

Stadt Ratingen

Amt für Planung, Vermessung
und Bauordnung – 61.12 -

Ratingen, 25.7.2008

Entwurfsbegründung –Teil A –

zur 92. Flächennutzungsplanänderung

Gewerbegebiet Tiefenbroich westlich „Am Roten Kreuz“

- 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 Bestehender Flächennutzungsplan
 - 1.3 Bestandssituation
 - 1.3.1 Gelände, Bebauung
 - 1.3.2 Verkehr
 - 1.3.3 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.3.4 Altlasten
 - 1.3.5 Vorbelastung
- 2. Planinhalt**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Gewerbegebiete
 - 2.1.2 Sondergebiet
- 3. Auswirkungen des Flächennutzungsplanes**
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Umweltbericht, Auswirkungen auf die Umwelt

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.

Folgende Planungsziele setzen eine Flächennutzungsplanänderung voraus:

1. Gliederung der Gewerbegebiete zu den angrenzenden Wohngebieten nach Abstandserlass.
2. Umwandlung der festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete, soweit dies zum Schutz der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich ist,
3. Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf – mit der Signatur „Städtischer Bauhof“ – in Gewerbegebiet,
4. Anpassung der Sondergebietsfläche an die bestehende Verkaufsfläche des Großflächigen Einzelhandelsbetriebes und

Da gemäß § 8 Absatz 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist zur Umsetzung der oben genannten Ziele die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

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.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan - Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) - der Bezirksregierung 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 Bestehender 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 um einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Sondergebiet ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Daniel-Goldbach-Straße in die Straße „Am Roten Kreuz“ ist der Standort eines Netzscherpunktes 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.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Geländebeschaffenheit, Bebauung

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

Der Planbereich ist von nachstehenden Nutzungen umgeben:

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

1.3.2 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 verkehrslenkende Maßnahmen – bepflanzte Verkehrsinseln zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete erschwert.

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“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca.400 m. Außerdem ist der Bereich von der Buslinie 750 mit der Haltestelle „Daniel-Goldbach-Straße“ angedient. Hier beträgt die mittlere Gehwegentfernung jedoch ca.700 m.

1.3.3 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.

1.3.4 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 Xylole) –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.

1.3.5 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.

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 1.3.1 - Geländebeschaffenheit, Bebauung - beschrieben, ist der Planbereich bis auf einige Wohngebäude überwiegend mit Gewerbe- und Bürobauten bebaut. Außer kleineren Flächen mit Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe liegen zentral im Planbereich zwei größere überbaubare Freiflächen, die zusammen eine größere Baumöglichkeit bieten und im Gewerbeflächenkataster als Gewerbeflächenpotenzial aufgenommen wurde. Obwohl 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 ausgewiesenen 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.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbauflächen erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, das im Bebauungsplan gemäß Abstandserlass gegliedert wird und in dem hierzu ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

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.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zum Flughafen Düsseldorf soll der Standort Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Da der Stadt Ratingen zu dem nur noch wenige freie, meist kleinteilige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbeflächen für typische Gewerbebetriebe freizuhalten und zur Wahrung des Baugebietscharakters, kerngebietstypische Nutzungen – Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe - sowie zum Schutz des Einzelhandels an den integrierten Standorten, Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher im Bebauungsplanverfahren auszuschließen.

2.1.2 Sondergebiet

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 bestehenden Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesen und der anschließende Großhandel als Gewerbegebiet.

Auf der Grundlage eines verwaltungsgerichtlichen Vergleichs zwischen dem Betrieb und der Stadt aus dem Jahr 1990 konnte sich der Einzelhandelsbetrieb dennoch mit seiner Verkaufsfläche für Endverbraucher auf Teilflächen des Großhandels weiter ausdehnen.

Durch die zwischenzeitlich ergänzenden 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, Funktionen eines Stadtteilzentrums wahr.

In dem von der Stadt in Auftrag gegebenen Einzelhandelskonzept von 2008 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 zuzulassen und statt dessen das Innenstadtzentrum und das Nahversorgungszentrum West am Berliner Platz zu stärken. Dem zu Folge wird auch in diesem Änderungsverfahren 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 Einzelhandelsbetriebs für den Verkauf an Endverbraucher mit seinen Erweiterungen zu Grunde gelegt. Für den Großhandel erfolgt wieder die Festsetzung eines Gewerbegebietes.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Nachrichtliche Übernahmen erfolgen in der Flächennutzungsplanänderung:

- 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.

3. Auswirkungen des Flächennutzungsplanes

3.1 Flächenbilanz

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

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da der Geltungsbereich 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.

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 Bebauungsplanverfahren, aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen ohne quantitativer Einschränkung der Bebaubarkeit, in den nicht überbaubaren Flächen, wo es sinnvoll ist, zum Schutz von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechende Flächen festgesetzt.

(Hölzle)
Städtischer Baudirektor