. Änderung

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

Entwurfsbegründung

Vorentwurf, zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Ratingen, 18.08.2021

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung
Stadionring 17
40878 Ratingen

Inhalt

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele 5
1.1 Anlass und Erfordernis der Planung 5
1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung.....5
2 Planungsrecht und Verfahrensart 7
2.1 Geltendes Planungsrecht 7
2.2 Wahl des Verfahrens 8
2.3 Verfahrensstand 8
3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation 9
3.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs 9
3.2 Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation.....10
Bebauung und Nutzungen 10
Umgebung 10
Verkehrliche Anbindung 11
4 Übergeordnete und sonstige Planungen 11
4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) 11
4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD).....12
4.3 Flächennutzungsplan 13
4.4 Landschaftsplan 13
5 Inhalt des Bebauungsplanes 13
6 Umweltbelange..... 13
7 Planungsalternativen 13
8 Auswirkungen der Planung..... 14
9 Quellenverzeichnis 14

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (**BGBl. I S. 2939)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im November 2018 wurde gegen den Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil B ein Normenkotrollantrag erhoben.
Das OVG Münster hat mit Urteil vom 08.04.2021 die Unwirksamkeit des Bebauungsplans (T 137, 3. Änderung Teil B), im Wesentlichen mit der Begründung, dass der Ausschluss von Logistikbetrieben und Speditionen unter Bezugnahme auf die Nr. 159 der Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) zu unbestimmt und zudem widersprüchlich sei, festgestellt. Der Bebauungsplanung fehle im Übrigen dennoch nicht die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Die Gliederung des Gewerbegebietes in Anknüpfung an die Klassifizierung der Abstandsliste des Abstandserlasses sei gleichermaßen nicht zu beanstanden.

Da das Scheitern des Bebauungsplanes auf die Ungenauigkeit der zuvor genannten Festsetzung zurückzuführen ist, die bisherigen Planungsziele des T 137 Teil B,
3. Änderung aber bestehen bleiben, ist zur Sicherung der planungsrechtlichen Zielsetzungen das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplan T 137 erforderlich.

1.2 Allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans knüpft an die Planungsziele der (unwirksamen)
3. Änderung des Bebauungsplans an. Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans war:
die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der gewerblichen Nutzungen zwischen Altem Kirchweg und Christinenstraße/Daniel-Goldbach-Straße. Hierbei sollte eine rechtlich eindeutige Festsetzung auf Grundlage des Abstandserlasses NRW die vorhandenen Wohngebiete im Norden und Westen außerhalb des Plangebietes schützen. Daneben sollten die festgesetzten Industriegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete und eine vorhandene Fläche für Gemeinbedarf – mit der Zweckbestimmung »Städtischer Bauhof« – in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden. Durch die Festsetzungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete sollte der Charakter eines hochwertigen Gewerbegebietes gesichert und eine künftige Neuansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplans werden durch die 4. Änderung weiterverfolgt und präzisiert.
Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der gewerblichen Nutzungen zwischen den Straßen Alter Kirchweg und Christinenstraße / Daniel-Goldbach-Straße.
Hierzu sollen auch künftig die bisherigen Industriegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, um das Plangebiet als hochwertigen Gewerbestandortes in attraktiver Lage zu sichern.

Der Standort hat sich aufgrund der günstigen Lage (Verkehrsanbindung, Flughafen Düsseldorf, Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes) in Verbindung mit einer geringen Anzahl von einschränkenden Festsetzungen (GFZ, Baumasse, Baufenster) im

Laufe der Zeit (erster Bebauungsplan aus dem Jahre 1971) zu einem überwiegend hochwertigen Gewerbestandort entwickelt.
Verbleibenden Potenziale (städtischer Bauhof, Reserveflächen, Betriebsaufgaben) sollen in das Konzept eingebunden werden, ohne Hemmnisse in der bestehenden Struktur hervorzurufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen daher klare Ausschlüsse für dem Planungsziel zuwiderlaufende Nutzungen (zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, bewirtschaftete Stellplatzanlagen, Vergnügungsstätten, gewerbliche Parkplatzbetriebe, Bordelle o.ä.) definieren und auf der anderen Seite den bestehenden Betrieben einen Spielraum in der Nutzung des Standortes einräumen. Den Planungszielen zuwiderlaufenden Nutzungen sollen für die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes T 137 durch planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.
Aufgrund der Nähe der Gewerbe- und Industriegebiete zu den angrenzenden Wohngebieten (gewachsene Gemengelage) besteht ein weiterer Handlungsbedarf, um zukünftige Ansiedlungen von Betrieben mit negativen Auswirkungen – Emissionen – auf die Wohngebiete zu verhindern. Dabei sind die Interessen der anliegenden Wohngebiete im Norden und Westen sowie die Wohnbebauung entlang der Straße Am Schimmershof Südosten des Plangebietes in die Abwägung einzustellen. Eine Gliederung des Plangebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen auf Grundlage des Abstandserlasses soll wie zuvor erfolgen.

Mit dem Beschluss zur 4. Änderung soll ferner insbesondere vor dem Hintergrund des Urteils des OVG NRW (zur 3. Änderung des Bebauungsplanes) eine Schärfung der Textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Ausschluss von Speditionen und Logistikbetrieben erfolgen. Demnach soll eine hinreichend bestimmte und widerspruchsfreie textliche Festsetzung mit einem Nutzungsausschluss für Speditionen und Logistikbetriebe bzw. bestimmte Unterarten dieser Gattungs- bzw. Branchenbezeichnungen erfolgen. Speditionen aller Art sowie Auslieferungslager aller Art (z. B. Versandlager, Distributionslager) sollen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sein.
Ferner sollen Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (z.B. Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag, Auslieferungslager von Ladenketten oder Versandhandels-unternehmen etc.) und Lagerhäuser ausgeschlossen werden.
Mit diesen Betriebsarten / -typen geht typischerweise ein hohes Verkehrsaufkommen - insbesondere im Schwerlastverkehr - einher, aus welchem wiederum erhöhte Verkehrslärmgeräusche auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes resultieren und somit dem Schutz der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen widersprechen. Der Ausschluss dient zudem dazu den planerisch gewollten hochwertigen Gebietscharakter des Gewerbegebietes und die begrenzten gewerblichen Flächen für arbeitsplatzintensive Unternehmensansiedelungen zu sichern. Speditionen und Logistikbetriebe weisen in der Regel einen hohen Flächenanspruch bei relativ geringen Arbeitsplatzzahlen auf. Die Ansiedlung bzw. erhebliche Erweiterung derartiger Betriebe würde daher den Planungszielen entgegenstehen.

Einzelheiten der konkreten Festsetzungen zum Ausschluss von Speditionen und Logistikbetrieben sowie ggf. weitergehende Feindifferenzierungen werden im weiteren Planverfahren erfolgen.

2 Planungsrecht und Verfahrensart

2.1 Geltendes Planungsrecht

Wie unter Punkt 1.1 dieser Begründung bereits geschildert, wurde der Bebauungsplan T 137, 3. Änderung für unwirksam erklärt somit ist er als Rechtgrundlage nicht mehr anzuwenden.
Aufgrund dessen ist die planungsrechtliche Grundlage für den Planbereich einerseits der Bebauungsplan T 137, 2. Änderung – Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Str., Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstr., Barbarastr., Christinenstr., Robert–Zapp-Str. – der seit dem 15.9.1989 rechtskräftig ist. Andererseits umfasst der Planbereich einen Teil des Bebauungsplanes T 155 aus dem Jahr 1971.

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

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

Für die Flächen des nun im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes T 137 4. Änderung südlich der Christinenstraße setzt der rechtsgültige Bebauungsplan T 155 ein Gewerbegebiet fest, es sind nur nicht-störende Gewerbebetriebe zulässig. Hier ist eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Darüber hinaus werden in diesem Plan eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° oder Scheddächer festgesetzt.

Bereits im Jahr 1990 hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass der Bebauungsplan 137, 2. Änderung wegen mehrerer Mängel einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten würde. Hinsichtlich der Mängel des Bebauungsplanes 137, 2. Änderung fehlt der Gemeinde die sogenannte Norm-Verwerfungskompetenz, sodass auch darin begründet die 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich war.

2.2 Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt.

2.3 Verfahrensstand

Am 29.06.2021 hat der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 4. Änderung „Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße“ beschlossen.

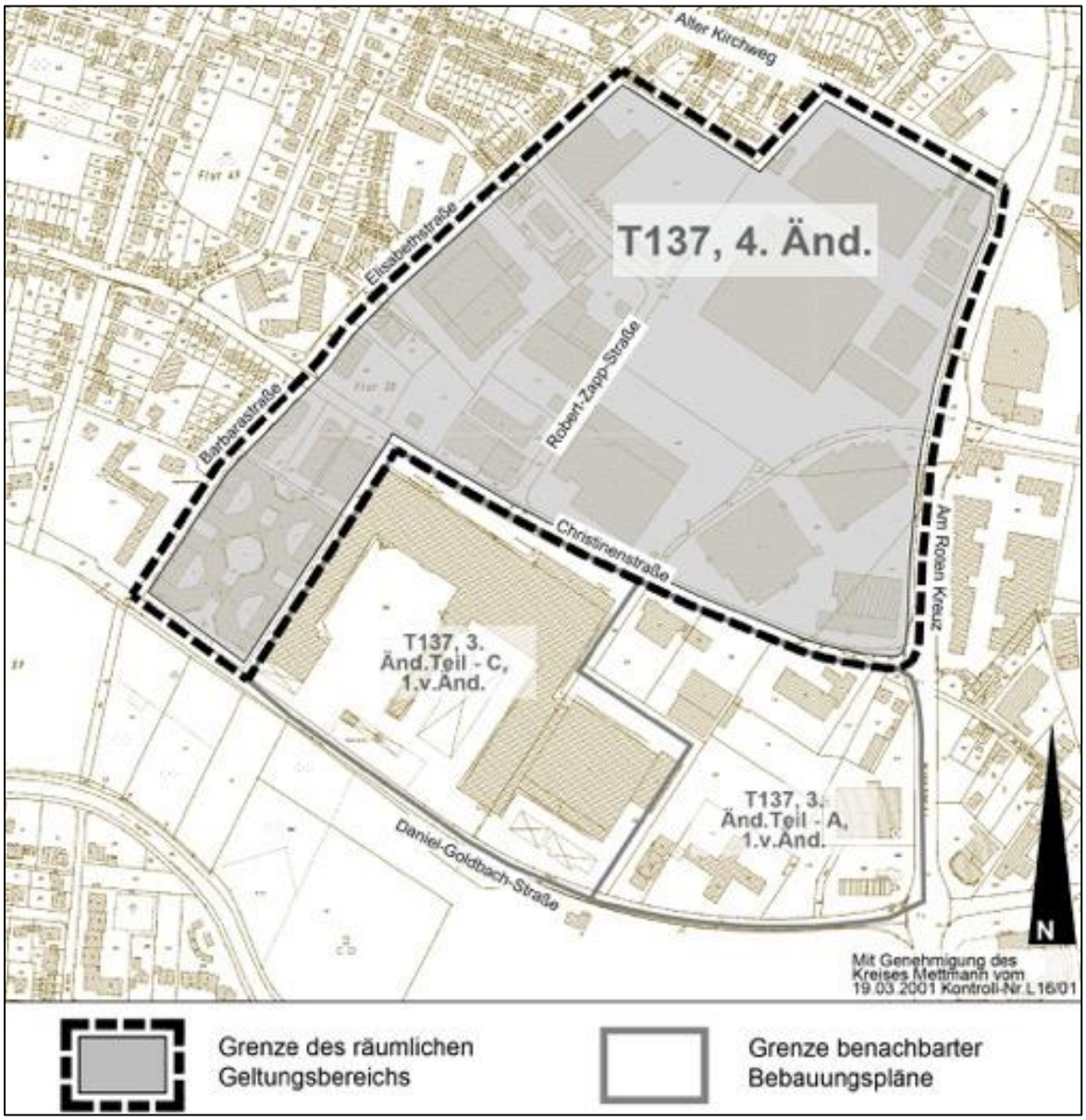
Vom XX.XX.2021 bis XX.XX.2021 findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Zudem hat der Rat am 29.06.2021 zur Sicherung der Bauleitplanung für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit den §§ 16 und 17 BauGB beschlossen. Sie endet mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes T137 4. Änderung „ Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße“ spätestens jedoch nach Ablauf zweier Jahres seit Inkrafttreten.
Der Geltungsbereich der Veränderungssperre betrifft die Flurstücke 608 und 613 in der Flur 50 der Gemarkung Ratingen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

3.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abb. 3: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 137, 4. Änderung



Quelle: Stadt Ratingen 2021, eigene Darstellung, ohne Maßstab

Das ca. 19,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes T 137, 4. Änderung liegt im Stadtteil Ratingen Tiefenbroich und grenzt mit seiner Ostgrenze an die Straße Am Roten Kreuz. Die Westgrenze verläuft entlang der Elisabeth- und der Barbarastraße, im Süden bildet die Christinenstraße die Grenze des Plangebietes. In der südwestlichen Ecke wird das Plangebiet ergänzt um die Flurstücke 606, 637, 638, 639, 640 und 661 (Flurstücke zwischen Christinen-, Barbara- und Daniel-Goldbach-Straße).

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

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen in der Flur 50 und beinhaltet folgende Flurstücke:
87, 88, 191, 305, 307, 308, 310, 327, 341, 345, 352, 353, 354, 442, 462, 465, 471, 474, 477, 493, 523, 559, 560, 564, 606, 608, 613, 614, 619, 629, 637, 638, 639, 640, 648, 654, 661, 669, 689, 694, 701.

3.2 Gegenwärtige Nutzung und Bestandssituation

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

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

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

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

An der Robert-Zapp-Straße befindet sich zudem ein freies Grundstück (derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung) und das Grundstück des Materiallagers (Bauhof) der Stadt Ratingen.

Umgebung
Südlich grenzen an das Plangebiet die Flächen der Bebauungspläne T 137 3. Änderung Teil A und C an (beide Verfahren sind nicht abgeschlossen).

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

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

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

Verkehrliche Anbindung

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

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

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Es wird von den Buslinien 756, 757, und 758 an der Haltestelle Christinenstraße und der Gorch–Fock-Straße sowie durch weitere Linien an der Haltestelle Daniel-Goldbach-Straße angedient. Die fußläufige Entfernung liegt zwischen 50 und 700 m.

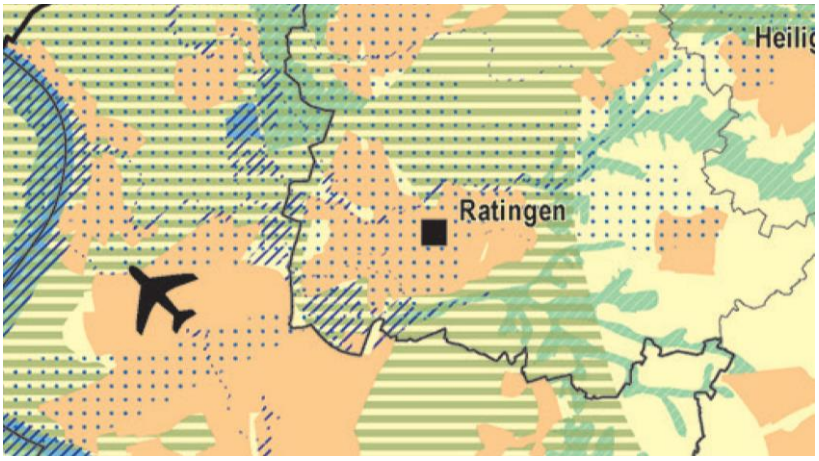
4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

In Nordrhein-Westfalen werden die abstrakten Aussagen des ROG im Landesentwicklungsplan (LEP) ausgearbeitet und räumlich konkretisiert. Der LEP legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Seine Festlegungen, sind in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die Stadt Ratingen wird im LEP NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum deklariert. Westlich von Ratingen befindet sich mit dem Düsseldorfer Flughafen ein landesbedeutsamer Flughafen. Teile Ratingens werden als Gebiete für den Schutz des Wassers festgelegt (siehe Abbildung 5: LEP NRW, Ausschnitt Ratingen). Das betrifft auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Abb. 5: LEP NRW, Ausschnitt Ratingen



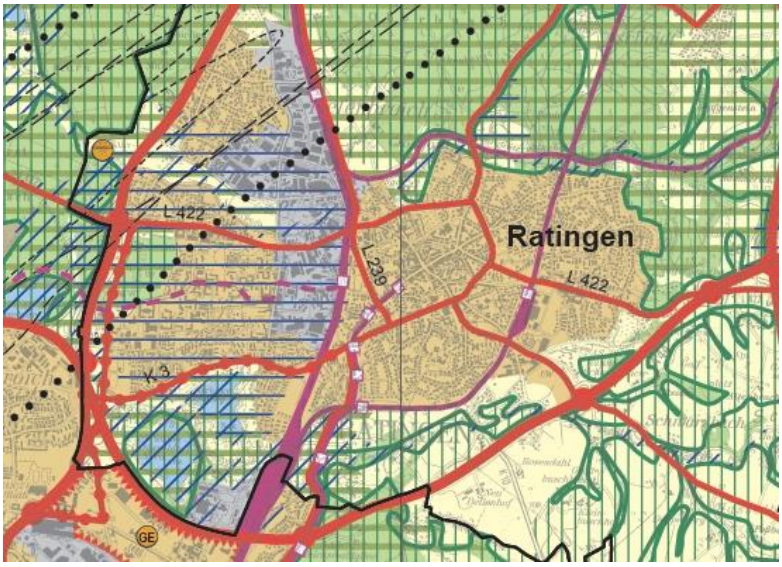
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2020, eigene Darstellung Ausschnitt Ratingen, ohne Maßstab

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Planbereich ist im geltenden Regionalplan Düsseldorf (RPD) überwiegend als Bereich für Gewerbe und Industrie (GIB) festgelegt. Ein nordwestlich liegender Teilbereich, begrenzt im Norden durch die Wohnbebauung der Straßen Drengenburg und Stromstraße im Süden durch die Robert-Zapp-Straße, wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan dürfen aufgrund des Fluglärms (Anflugsektoren 23 und 23R des Düsseldorfer Flughafens) in diesem Bereich keine Baugebiete mit lärmempfindlichen Nutzungen festgesetzt werden.
Darüber hinaus setzt der Regionalplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes eine Schutzzone für Grundwasser- und Gewässerschutz fest.

Abb. 6: Ausschnitt Regionalplan



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf 2021, ohne Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet gem. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.
Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Mettmann.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist weiterhin die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der gewerblichen Nutzungen zwischen den Straßen Alter Kirchweg und Christinenstraße / Daniel-Goldbach-Straße.
Hierzu ist geplant die bisherigen Industriegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzten um das Plangebiet als hochwertigen Gewerbestandort in attraktiver Lage zu sichern, siehe dazu auch Punkt 1.2.
Konkrete Festzungen gemäß § 9 BauGB werden im weiteren Verfahren formuliert.

Grün- und Freiraum
Wird im weiteren Verfahren formuliert.

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

6 Umweltbelange

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt behandeln wird, die Gliederung des Umweltberichtes ist der Begründung angefügt).

7 Planungsalternativen

Aufgrund der grundlegenden planerischen Zielsetzungen, das Plangebiet als hochwertigen Gewerbestandortes in attraktiver Lage zu sichern und den Anforderungen an angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung zu entsprechen, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.
Sich wesentlich unterscheidende Alternativen zur Planung sind aufgrund der vorherrschenden Bestandssituation nicht erkennbar.

8 Auswirkungen der Planung

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

Auswirkungen auf die Umwelt
Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Umweltbericht für den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfs erstellt werden. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden darin dargestellt.

Es ist geplant folgende gutachterliche Untersuchungen durchzuführen:
- Schallgutachten
- Artenschutzprüfung

Die Ergebnisse werden in das Verfahren eingestellt.

Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sowie Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung
Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Kosten fallen daher voraussichtlich nur für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie oben genannte notwendige Gutachten an. Zudem wird die Erstellung des Umweltberichtes an ein externes Büro vergeben. Die genauen Kosten ergeben sich im weiteren Verfahren.

Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 137, 4. Änderung - Alter Kirchweg/Am Roten Kreuz/Daniel-Goldbach-Str./Barbarastraße/Elisabethstr./Robert-Zapp-Str./Christinenstr.- werden innerhalb seines Planbereiches nach die Festsetzungen des Bebauungsplanes 137, 3. Änderung aufgehoben.

9 Quellenverzeichnis

- *Bezirksregierung Düsseldorf 2021: Regionalplan Düsseldorf. Düsseldorf. Abgerufen von https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/index.jsp (Zugriff am 11.8.2021)*
- *Kreis Mettmann - der Landrat, Untere Landschaftsbehörde 2012: Landschaftsplan Kreis Mettmann. Festsetzungskarte Raumeinheit B, Ausschnitt Ratingen Nord. Abgerufen von https://www.kreis-mettmann.de/media/custom/2023_1528_1.PDF?1347867618 (Zugriff am 11.08.2021)*
- *Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen 2020: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf. Abgerufen von https://www.wirtschaft.nrw/landesplanung (Zugriff am 11.08.2021)*

- *Stadt Ratingen 2018: Flächennutzungsplan 2018. Abgerufen von https://www.stadt-ratingen.de/bilder/61/FNP_15000_gesamt.pdf (Zugriff am 11.08.2021)*

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

zum B-Planentwurf T 137, 4. Änderung
„Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Str./ Barbarastraße / Elisabethstr. / Robert-Zapp-Str. / Christinenstr.“

1. Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Beschreibung des Vorhabens

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Ziele des Umweltschutzes im Gebiet

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Schutzgutbetrachtung

4.1 Mensch

a) Verkehrslärm

b) Gewerbeemissionen

c) Freizeit- und Sportlärm/ Fluglärm/ Schifffahrtslärm (Optional nach Relevanz)

d) Elektromagnetische Felder (EMF)

e) Störfallbetriebsbereiche

f) Beseitigung und Verwertung von Abfällen

g) Städtebauliche Kriminalprävention/ Besonnung/ Wind/ Erschütterung (Optional nach Relevanz)

4.2 Natur und Freiraum

a) Flächennutzung und -versiegelung

Versiegelungsbilanz

	versiegelt (m²)	%	teilversiegelt (m²)	%	unversiegelt (m²)	%	Summe (m²)
Bestand							
Planung							
%-Bilanz		**+20**		**+20**		**+20**	

b) **Tiere, Pflanzen und Landschaft**

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

4.3 **Boden**

a) Altablagerungen im Umfeld des Plangebietes

b) Altablagerungen im Plangebiet

c) Altstandorte im Plangebiet

4.4 **Wasser**

a) Grundwasser

b) Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung

c) Oberflächengewässer

d) Wasserschutzgebiete

e) Hochwasserbelange

4.5 **Luft**

a) Lufthygiene

b) Umweltfreundliche Mobilität

4.6 **Klima**

a) Globalklima

b) Stadtklima

c) Klimaanpassung

4.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.8 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Weitere Angaben

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.