

Stadt Ratingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216

„Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“

Allgemeine Vorprüfung laut UVPG

Bearbeitung:



Grünkonzept

Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. Klaus Deppe

Bischofsmühle 3

48653 Coesfeld

Tel: 02541 / 85027, Fax: 02541 /85049

e-Mail: info@gruenkonzept-deppe.de

Coesfeld, Mai 2012

Inhalt

GESETZLICHE GRUNDLAGE.....	4
1 MERKMALE DES VORHABENS.....	4
1.1 Größe des Vorhabens.....	4
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	4
1.3 Abfallerzeugung	5
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	5
1.5 Unfallrisiko	5
2 STANDORT DES VORHABENS.....	5
2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)	5
2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)	5
2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)	8
2.3.1 FFH oder EU-Vogelschutzgebiete	8
2.3.2 Naturschutzgebiete gem. §13 BNatschG.....	8
2.3.3 Nationalparke gem. § 14 BNatschG.....	8
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	9
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. §20 BNatschG und § 62 LGNW	9
2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. §19 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG	9
2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	9
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte.....	9
2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (oder archäologische bedeutende Landschaften).....	9
3 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN.....	9
3.1 Ausmaß der Auswirkungen	9
3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	10

3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	10
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.....	10
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	10
Fazit.....		11

Gesetzliche Grundlage

Mit der seit dem 01. Januar 2007 rechtskräftigen Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein beschleunigtes Verfahren vorzusehen. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Eine UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wird durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche unterhalb von 20.000 m² nicht ausgelöst. Der im Vorhabengebiet geplante Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Grundfläche von 2.500 m² bedingt jedoch die Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Satz 1 UVPG. Ergibt die Vorprüfung, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht gegeben ist, so kann o.g. beschleunigtes Verfahren zur Anwendung kommen.

1 Merkmale des Vorhabens

1.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Größe von knapp 2,6 ha auf. Er befindet sich in der Gemarkung Ratingen und umfasst die Flurstücke der Flur 7: 509,716, 762 sowie Flur 26: 505,509,583,602. Es ist die Ausweisung von Gewerbeflächen und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Größe 2.500 m²) vorgesehen.

1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik entsteht ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment) im Westteil und gewerbliche Nutzungen, vornehmlich im Dienstleistungsbereich, im Ostteil des Geltungsbereiches. In geringem Umfang sollen auch „das Wohnen nicht störende“ Gewerbebetriebe untergebracht werden. Die vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude werden in das Konzept integriert. Der Verbrauchermarkt wird in den denkmalgeschützten Hallen an der Homberger Straße / Balcke-Dürr-Allee untergebracht, es erfolgt eine bauliche Erweiterung des Gebäudekomplexes im Südosten. Die Stellplatzanlage wird an der Oststraße angeordnet und von dort aus erschlossen. Die Stellplatzanlage mit ca. 155 Stellplätzen wird mittels Bäumen begrünt. Der Garten der Direktorenvilla bleibt erhalten. Die östliche Hälfte des Vorhabengebietes wird für gewerbliche Nutzungen bereitgestellt. Die Neubebauung weist zwei bis vier Geschosse auf. Dem Gebiet wird eine Stellplatzanlage mit ca. 50 Stellplätzen zugeordnet.

Die Erschließung erfolgt in Form einer Querspange von der Oststraße bis zur Straße Beerenkothen. Das Verwaltungsgebäude, die sogenannte Direktorenvilla, eine weitere Halle und der Kopfbau des Trafogebäudes werden erhalten und umgebaut. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an vorhandene Kanäle, dazu wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

1.3 Abfallerzeugung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Eigenbetrieb der Stadt Ratingen. Besondere Abfälle, die über das normalerweise anfallende Maß hinausgehen, sind bei diesem Vorhaben nicht erkennbar.

1.4 Umweltauswirkungen und Belästigungen

Durch den vom Markt und den Gewerbeflächen verursachten Quell- / Ziel- und Anlieferungsverkehr gehen Lärmemissionen aus, die in einem Fachgutachten zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte sowohl im Vorhabengebiet als auch im umgebenden Bestand ist nachzuweisen.

Gewerbelärm, ausgelöst durch Belüftungs- / Kühlaggregate, sowie Be- und Entladen im Rahmen der Anlieferung etc. ist ebenfalls in einem Fachgutachten zu ermitteln und zu bewerten, die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte ist zu gewährleisten.

Durch Schadstoffemissionen, ausgelöst durch den Quell-, Ziel- und Anlieferverkehr dürfen keine Grenzwertüberschreitungen der TA-Luft ausgelöst werden.

1.5 Unfallrisiko

Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht erkennbar.

2 Standort des Vorhabens

2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Maschinenfabrik. Das Betriebsgrundstück wird seit Mitte der 1970-er Jahre nicht mehr benötigt. Seitdem sind hier einige Handwerksbetriebe und ein Getränkehandel angesiedelt. Der Großteil des Vorhabengebietes ist bereits heute versiegelt durch Gebäude und Nebenanlagen. Wie bereits unter Pkt. 1.2 erläutert, stehen einige Gebäude unter Denkmalschutz. Grünflächen, teils mit Baumbestand befinden sich entlang der Oststraße, im Bereich Beerenkothen und im Umfeld der sogenannten Direktorenvilla. Durch die Verkehrsbelastung auf der L422 Homberger Straße sind Lärmvorbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht gegeben, somit übernimmt das Gebiet keine Bedeutung hinsichtlich möglicher Grundwasserneubildung. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser lediglich im nordwestlichen Teil des Grundstücks in Tiefen von ca. 2,7/3,0m unter GOK angetroffen.

Boden

Aufgrund der langjährigen industriellen/ gewerblichen Nutzung ist das Grundstück beim Kreis Mettmann unter der Nr.: 6084/2 Ra als Altstandort „Ratinger Maschinenfabrik“ erfasst.

Die Bodenstrukturen sind im gesamten Vorhabengebiet größtenteils durch die Vornutzung anthropogen überformt. Abgesehen von diesen anthropogenen Veränderungen (Abgrabung/ Verfüllung) bilden quartäre Flugdecksande über schluffigen Sanden des Tertiärs den geologischen Untergrund. Oberboden steht auf einer Brachfläche und im Garten der Direktorenvilla an. Die übrigen Flächen weisen Versiegelungen und Auffüllungen auf. Im Jahr 2007 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden mit wenigen Ausnahmen keine nutzungs- oder materialbedingten Boden- und Bodenluftverunreinigungen festgestellt. Diese vorliegenden Untersuchungen wurden durch ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen (Stand 03/2012) aktualisiert. Darin werden Aussagen getroffen zum weiteren Umgang mit Materialien, die beim Abriss bzw. bei der Baureifmachung des Geländes anfallen.

Darüber hinaus werden Aussagen getroffen, ob bei einer dauerhaften Entsiegelung der Fläche Risiken für schützenswerte Güter ausgelöst werden (Wirkpfade Boden / Mensch und Boden / Grundwasser). Lt. der Bodenuntersuchung setzen sich die oberflächennahen, bis etwa 0,3 m Tiefe reichenden Auffüllungen in erster Linie aus Fremd Beimengungen in Form von Schlacken, Schottern, Aschen und Ziegelresten zusammen. Unterhalb dieser „Tragschichten“ treten nur bereichsweise zusätzliche Auffüllungen auf, die sich im Wesentlichen aus schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden und nur geringen Fremdanteilen in Form von Ziegel, Kohle und Asche zusammensetzen. Teilweise fehlen die Fremdanteile auch ganz.

Vorgehen im Rahmen der Abrissarbeiten und der Baufeldvorbereitung:

- Die Schwarzdecken sind überwiegend als teerhaltiger Straßenaufbruch einzustufen und zu entsorgen.
- Die oberflächennahen Auffüllungen („Tragschichten“) sind einer Verwertung zuzuführen.
- Die tiefer reichenden Auffüllungen mit nur wenigen Fremdanteilen sind uneingeschränkt für eine Verwertung geeignet und können auch bei einer zukünftigen Entsiegelung vor Ort verbleiben, da aus den ermittelten Schadstoffwerten kein Risiko für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abzuleiten ist.
- Die humosen Oberböden weisen im Bereich der südöstlichen Brachfläche keine bedeutsamen Schadstoffgehalte auf. Im Garten des Wohnhauses an der Homberger Straße liegt der Bleigehalt in der Tiefe 0-0,1 m deutlich über dem Prüfwert für Wohngebiete. Es wird empfohlen den Oberboden im Garten bis in eine Tiefe von mindestens 0,1 m abzuschleppen und zu entsorgen. Anschließend ist der Garten mit Oberboden anzudecken, der die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllt. Somit ist kein Risiko für den Wirkungspfad Boden – Mensch gegeben.

Sowohl die Untersuchung aus 2007 als auch die aktuelle Untersuchung haben gezeigt, dass im Untergrund des Baugrundstücks keine bedeutsamen Schadstoffkonzentrationen auftreten. Da in 2007 jedoch innerhalb der Auffüllungen lokal Reste einer teerhaltigen Dachpappe vorgefunden

wurden, kann auf der Basis der stichprobenartigen Aufschlussarbeiten nicht ausgeschlossen werden, dass an anderer Stelle innerhalb der Untersuchungsfläche ebenfalls Belastungen auftreten, die gesondert aufzunehmen und zu entsorgen sind. Aus diesem Grund wird vorsorglich empfohlen, den Rückbau der erdberührten Bauteile und Einbauten (z.B. Abscheider) und die Erdarbeiten zur Baureifmachung gutachterlich begleiten zu lassen.

Klima / Luft

Es handelt sich bei der Vorhabenfläche um eine Innenstadtlage. Entsprechend ist davon auszugehen, auch in Bezug auf den hohen Versiegelungsgrad, dass eine Tendenz zu erhöhter Aufheizung und eine geminderte Durchlüftung gegeben ist. Es ist davon auszugehen, dass die Luftgüte, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Homberger Straße (L422), beeinträchtigt ist.

Biotoptypen

Versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten, Nebenflächen) überwiegen im Vorhabengebiet.

An der Einfahrt von der Oststraße wird eine geschotterte Fläche als Stellplatzfläche genutzt. Gehölzbestand ist im Garten der Direktorenvilla vorhanden, es liegen kleine Gartenparzellen mit Beeten, Rasenflächen und Gehölzen im Osten des Vorhabenbereiches. Restflächen an den Grenzen des Vorhabengebietes weisen kleine unversiegelte Bereiche auf, hier stehen meist Gehölze. Eine größere Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen ist an der Ecke Oststraße, Balcke-Dürr-Allee vorhanden. Bäume sind im Bereich der Oststraße, den Gärten und Randbereichen Beerenkothe und im Garten der Direktorenvilla vorhanden. Weiter stehen Bäume entlang der Homberger Straße, diese ragen mit den Kronen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.

Tiervorkommen

Planungsrelevante Arten

Lt. Europarecht und Bundesnaturschutzgesetz sind bei Bauvorhaben die Auswirkungen auf geschützte Arten zu betrachten.

Für die Tierarten stellt die Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Informationen im Internet zur Verfügung. Die Betroffenheit der als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten ist entsprechend der vorkommenden Biotope zu prüfen. Am 29.02.2012 wurde vom Büro Landschaft und Siedlung eine Begehung durchgeführt und alle Gebäude, die Außenbereiche und Gehölze auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten begutachtet.

Fledermäuse

Entsprechend der vorgefundenen Strukturen kann ein Vorkommen von Fledermäusen in der Aktivitätszeit der Tiere an einzelnen Strukturen am Gebäude nicht sicher ausgeschlossen werden.

Da diese Bereiche als Winterquartier aufgrund fehlender Frostsicherheit und schlechter Temperierbarkeit nicht geeignet sind, sind keine Tiere in den Wintermonaten zu erwarten.

Um ein Töten von Individuen zu vermeiden sind daher ein Abriss oder Veränderungen an diesen Strukturen ausschließlich in den Monaten November bis März vorzusehen.

Von diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung sicher gestellt wird, dass keine Tiere durch die Arbeiten zu Schaden kommen. Ein Vorkommen von Wochenstuben (Reproduktionsstätten) kann unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage nicht sicher ausgeschlossen werden. Generell erscheint ein Ausweichen der Tiere an vergleichbare Strukturen der benachbarten Gebäude möglich. Letzte Prognoseunsicherheiten können optional durch eine Schwärmkontrolle vor Sonnenaufgang im Zeitraum zwischen Anfang Mai und Ende Juli in 2 – 3 Begehungen mit dem Fledermausdetektor behoben werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen sind ggf. rechtzeitig geeignete Ausweichquartiere bereitzustellen.

Erhebliche Störungen im Sinne des Gesetzes sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung nicht zu prognostizieren.

Vögel

Entsprechend der vorhandenen Strukturen, der MTB Abfrage bei der LANUV und der Ergebnisse der Ortsbegehung ist ein Vorkommen der Arten Sperber, Mehlschwalbe und Turmfalke als Nahrungsgäste nicht sicher auszuschließen. Eine essentielle Funktion als Nahrungshabitat kommt dem Untersuchungsraum aufgrund des geringen Nahrungsangebotes und der schlechten Strukturen nicht zu. Die Gefahr des Individuenverlustes und der Zerstörung von Ruhe und Reproduktionsstätten besteht nicht. Die Ortsbegehung ergab keine Hinweise auf eben solche Stätten. Erhebliche Störungen durch die Arbeiten sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen auszuschließen.

Die nicht planungsrelevanten in NRW vorkommenden europäischen Vogelarten, werden artenschutzrechtlich nicht untersucht. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit, des landesweit günstigen Erhaltungszustandes und angesichts fehlender geeigneter Strukturen sowie der bestehenden Störungen nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

Diese Einschätzung setzt voraus, dass der § 39 BNatSchG berücksichtigt wird, und die Sträucher und Bäume nur außerhalb der Reproduktionszeit der Vögel gerodet werden. Aus diesem Grund können diese Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 1.3. des folgenden Jahres durchgeführt werden.

Landschaftsbild

Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, eine Verbindung zum Landschaftsraum ist nicht gegeben.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

2.3.1 FFH oder EU-Vogelschutzgebiete

Nicht vorhanden

2.3.2 Naturschutzgebiete gem. § 13 BNatSchG

Nicht vorhanden

2.3.3 Nationalparke gem. § 14 BNatSchG

Nicht vorhanden

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Nicht vorhanden

2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20 BNatSchG und § 62 IG NW

Nicht vorhanden

2.3.6 Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG

Nicht vorhanden

2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Nicht bekannt

2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Nicht vorhanden

2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale (oder archäologische bedeutende Landschaften)

Im Gebiet sind denkmalgeschützte Gebäude vorhanden:

- Sheddachhallen an der Homberger Straße / Ecke Balke-Dürr-Allee,
- das ehemalige Verwaltungsgebäude,
- die sog. Direktorenvilla,
- eine Sheddachhalle
- der Kopfbau des Trafogebäudes.

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude werden bis auf die denkmalgeschützten Gebäude abgerissen. Die Versiegelungen werden aufgenommen. Wie unter Pkt. 2.2 Boden beschrieben erfolgt eine Entsorgung oder Wiederverwendung. Durch diese Arbeiten, durch die Anlage von Verkehrsflächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen in der Bauphase Lärm und ggfls. Staubemissionen. Während der Betriebszeiten des Verbrauchermarktes und der Gewerbeflächen wird der Verkehr in Form von Kundenverkehr, Anlieferung etc. zunehmen. Gewerbelärm entsteht durch die Gewerbebetriebe und den Einzelhandel beim Betreiben von Kühlaggregaten, Be- und Entladen etc. Der bereits heute vorhandene hohe Versiegelungsanteil wird sich nicht wesentlich verändern. Zusätzliche Versiegelung entsteht auf den Gartenparzellen an der Beerenkothen und auf der

größeren Rasenfläche an der Oststraße, im Bereich der Gewerbeflächen entstehen kleinteilig Grünflächen oder Gärten.

3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht gegeben.

3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die gesetzlichen Immissionsrichtwerte hinsichtlich Lärm sind einzuhalten. Um die Auswirkungen zu beurteilen und ggfls. Schutzmaßnahmen aufzuzeigen wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ auf die Lärmsituation zusammenfassend als verträglich einzustufen sind. Die gesetzlichen Immissionsrichtwerte hinsichtlich Luftgüte sind einzuhalten. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist auszuschließen.

Wesentliche Veränderungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild ergeben sich nicht. Das Ortsbild wird durch die Neustrukturierung und Neunutzung aufgewertet. Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert. Es gehen Bäume und Gehölzstrukturen verloren, im Gegenzug ist eine Begrünung der Stellplatzanlagen mittels Bäumen vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt können durch die Einhaltung von Schutzmaßnahmen (Einschränkungen hinsichtlich des Zeitpunktes der Baufeldräumung) ausgeschlossen werden.

Der heutige Zustand der Schutzgüter weist weder eine hohe Empfindlichkeit noch eine hohe Wertigkeit auf.

3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes treten die o.b. Auswirkungen auf.

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die dargestellten Auswirkungen wirken langfristig.

Fazit

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild weisen keine besondere Schwere auf. Die Schutzgüter weisen keine hohe Empfindlichkeit bzw. hohe Wertigkeit auf.

Auf Basis des Screenings wird die Gesamteinschätzung getroffen, dass keine UVP-Pflicht besteht.

Aufgestellt,

Coesfeld im Mai 2012

Quellenverzeichnis:

- Landschaft und Siedlung GbR: Ratinger Maschinenfabrik GmbH: Abbruch und Umbau ehemaliger Maschinenproduktionshallen Artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumbegutachtung, 03/2012
- Planquadrat Dortmund: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“, Kurzbegründung zum Einleitungsbeschluss, 10/2011
- Planungsteam Wiemer: städtebauliches Konzept, Lageplan 10/2011
- Dr. Gärtner und Partner GbR (GFP): Umgestaltung des Gewerbestandortes „Ratinger Maschinenfabrik“ in Ratingen, Hombergerstraße 6 Bericht: Ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, 03/2012
- www.geoserver.nrw.de
- www.lanuv.nrw.de
- www.TIM-online.de
- Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“, 05/2012