

**Stadt Ratingen**

Amt für Planung, Vermessung  
und Bauordnung – 61.12 -

Ratingen, 25.7.2008

**Entwurfsbegründung –Teil A –****zum Bebauungsplan T 137, 3. Änderung**

- Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße -

**Inhaltsangabe**

- 1. Planaufstellung und allgemeine Ziele**
  - 1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich
  - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
    - 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
    - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
  - 1.3 Geltendes Planungsrecht
  - 1.4 Bestandssituation
    - 1.4.1 Geländebeschaffenheit
    - 1.4.2 Bebauung
    - 1.4.3 Verkehr
    - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
    - 1.4.5 Altlasten
    - 1.4.6 Vorbelastung
- 2. Planinhalt**
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1.1 Gewerbe- und Industriegebiete
      - 2.1.1.1 Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass
      - 2.1.1.2 Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen im Gewerbegebiet
    - 2.1.2 Sondergebiet und Festsetzungen zum Einzelhandel
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 2.5 Verkehrsflächen
  - 2.6 Ver- und Entsorgung
    - 2.6.1 Energie
    - 2.6.2 Wasser, Abwasser, Löschwasser
  - 2.7 Nachrichtliche Übernahmen
  - 2.8 Hinweise
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
  - 3.1 Flächenbilanz
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 3.3 Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

## 1. Planaufstellung und allgemeine Ziele

Am 7.11.2006 hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung - Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße – beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen insbesondere nachstehende Ziele erreicht werden:

1. Behebung der Mängel des alten Bebauungsplanes 137, 2. Änderung – Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Str., Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstr., Barbarastr., Christinenstr., Robert-Zapp-Str. – rechtskräftig seit dem 15.9.1989 - durch Darstellung auf einer aktuellen Kartengrundlage und rechtlich eindeutige Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Wohngebieten.
2. Umwandlung der festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete, und Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf – mit der Signatur „Städtischer Bauhof“ – in Gewerbegebiet,
3. Anpassung der Sondergebietsfläche an die bestehende Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes und Festsetzung von bestandsorientierten Baugrenzen, die eine weitere Ausdehnung des Betriebes zum Schutz des Einzelhandels an den integrierten Standorten - Berliner Platz in Ratingen-West und insbesondere die Ratinger Innenstadt - verhindert.
4. Regelung bzw. Gliederung der Gewerbegebiete zum Schutz des Baugebietscharakters hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten.

### 1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ratingen–Tiefenbroich und grenzt mit seiner Ostgrenze an die Straße „Am Roten Kreuz“, mit seiner Südgrenze an die Daniel-Goldbach-Straße, mit seiner Westgrenze an die Barbara- und Elisabethstraße und mit seiner Nordgrenze an die Straße „Alter Kirchweg“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt in der Gemarkung Ratingen, in den Fluren 19, 50 und 51 und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 564 und 341, die Nordwestgrenze des Flurstückes 270 und die Südgrenze des Flurstückes 650 – Alter Kirchweg- der Flur 50,

im Osten durch die Westgrenze der Straße Am Roten Kreuz - Flurstücke 1385 der Flur 47, 438 der Flur 50, 82 und 244 der Flur 19,

im Süden durch die Nordgrenze der Daniel-Goldbach-Straße – Flurstücke 76 der Flur 51 und 656 der Flur 50 und

im Westen durch die Ostgrenzen der Flurstücke 522, 651- Barbarastraße-, 655 und 630 – beide Elisabethstraße der Flur 50.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs ist als schwarze unterbrochene Balkenlinie im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:5.000) dargestellt.

## 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

### 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan - GEP 99 – des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Planbereich größtenteils als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB – und im Nordwesten als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Gemäß dem Landesentwicklungsplan IV dürfen jedoch auf Grund des Fluglärms in diesem Bereich keine Baugebiete mit Wohnnutzung oder ähnlich lärmempfindlichen Nutzungen in Bauleitplänen festgesetzt werden.

### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich im Westen als Gewerbegebiet und im Osten als Industriegebiet ausgewiesen. Im Nordwesten ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Signatur „Verwaltungsgebäude“ ausgewiesen. An der Daniel-Goldbach-Straße ist der Bereich des großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Sondergebiet ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Daniel-Goldbach-Straße in die Straße „Am Roten Kreuz“ ist der Standort eines Netzschwerpunktes der Deutschen Bundespost eingetragen.

Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftVG im Anflugsektor 24 R, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN. Der westliche Teil liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 gemäß Fluglärmgesetz. Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV, wobei sich der westliche Randbereich innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB(A) befindet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

Zur Umwandlung der Industriegebiete und der Fläche für Gemeinbedarf in Gewerbegebiete sowie zur Anpassung der Sondergebietsfläche an die bestehende Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfolgt die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1.3 Geltendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Grundlage für den Planbereich ist der Bebauungsplan 137, 2. Änderung – Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Str., Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstr., Barbarastr., Christinenstr., Robert-Zapp-Str. – der seit dem 15.9.1989 rechtskräftig ist. In diesem Bebauungsplan sind entlang der Westtangente – heute die Straße „Am Roten Kreuz“ – zwei Industriegebiete ausgewiesen und im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten am Westrand des Bebauungsplanes und zu einem festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an der Daniel-Goldbach-Straße, Gewerbegebiete festgesetzt. In Abständen von 30 –100 m zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung sind nur nicht störende Betriebe und Betriebsteile zulässig, ohne dass diese eindeutig klassifiziert sind. Nördlich der Einmündung der Robert-Zapp-Straße in die Elisabethstraße ist für den städtischen Bauhof eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In den Gewerbe- und Industriegebieten ist der Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel wie Kfz-Handel, Gartenbedarf sowie Baumärkte.

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, so dass auch aus diesem Grund die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Für einen Teilbereich zwischen dem Großflächigen Einzelhandelsbetrieb an der Daniel-Goldbach-Straße und der Barbarastraße ist die planungsrechtliche Grundlage der rechtskräftige Bebauungsplan T 155, der seit dem 15.7.1971 rechtskräftig ist und diesen Bereich als Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe und Betriebsteile mit einer GRZ von 0,8, GFZ 2,0 und zulässiger III-Geschossigkeit festgesetzt hat. Da die nichtstörenden Betriebe und Betriebsteile nicht eindeutig klassifiziert sind, bedarf es auch für diesen Bereich rechtlich eindeutiger Festsetzungen, die im vorliegendem Bebauungsplanentwurf getroffen werden sollen.

## **1.4 Bestandssituation**

### **1.4.1 Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet stellt sich als nahezu ebene, überwiegend mit Gewerbebauten bebaute Fläche dar.

### **1.4.2 Bebauung**

Die Bebauung ist überwiegend geprägt von II-III-geschossigen Büro- und I-II-geschossigen Gewerbebauten zum Teil mit I-geschossigen Nebengebäuden. Ein Bürohaus an der Daniel-Goldbach-Straße stellt mit seiner VIII-Geschossigkeit eine Ausnahme dar. Außer den vorgenannten Gebäuden liegen an der Daniel-Goldbach-Straße ein I-geschossiger Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein I-geschossiger Großhandel sowie eine II-geschossige Versorgungsanlage für Funk- und Fernmeldewesen. An der Straße „Am Roten Kreuz“ ist ein II-geschossiges Autohaus errichtet.

Darüber hinaus sind im Randbereich noch I-II-geschossige Wohngebäude, zum Teil mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, vorhanden. Die Gewerbebauten weisen Flachdächer auf, die wenigen Wohngebäude Satteldächer.

Der Planbereich ist von nachstehenden Nutzungen umgeben:

- im Westen, auf den gegenüberliegenden Straßenseiten – Barbarastraße und Elisabethstraße – II-geschossige Wohnbebauung, ein Reiterhof und im Südwesten direkt angrenzend das Schulgelände der Gerhard–Tersteegen-Schule,
- im Nordwesten eine I-II-geschossige Wohnbebauung,
- im Osten, jenseits der Straße „Am Roten Kreuz, großflächige Gewerbe- und Industriegebiete und
- im Süden, südlich der Daniel-Goldbach-Straße, ein Kleingartengebiet.

### **1.4.3 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Straße „Am Roten Kreuz“, die nach Norden über die Jägerhofstraße innerörtlich über den Blyth-Valley-Ring zum Stadtteil Lintorf und überörtlich auf die A 52 führt. In Richtung Süden führt die Straße „Am Roten Kreuz“ 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 Gewerbebetriebe sind im Süden durch die Daniel–Goldbach–Straße und im Norden durch die Straße „Alter Kirchweg“ erschlossen. Über die Christinenstraße und die Robert-Zapp-Straße erfolgt die innere Erschließung für den Großteil der Gewerbebetriebe. Einige Betriebe am Westrand des Plangebietes sind jedoch gemeinsam mit dem angrenzenden Wohngebiet von der Elisabethstraße erschlossen. Der Zufahrtsverkehr für LKWs vom Westen her und der Abfahrverkehr aus dem Gewerbegebiet in Richtung Westen ist durch verkehrlenkende Maßnahmen – bepflanzte Verkehrsinsel im Bereich Robert-Zapp-Straße/Elisabethstraße - zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete erschwert.

Die Straße „Am Roten Kreuz“ ist zum Plangebiet hin mit einem Bordstein für Fußgänger und separaten Fahrradstreifen ausgebaut und somit an das städtische Fahrradnetz angeschlossen. Die Straße „Alter Kirchweg“ verfügt über einen beidseitigen Bordstein für Fußgänger und auf der südlichen Seite über einen in die Fahrbahn integrierten Fahrradstreifen. Die Daniel-Goldbach-Straße ist mit beidseitigem Bordstein für Fußgänger und separaten Fahrradstreifen ausgebaut.

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Es wird von den Buslinien 756, 757, und 758 an den Haltestellen „Christinenstraße“ und „Gorch-Fock-Straße“ ange-dient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca.400 m. Außerdem ist der Bereich von der Buslinien 752 und 754 mit der Haltestelle „Daniel-Goldbach-Straße“ ange-dient. Hier beträgt die mittlere Gehwegentfernung jedoch ca.700 m.

#### **1.4.4 Infrastruktur und Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.

#### **1.4.5 Altlasten**

Im Altlastenkataster ist innerhalb des Planbereichs der Bereich um die Tankstelle an der Daniel-Goldbach-Straße als Altlastenfläche Nr. 5785/5 Ra ausgewiesen. 1995 wurden vor Tankstellenumbau im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen –MKW- und aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) –BTX- festgestellt. Eine Grundwassergefährdung bestand nicht. Beim Tankstellenumbau im gleichen Jahr wurden die kontaminierten Böden ausgekoffert. Seitens des Kreises sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Die Altlastenfläche gilt somit als saniert.

Auch die östlich außerhalb des Planbereiches gelegene Altlastenfläche Nr.5785/4 Ra im Eimündungsbereich Halskestraße / Am Roten Kreuz gilt als saniert und stellt keine Grundwassergefährdung dar.

#### **1.4.6 Vorbelastung**

Zur Darstellung der Lärmbelastung des Plangebietes können folgende Quellen ausgewertet werden.

1. Lärminderungsplan (LMP) Tiefenbroich, August 1997, erstellt durch das Institut für Lärmschutz (ILS), Dr. –Ing. Buchta, Düsseldorf
2. „Geräuschscreening“, Berechnungen des Landesumweltamtes NRW (LANUV), veröffentlicht als Internet-Dateien für die Städte in NRW

**Zum Straßenverkehr:**

Nach dem LANUV- Screening liegt die Belastung im Nordosten des Plangebietes bei 45 bis 50 dB(A), sonst bei 50 bis 55 dB(A) tags.

Nach dem LMP bei 55-65 tags, nachts bei 50-55 dB(A) (einschl. A 52).

In beiden Quellen wird die Belastung tags mit 40-45 dB(A) und nachts mit > 45 dB(A) im südöstlichen Bereich und > 40 dB(A) im übrigen Bereich angegeben.

**Zum Schienenverkehr:**

Die Lärmbelastung des Plangebietes durch die Güterzugstrecke im Osten des Ortsteils liegt nach Berechnungen des LMP bei tags 40 bis 45 dB(A), nachts im südlichen Plangebiet bei > 45 und sonst > 40 dB(A).

**Zu den Gewerbe- und Industrieemissionen**

Nach dem Konfliktplan Gewerbe und Industrie gibt es tags und nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet.

**Zum Flugverkehr:**

Der LMP weist für das nordwestliche Plangebiet eine hohe Belastung mit Fluglärm – 60-65 dB(A), im südöstlichen Teilbereich mit 55-60 dB(A) aus.

Im Summenkonfliktplan ergeben sich innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten tags Überschreitungen der DIN 18005-Werte von 2,5 bis 5,0 dB(A) im Gebiet östlich der Elisabethstr und um 12,5 bis 15,0 dB(A) westlich. Nachts sind die Überschreitungen im westlichen und nördlichen Teil mit 5 bis 10, z.T. mit 15 dB(A) zu beziffern.

Der Flugverkehr ist somit die dominierende Lärmquelle für das Plangebiet, die alle übrigen Quellen überragt.

**2. Planinhalt****2.1 Art der baulichen Nutzung****2.1.1 Gewerbegebiete**

Wie unter 1.4.2 Bebauung beschrieben, ist der Planbereich bis auf einige Wohngebäude überwiegend mit Gewerbe- und Bürobauten bebaut. Außer kleineren Flächen für Erweiterungen der vorhandenen Betriebe liegen zentral im Planbereich zwei größere überbaubare Freiflächen, die zusammen eine größere Baumöglichkeit bieten und im Gewerbeflächenkaster als Gewerbeflächenpotenzial aufgenommen wurden.

Ogleich einige der vorhandenen Betriebe nicht den nach Abstandsliste erforderlichen Abstand zu den angrenzenden Wohngebieten einhalten, genießen die vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Die nach dem alten Bebauungsplan bestehenden Erweiterungsmöglichkeiten sollen auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erhalten bleiben, sofern gegebenenfalls erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete ergriffen werden.

Auf Grund der nahegelegenen Wohngebiete und der Art der ansässigen Gewerbebetriebe können die beiden im Bebauungsplan 137, 2. Änderung festgesetzten Industriegebiete als

Gewerbegebiete festgesetzt werden. Die Fläche für Gemeinbedarf im Einmündungsbereich Robert-Zapp-Straße / Elisabethstraße, auf welcher der Städtische Bauhof ein Reinigungs- und Fuhramt betreibt, kann ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Wenn dieser Standort für den Städtischen Bauhof nicht mehr benötigt wird, kann er zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

#### **2.1.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass**

Zum Schutz des im Westen direkt angrenzenden Wohngebietes wird das geplante Gewerbegebiet hinsichtlich möglicher Emissionen gemäß §1 Absatz 4 BauNVO dahingehend gegliedert, dass nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Als Arbeitsgrundlage hierfür dient die Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007. Da die in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe einen Abstand von mindestens 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen, ist eine Ansiedlung der in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe und Anlagen in den geplanten Gewerbegebieten 1, 2, 3 und 4 unzulässig. Somit sind innerhalb des Plangebietes, von der nachstehenden Ausnahmeregelung abgesehen, nur gewerbliche Betriebe und Anlagen zulässig, die keinen Abstand von 100 m einhalten müssen und somit nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung. Diese gibt für bestimmte, in Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten, die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik einzuhaltenden Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch die Betriebe bzw. die Anlagen in umliegenden schutzwürdigen Gebieten. Betriebe und Anlagen, welche die erforderlichen Abstände nicht einhalten können, werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die genehmigungspflichtigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz dürfen, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht in Gewerbegebieten errichtet werden. Zur Rechtssicherheit werden diese Anlagen ausgeschlossen. Als Bewertungsgrundlage wird die DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" und für Erschütterungen die DIN 4150 Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen" herangezogen. Außerdem dürfen von der Betriebs- bzw. Anlagenart keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen zum Beispiel Rauch, Ruß, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zur Regelung möglicher Ausnahmen bleiben Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse - mit höherem Abstandserfordernis-, zulässig, wenn nachweislich der Immissionsschutz sichergestellt wird. In Anbetracht des stetigen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Umweltverträglichkeit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen, um vielfältiger in der Betriebsart oder Produktion reagieren zu können.

#### **2.1.1.2 Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten**

Ebenfalls aus Lärmschutzgründen werden gemäß §1 Absatz 5 BauNVO zur Sicherung der Nachtruhe für das angrenzende Wohngebiet in den Gewerbegebieten Nr 1, 2, 3 und 4 Betriebe mit Nachtverkehr von 22 Uhr bis 6 Uhr ausgeschlossen.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Flughafen Düsseldorf soll der Standort jedoch vornehmlich Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Auch auf Grund des in Ratingen relativ geringen Flächenangebotes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Wahrung des geplanten Baugebietscharakters, werden die in Gewerbegebieten gemäß §8 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe gemäß §1 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen und festgesetzt, dass die gemäß § 8 BauNVO Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Da sich im Plangebiet bereits ein bordellartiger Saunabetrieb niedergelassen hat, müssten im Falle einer weiter voranschreitenden Anhäufung derartiger Betriebe negative Auswirkungen – Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe, Trading-Down-Effekt, Verletzung des Gebietscharakters - für die umliegenden Gewerbegebiete befürchtet werden.

Zur Freihaltung der Gewerbeflächen, für die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben, werden auch die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §1 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen und werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Planes.

Das geringe Flächenangebot zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird durch die obligatorische Gewerbeflächenermittlung der Stadt für die Bezirksregierung bestätigt, wonach nur noch wenige kleinteilige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und deshalb beabsichtigt ist, auch dieses geplante Gewerbegebiet für typische Gewerbebetriebe freizuhalten.

Zur Wahrung des Baugebietscharakters und zum Schutz des Einzelhandels an den integrierten Standorten werden Einzelhandelsbetriebe §1 Absatz 5 BauNVO mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Die Gründe sind unter 2.1.1.3 - Sondergebiet und Festsetzungen zum Einzelhandel – dargelegt.

### **2.1.1.3 Sondergebiet und Festsetzungen zum Einzelhandel**

Über das Plangebiet hinaus, den gesamten Stadtteil Tiefenbroich prägend, nimmt der großflächige Einzelhandelsbetrieb an der Daniel-Goldbach-Straße - auch bezogen auf den städtischen Einzelhandel - mit seinem überörtlichen Einzugsbereich, eine Sonderstellung ein. Der vorerst als SB-Warenhaus geplante Einzelhandelsbetrieb mit angrenzendem Großhandel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten mit ergänzenden Einzelhandels-, Restaurantbetrieben und Dienstleistern und einer Verkaufsfläche von nahezu 15.000 qm zu einem Einkaufszentrum entwickelt. Mit seinen zentrenrelevanten Sortimenten – und seinem großzügigem Stellplatzangebot – dient er nicht nur der Nahversorgung des Stadtteils, sondern steht seit Eröffnung in Konkurrenz zu den integrierten Standorten, insbesondere zum Einzelhandelsstandort Innenstadt. Auch nach der Sanierung der Innenstadt, dem Ausbau der Fußgängerzone und dem Bau der Parkhäuser wurden in den nachfolgenden Einzelhandelsgutachten Kaufkraftabflüsse von der Innenstadt zu diesem Einzelhandelsstandort festgestellt.

Um eine weitere Ausdehnung dieses Einzelhandelsbetriebes mit seinen negativen Auswirkungen auf die integrierten Einzelhandelsstandorte einzuschränken, wurde der Bereich mit den Verkaufsflächen für Endverbraucher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ausgewiesen und der anschließende Großhandel als Gewerbegebiet. Im daraus entwickelten Bebauungsplan 137, 2.Änderung wurde für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt und in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher - mit Ausnahme von Kfz-Handel, Gartenbedarf sowie Baumärkte - ausgeschlossen.

Auf Grund der Feststellung des Verwaltungsgerichts im Jahr 1990, dass der Bebauungsplan 137, 2. Änderung wegen mehrerer Mängel einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten würde, konnte sich der Einzelhandelsbetrieb mit seiner Verkaufsfläche für Endverbraucher, im Rahmen eines Vergleichs mit der Stadt, auf Teilflächen des Großhandels weiter ausdehnen. Als integrierter Standort für den Stadtteil Tiefenbroich wurde stets die nördliche Sohlstättenstraße im Einmündungsbereich „Alter Kirchweg“ gesehen, da hier einige wenige Läden und Dienstleistungsbetriebe, eine Sparkasse und die Post ansässig waren. Alle stadtplanerischen Bestrebungen im nördlichen Bereich der Sohlstättenstraße eine Ortsmitte zu schaffen

scheiterten jedoch, da dieser Standort sich nicht im Zentrum des Stadtteils befindet und weder einen Anziehungspunkt noch den erforderlichen Platz aufweist, um hier eine Ortsmitte zu schaffen. Eine Ansiedlung von Einzelhandel an der Sohlstättenstraße stellt sich zudem als problematisch dar, da gerade auch dieser Bereich innerhalb des Einzugsbereiches des Einkaufszentrums an der Daniel-Goldbach-Straße liegt. Mit den Einrichtungen von Reisebüro, Lottoannahmestelle, Schlüssel- und Reparaturdienst, Frisör, Schuster, Apotheke, Reinigung, Tankstelle und seit dem Umzug der Post vom Bereich Sohlstättenstraße / Alter Kirchweg zur Daniel-Goldbach-Straße nimmt das Einkaufszentrum, trotz mangelnder Urbanität, stadtteilzentrische Aufgaben wahr.

Der Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten wurde bereits im Interkommunalen Einzelhandelskonzept des Kreises Mettmann – INTEK – und in dem von der Stadt Ratingen in Auftrag gegebenen Einzelhandelskonzept – CIMA - sowie im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen 1997 empfohlen.

In dem von der Stadt in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten, das seit diesem Jahr vorliegt, ist für den Stadtteil Tiefenbroich weder ein Nahversorgungsstandort festgestellt noch geplant. Der Standort Daniel-Goldbach-Straße wird als Sonderstandort – autoorientierter Einzelhandelsstandort - in nicht integrierter Lage eingestuft. Es wird empfohlen über den Bestand des SB-Warenhauses hinaus keinen weiteren Ausbau und keine Erweiterung des zentrenrelevanten Sortimentes zuzulassen und statt dessen das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum West am Berliner Platz zu stärken.

Dem zu Folge wird auch in diesem Änderungsverfahren, wie im zur Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan 137, 2. Änderung, der Einzelhandelsstandort an der Daniel-Goldbach-Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Hierbei wird der derzeitige bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit seinen Erweiterungen zu Grunde gelegt. Nach einer Bestandsaufnahme der Sortimente und ihrer Verkaufsflächen wird festgesetzt, dass Änderungen im Sortimentsangebot eine Reduzierung des zentrenrelevanten Sortimentes zur Folge haben müssen. Für den Großhandel erfolgt wieder die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Um negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum und auf das Nahversorgungszentrum West zu verhindern, wird jeglicher Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher, mit Ausnahme von Kfz-Handel ausgeschlossen. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Flughafen Düsseldorf soll der Standort vornehmlich Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die auf diese Standortgunst angewiesen sind. Da sich entlang der Straße „Am Roten Kreuz“ bereits zwei Autohäuser angesiedelt haben – ein Autohaus innerhalb des Plangebietes – soll Kfz-Handel entlang der Straße „Am Roten Kreuz“ ausnahmsweise zulässig bleiben. Zu dem liegen Anfragen bzw. Planungen für einen Standort nördlich des Plangebietes vor. Diese Entwicklung kommt der städtischen Planung entgegen, auf diesen Bereich langfristig den gesamtstädtischen Autohandel zu konzentrieren.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Um die bestehenden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, werden die im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan für die Baugebiete getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, im neuen Bebauungsplan übernommen.

Für die Gewerbegebiete werden die Festsetzungen – III-Geschossigkeit, GRZ 0,8, GFZ 2,0-, für das Gewerbegebiet zur Straße „Alter Kirchweg“ – VI-Gesch., GRZ 0,8, GFZ 2,4 – und für die ehemaligen Industriegebiete die Festsetzungen - GRZ 0,8, BMZ 9,0 – übernommen.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksfläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 137, 2. Änderung erstrecken sich die überbaubaren Flächen der Gewerbe- und Industriegrundstücke nach einem Abstand von 5 – 10 m zu den Straßen über die gesamte Grundstücksfläche, wobei die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 einzuhalten ist. Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen soll im weiteren Verfahren, ohne quantitative Einschränkung der Bebaubarkeit, die Festlegung der nicht überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten straßenbegleitenden Baubestandes erfolgen.

Im Bereich des Sondergebietes wird der Baubestand wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan 137, 2. Änderung zur Festsetzung der überbaubaren Flächen zu Grunde gelegt, um eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, wie unter 2.1.2 begründet, zu verhindern.

### **2.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung**

Aufgrund der Tatsache, dass durch die umgebende Bebauung keine gestalterischen Zwangspunkte vorgegeben sind, werden für die bauliche Gestaltung innerhalb des Plangebietes nur Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

Um eine optische Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung entlang der Barbrastraße, Elisabethstraße und der Straße „Alter Kirchweg“ zu vermeiden, werden in den Gewerbegebieten Nr.1, 2 und 3 Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung und Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen ausgeschlossen.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen sind Einfriedungen nur als Hecken aus einheimischen Gehölzen in Verbindung mit Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zum Schutz des Wohngebietes zu errichtende Lärmschutzwände bzw. Mauern sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen, sofern gutachterlich nachgewiesen, aus Lärmschutzgründen die Höhe von 2 m überschreiten.

### **2.5 Verkehrsflächen**

Wie unter Punkt 1.4.3 dargestellt, ist der Planbereich verkehrlich erschlossen, für den Kfz-Verkehr, den Fuß- und Radverkehr und den öffentlichen ruhenden Verkehr bedarfsgerecht ausgebaut. Weitere Verkehrsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden entsprechend festgesetzt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist vorhanden und bedarf keiner Regelung im Bebauungsplan.

Die bepflanzte Verkehrsinsel im Einmündungsbereich Robert-Zapp-Straße / Elisabeth-Straße wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsgrünfläche eingetragen als Hinweis auf die Schutzwürdigkeit der nahe gelegenen Wohngebiete.

### **2.6 Ver- und Entsorgung**

#### **2.6.1 Energie**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

## 2.6.2 Wasser, Löschwasser, Abwasser

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das vorhandene Kanaltrennsystem. Die Bereitstellung von Löschwasser wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Im Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass von den Stadtwerken kein Löschwasser zur Verfügung gestellt wird

## 2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Nachrichtliche Übernahmen erfolgen im Bebauungsplan:

- Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftVG im Anflugsektor 24 R, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.
- Der westliche Teil liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 gemäß Fluglärmschutzgesetz.
- Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV, wobei sich der westliche Randbereich innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB(A) befindet.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

## 2.8 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Begründung zum Bebauungsplan mit der Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14-16, unmittelbar zu melden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.
- Bei Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 – max. 100mm Durchmesser) sind diese ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf

- Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der Ratinger Stadtwerke GmbH abzustimmen.
- Löschwasser als Objektschutz ist von Seiten der Stadtwerke nicht bereitgestellt.

### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	ca. 32 ha
Gewerbegebiet	ca.26 ha
Sondergebiet	ca .5 ha
Verkehrsflächen	ca. 1 ha

#### **3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

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

#### **3.3 Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Umweltbericht ist im Teil B als gesondertes Dokument erstellt worden. Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind darin dargestellt.

Wie unter Punkt 1.4.6 ausgeführt, ist der Flugverkehr die dominierende Lärmquelle für das Plangebiet und finden durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch Gewerbe und Industrie keine Überschreitungen der Lärmwerte im Plangebiet und somit auch nicht an der Nahtstelle zur Wohnbebauung statt. Durch die Gliederung der Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass und den Ausschluss des Nachtfahrverkehrs an der Nahtstelle zur Wohnbebauung an der Barbarastraße und Elisabethstraße ist auch zukünftig keine Überschreitung der Lärmwerte durch die vorliegende Planung zu erwarten. Statt dessen könnte langfristig nach Nutzungsänderungen im Bereich zur Wohnbebauung – vom Fluglärm abgesehen - eine Minderung der Lärmwerte erfolgen.

Auf Grund des bestehenden Planungsrechts und der vorgenannten Planungsziele liegt kein unmittelbarer Eingriff vor und ist somit die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz = 0. Die Entbehrlichkeit der Eingriffsregelung ist im Teil B der Begründung, im Umweltbericht dargelegt. Unabhängig von der Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen, ohne quantitative Einschränkung der Bebaubarkeit, in den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straßen die Standorte der erhaltenswerten Bäume festgesetzt.

#### **4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Neben der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten

#### **6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 137, 3. Änderung - Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach-Straße / Barbarastraße / Elisabethstraße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße - werden innerhalb seines Planbereiches die Festsetzungen der zur Zeit rechtsgültigen Bebauungspläne 137, 2. Änderung und T 155 aufgehoben.

( Hölzle )  
Städtischer Baudirektor