61.12 – Mt 04.12.2007
6131

Entscheidungsbegründung

zum

Bebauungsplan B 213, 1. Änd. „Kölner Straße/An der Pönt“

gemäß § 10BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben
1.2.1 Regionalplan
1.2.2 Landschaftsplan
1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand
1.3.1 Umweltdaten
1.3.2 Bebauung
1.3.3 Verkehr
1.3.4 Altstandorte
1.3.5 Versorgung
1.3.6 Vorbelastungen
1.3.7 Sonstige Restriktionen

1.4 Planungsziele
1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen
1.4.2 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2 Erschließung
2.2.1 Straßenverkehr
2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

2.3 Ver- und Entsorgung
2.3.1 Energie
2.3.2 Abwasser
2.3.3 Löschwasser
2.3.4 Fernmeldeanlagen
2.3.5 Fernleitungen

2.4 Immissionsschutz
2.4.1 Fluglärm
2.4.2 Straßenverkehr
2.4.3 Gewerbegebiete

2.5 Bebauung der Altstandorte

2.6 Sonstige Regelungen

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5. Kosten und Finanzierung

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Breitscheid, im Einmündungsbereich der Straße „An der Pönt“ in die „Kölner Straße“ (B 227). Der Verfahrensbereich liegt in der Gemarkung Breitscheid, Flur 17 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:
durch die nördliche Grenze der Flurstücke 160, 164 und 163 mit einer schräg verlaufenden Linie bis zum nord-westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 172;

Im Osten:
durch die westliche Straßenbegrenzung der B 227 („Kölner Straße“) über die Einmündung der Straße „An der Pönt“ hinweg;

Im Süden:
durch die südliche Begrenzung des Flurstücks 86;

im Westen
durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße „An der Pönt“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie umrandet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Verfahrensgebiet als einen „Freiraum“ mit der Zweckbestimmung „Regionaler Grünzug“ dar. Hierbei handelt es sich um „Freiraumbereiche –insbesondere in Verdichtungsgebieten, die als Grünverbindung oder Grüngürtel wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen ..... zu erhalten, zu entwickeln oder zu sanieren und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen sind.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erstreckt sich nicht auf den Bebauungsplan.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (vgl. Auszug) der Stadt Ratingen ist der Änderungsbereich als ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführte Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplanes B 213 „Kleineichen“** (vgl. Planausschnitt), rechtsverbindlich seit dem 25.03.1988, erfasst. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_I und GE_{II} ;
- 1- bzw. 2-geschossige Bebauung;
- offene Bauweise;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8;
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6,
- Gebäude „Kölner Straße 137“:
  Entgegen der Festsetzung im B.- Plan wurde die Gaststätte nicht unter Denkmalschutz gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen unterliegen durch Nutzungsrechte verschiedener Versorgungsträger für Fern- bzw. Wasserleitungen Einschränkungen. Darüber hinaus ergeben sich restriktive Nutzungen aus der Lage der Grundstücke unmittelbar angrenzend an eine Bundesstraße. Entlang der B 227 ist ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Südlich der Gaststätte „An der Pönt“ sind zwei Bäume dauerhaft zu erhalten. Am Rand des südlichen Einmündungsbereiches befindet sich eine Trafostation.

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bodentypen sind anzutreffen: Pseudogley, z. T. –Braunerde- und Podsol-Pseudogley. Das Versickerungsvermögen im Oberboden ist als hoch bis gering einzustufen. Es können jedoch kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindert. Die Mächtigkeit des Oberbodens muss überprüft werden, da das darunter liegende Gestein nur gering durchlässig ist.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2,0 m und 3,0 m.

Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf.

1.3.2 Bebauung

Der Änderungsbereich (vgl. Luftbild) wird von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen (Lagerhalle, Büro, Geschäftslokal etc.) geprägt. Daneben existiert eine Filiale einer größeren Schnellimbiss-Kette sowie eine Gaststätte.

1.3.3 Verkehr

Der Änderungsbereich grenzt an die Anliegerstraße „An der Pönt“ und im Osten an die sehr stark befahrene „Kölner Straße“, einer Hauptverkehrsstraße.

1.3.4 Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes (Baugrundstück „An der Pönt 51“ –vgl. Anlage) befindet sich lt. dem informellen Altstandortverzeichnis Kreis Mettmann der Altstandort Nr. 61175.
Bei dieser Fläche besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen aufgrund einer früheren Tankstellennutzung.

1.3.5 Versorgung

- **Strom / Gas**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

- **Wasser**

Der Planbereich wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf/Breitscheid erfasst und im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dem am „Kokeschbach“ realisierten Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Ein Schmutzwasserkanal liegt betriebsfertig in der Straße „An der Pönt“. Die Leistungsfähigkeit des ebenfalls im Straßenraum befindlichen Regenwasserkanals ist ausreichend.

1.3.6 Vorbelastungen

- **Straßenverkehr**

Dem Lärmminderungsplan Ratingen-Lintorf/-Breitscheid von Oktober 1999 ist folgende Aussage zu entnehmen:
„Zur Verifizierung der 10 %-igen Erhöhung und um DTV-Werte für Straßen zu erhalten, die bei der Verkehrszählung 1995 nicht berücksichtigt wurden, fanden am 17. März 1999 von 7 bis 10 Uhr und von 14 bis 18 Uhr Kurzzeitzählungen über jeweils 1 Stunde statt.“
Bei einer durchschnittlich täglichen Verkehrsstärke in Höhe von 16.000 Kraftfahrzeugen ergeben sich Lärmwerte in Höhe von 66,4/57,6 dB(A) tags/nachts.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen tagsüber (6-22 Uhr)/nachts (22-6 Uhr) die Schallimmissionen im rückwärtigen Bereich, verursacht durch den Straßenverkehr mit Autobahnen in Höhe von 65-70/55-60 dB(A), innerhalb der 20,0 m-Zone entlang der B 227 in Höhe von 70-75/60-65 dB(A).

In Ergänzung zu dem Lärmminderungsplan wurde ein Gutachten erstellt, das die **Gesundheitsgefährdung** der Bevölkerung **durch Lärm** einschätzt. An den Objekten „An der Pönt 50,54“ und „Kölner Straße 137“ wurde für die 24-Stunden-Bewertung im Außenbereich ein äquivalenter Dauerschallpegel in Höhe von 64,7 dB(A) und 66,5 dB(A) für alle Quellen (Flug- und Verkehrslärm sowie Schienenverkehr) ermittelt. Das Gesundheitsrisiko wird als „mittel - hoch“ eingeschätzt. Die in der DIN 18005, Blatt 1, enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete in Höhe von 65/55 dB(A) tags/nachts werden nur bei dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, bedingt durch seine Lage direkt an der stark befahrenen Bundesstraße geringfügig überschritten. Aus diesem Grunde sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.5).

- **Fluglärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafen Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

1.3.7 Sonstige Restriktionen

Im Bereich der 40,0-m-Zone entlang der B227, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) **bauliche Anlagen** außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Werbeanlagen gemäß § 13 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20,0-m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, entlang der B 227 nicht zulässig.

1.4 Planungsziel

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Der Stadt Ratingen liegt für den Geltungsbereich der Planänderung ein Antrag zum Bau einer **Spielhalle** vor. Diese Art der baulichen Nutzung widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung, Ansiedlungen von Betrieben mit Nachtverkehr in diesem Gebiet zu unterbinden. Bei einer bereits ohnehin hohen verkehrlichen Vorbelastung für das östlich der B 227 liegende Wohngebiet ist jede weitere zusätzliche Lärmquelle, insbesondere in den Nachtstunden zu unterbinden.

Durch seine Lage an der B 227 mit hohem Durchgangsverkehr kommt es immer wieder zu Anfragen von Einzelhändlern, die einen **Verkauf an Endverbraucher** beabsichtigen, was nach bisheriger Rechtsgrundlage (B.- Plan B 213) zu genehmigen wäre. Für die Stadt Ratingen sind in den vergangenen Jahren Einzelhandelskonzepte (Januar 1997 sowie CIMA-Gutachten Februar 2001) erarbeitet worden, die belegen, dass Einzelhandel an nicht integrierten, wohngebietsfernen Standorten zu negativen Auswirkungen in den einzelnen Stadtteilzentren führt. Daher sollten derartige Nutzungen künftig durch die Aufnahme einer entsprechenden Textlichen Festsetzung ausgeschlossen werden. Statt dessen sind die Grundstücke im Plangebiet auf Dauer für hochwertige nicht emittierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorzuhalten.

Mit dem Bebauungsplan soll zudem die Rechtsgrundlage geschaffen werden für eine geordnete **Entwicklung eines Gewerbestandortes** mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung (Autobahnen A 3 und A 52) sowie der Nähe zum Flughafen Düsseldorf International. Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert dem bislang gültigen Bebauungsplan entnommen. Die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe ist durch die Übernahme der Bestimmungen aus der Abstandsliste verbindlich geregelt.

1.4.2 Verfahrensstand

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit zwischen dem 06.06.2007 und dem 13.07.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung:
Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (getrennt durch die B 227) führt zu Konfliktsituationen. Daher enthält dieser Bebauungsplan eine störgradabhängige Nutzung für die insofern eingeschränkten Gewerbegebiete.

- **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

- **Geschossigkeit**

Die Geschossigkeit wurde bestandsorientiert festgesetzt:
- nördlich der Einmündung „An der Pönt“ 1-geschossig,
- südlich hiervon 2-geschossig.

- **Bauweise**

In Anlehnung an vorhandene Baukörper ist eine offene Bauweise zulässig.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind einerseits straßenbegleitend angeordnet, berücksichtigen andererseits die Forderungen der Leitungsträger (z. B. keine Bebauung innerhalb der Schutzstreifen).

- **Ausschluss bestimmter zulässiger Nutzungen**

Die Errichtung von Tankstellen wird ausgeschlossen. Der Bau einer solchen Anlage an einer Bundesstraße würde zwangsläufig den Betrieb für die Dauer von 24 Stunden bedeuten. Da dies jedoch nicht verträglich ist mit der berechtigten Forderung nach größtmöglicher Nachtruhe in dem gegenüberliegenden Wohngebiet enthält der Bebauungsplan die entsprechende Textliche Festsetzung.
Unzulässig sind auch Anlagen für sportliche Zwecke. Im Ortsteil Breitscheid gibt es keinen weiteren Bedarf an der Einrichtung solcher Betriebe.
Zum Schutz der Stadtteilzentren soll durch eine entsprechende Textliche Festsetzung verhindert werden, dass sich an diesem nicht integrierten Standort Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf ansiedeln.
Ebenfalls ausgeschlossen werden Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe, da deren Ansiedlung zu einer Erhöhung des Verkehrslärms in den Ruhezeiten (Nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) führen würde. Auch widerspräche dies der städtebaulichen Zielsetzung, Areale mit guter Verkehrsanbindung für die Ansiedlung weiterer allgemeiner Gewerbebetriebe vorzuhalten.

- **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**

Wegen der Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe, dem Vorhandensein eines Hotels in unmittelbarer Nachbarschaft, einer ausreichenden Grundversorung und dem Bestand an sozialer Infrastruktur im Ortsteil sind einzelne gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im einzelnen handelt es sich um:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Bei der zuletzt genannten Nutzung handelt es sich in der Regel um kerngebietstypische Vergnügungsstätten, selbst dann, wenn es sich um keine an den Bedürfnissen des Stadtteils ausgerichtete, sondern um ein überörtliches Einzugsgebiet ansprechende Einrichtung handelt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Vergnügungsstätten (hier: Spielhalle) Besucherströme anlockt, wie sie etwa bei Diskotheken anzutreffen sind.

2.2 Erschließung

2.2.1 Straßenverkehr

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über die Anliegerstraße „An der Pönt“ erschlossen. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsflusses ist entlang der „Kölner Straße“ ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon bleibt lediglich die Zufahrt zu dem Objekt „Kölner Straße 137“. Diese hat Bestandsschutz.
Die Einmündung in die „Kölner Straße“ wurde zu einer ampelgesteuerten Kreuzung ausgebaut.

2.2.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Nach Maßgabe der in § 51 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen angegebenen Richtzahlen ist der Nachweis für notwendig Stellplätze grundstücksbezogen zu erbringen.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Nähe des Plangebietes liegt der Haltepunkt „An der Pönt“ (vgl. Linienplan). Dieser wird von folgenden Buslinien angedient:

- 752 Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf,
- 753 Mülheim-Heißen, Kirche – Ratingen Mitte
- O14 Ratingen-Hösel – Ratingen-Breitscheid, Am Kessel,
- DL1 (Ratingen Ost S – Ratingen Ost S).

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltstelle beträgt ca. 50 – 100 m.

2.3 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung: Die für die evtl. Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.3.1 Energie

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert.

- **Gas/Wärme**

Für die Gasversorgung des Ortsteils Breitscheid wurde östlich der „Kölner Straße“ eine Übergabestation gebaut, die einen Anschluss an die das Verfahrensgebiet querende Ruhrgasleitung hat.

2.3.2 Abwasser

- **Schmutzwasser**

Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend bemessen.

- **Regenwasser**

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dieser Umstand trifft für den Ortsteil Lintorf zu, da die Entwässerung im Trennsystem geregelt ist.

Alle die für eine ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers notwendigen Anlagen sind vorhanden.

2.3.3 Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen stellen als Objektschutz kein Löschwasser zur Verfügung.

2.3.4 Fernmeldeanlagen

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die u. U. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung der Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der ISIS eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

2.3.5 Fernleitungen

Neben der Mineralölfernleitung der Nord-West-Ölleitung GmbH und der Propylenfernleitung der Fa. Westgas GmbH durchquert auch eine Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG das Plangebiet.
Die einzelnen sich hieraus ergebenden Beschränkungen sind privatrechtlich zwischen dem betroffenen Eigentümer und dem Leitungsträger geregelt. So ist innerhalb des im B.- Plan festgesetzten Schutzstreifens eine Bepflanzung nur in Absprache mit dem Leitungsträger zulässig. Geplante Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind frühzeitig zur Prüfung und Stellungnahme dem Versorger vorzulegen.

Hinweis:
Die Anforderungen an die Sicherheit unterirdischer Fernleitungen ist sehr hoch. Deshalb ist auf folgendes zu achten:

- Gebäude, in denen sich Menschen aufhalten, sollten einen möglichst großen Abstand zu den Leitungen einhalten.
- Die Leitungen wie die entsprechenden Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Schutzstreifen sollen aus Sicherheitsgründen jederzeit zugänglich bleiben.
- Das Gelände oberhalb der Fernleitungen muss so beschaffen sein, dass eventuell austretendes Öl die benachbarte Bebauung nicht erreicht, sondern in dann anzulegenden Mulden oder Gräben zurückgehalten wird und für Menschen schadlos abfließen kann.
- Die Bodenüberdeckungen oberhalb der Fernleitungen dürfen nicht verringert werden.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Fluglärm

Dem Lärmminderungsplan Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass der Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) liegt. Da das B.- Plangebiet nicht innerhalb einer Lärmschutzzone liegt ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

2.4.2 Straßenverkehr

Aufgrund der Ergebnisse des Lärmminderungsplanes von Oktober1999 (vgl. Ziffer 1.3.6) werden die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegten Grenzwerte (innerhalb der 20-m-Zone) überschritten:

- für Gewerbegebiete 65/55 dB(A) tagsüber/nachts.

Der Bebauungsplan enthält daher eine Textliche Festsetzung mit dem Ziel, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume innerhalb der 20-m-Zone mindestens ein Schalldämm-Maß in Höhe von 40 dB(A) aufweisen muss. Daneben sind für zum Schlafen geeignete Räume schall-dämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen entsprechend

den Bestimmungen der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

2.4.3 Gewerbegebiete

Hinsichtlich eines aktiven Schallschutzes werden die im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Grundlage für diese Gliederung ist der Abstandserlass (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Min. Bl. NRW vom 06.06.2007, S. 283). Unter der Beachtung der Betriebsarten für 2007 erfolgt die Einstufung der zulässigen Betriebe nach ihrem Störgrad (vgl. Anhang 1). Die zugrunde gelegten Schutzabstände beziehen sich auf die vorhandene Wohnbebauung östlich der „Kölner Straße“.
Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht.

Teilgebiet 1
Hier sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzwürdige Bebauung ausgehen.

Teilgebiet 2
Hier sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlasses 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen auf die schutzwürdige Bebauung ausgehen.

Teilgebiete 1 und 2
Da die Regelfestsetzung „GE-Gebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO allein nicht ausreichend ist, an dieser Stelle nur gewerbliche Nutzungen mit niedrigem Störgrad anzusiedeln, muss dieses städtebauliche Ziel planungsrechtlich abgesichert werden.
So wird festgesetzt, dass Betriebe mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig sind. Das im Teilgebiet 1 liegende Schnellimbiss-Restaurant mit seinen Öffnungszeiten in den Nachtstunden hat Bestandsschutz.
In den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme von untergeordneten Anlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig.

2.5 Bebauung der Altstandorte

Für die im Bebauungsplan als „Altstandort“ gekennzeichnete Fläche liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann konkrete Erkenntnisse zu Bodenbelastungen (z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe) nicht vor. Jedoch sollte zur Vorsicht bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Fachbehörde beteiligt werden.

2.6 Sonstige Regelungen

Das Verfahrensgebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar unterhalb des Anflugsektors 23. Daher unterliegen Bauvorhaben, die die in den §§ 12 – 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (hier: zustimmungsfreie Höhe 124 m ü NN), der besonderen Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Entlang der „Kölner Straße“ (B 227) sind Ein- und Ausfahrten über den jetzigen Bestand hinaus unzulässig. Der Verkehrsfluss auf dieser Hauptverkehrsstraße soll möglichst ungehindert fließen, ansonsten entstünden neue Potentiale erhöhter Verkehrsgefährdungen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 12.106 qm
Davon:	
- Gewerbegebiet	ca. 10.574 qm
- Verkehrsfläche	ca. 1.492 qm
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 qm.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch ihre ausgezeichnete Lage zwischen den Oberzentren Düsseldorf und Essen sowie den in der Nähe liegenden Flughafen Düsseldorf International ist die Stadt Ratingen ein gefragter Gewerbestandort. Zudem sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Areale hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (Autobahnkreuz Ratingen-Breitscheid: A3, A 52, A 524).
Neue Gewerbeansiedlungen führen zu einer Erhöhung der Zahl Erwerbstätiger und zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ratingen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere ist im Planungsraum nicht bekannt.

Hinweis:
Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gem. § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umwelt-

bezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassender Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung der im Bauleitplan festgesetzten Baugebiete sind keine **Maßnahmen der Bodenordnung** erforderlich, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind. Sie sind zudem über eine vorhandene öffentliche Erschließung erschlossen.

5. Kosten und Finanzierung

Das Bebauungsplanverfahren verursacht keine Kosten für die Gemeinde.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des nachfolgenden Bebauungsplanes aufgehoben :

- B 213 „Kleineichen“, rechtsverbindlich seit dem 25.03 1988.

Im Auftrag:

(Hoff)
Städt. Oberbaurätin