

**Kurzbegründung zum**  
**Bebauungsplan-Vorentwurf W 226,**  
**– Oberhausener Straße –**

erarbeitet von:

**Stadt Ratingen**  
**- Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1-**

in Zusammenarbeit mit



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan

Ratingen, den 28.09.2022

# Inhalt

|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Planungsziel und Anlass des Bebauungsplanes .....                | 4  |
| 2.   | Örtliche Verhältnisse .....                                      | 4  |
| 2.1. | Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereichs.....              | 4  |
| 2.2. | Umgebungsbebauung .....                                          | 5  |
| 2.3. | Geländebeschaffenheit.....                                       | 5  |
| 2.4. | Ver- und Entsorgung .....                                        | 6  |
| 2.5. | Altlasten.....                                                   | 6  |
| 3.   | Übergeordnete Planungen und Planungsrecht.....                   | 6  |
| 3.1. | Raumordnung und Landesplanung .....                              | 6  |
| 3.2. | Flächennutzungsplan (FNP).....                                   | 6  |
| 3.3. | Landschaftsplan .....                                            | 7  |
| 3.4. | Geltendes Planrecht .....                                        | 7  |
| 3.5. | Hochwasser.....                                                  | 8  |
| 3.6. | Starkregen.....                                                  | 8  |
| 4.   | Plankonzept.....                                                 | 10 |
| 4.1. | Städtebauliches Konzept.....                                     | 10 |
| 4.2. | Betriebsnutzung und Betriebsablauf.....                          | 10 |
| 4.3. | Erschließung- und Verkehrskonzept.....                           | 12 |
| 4.4. | Grün- und Freiraumkonzept .....                                  | 12 |
| 4.5. | Ver- und Entsorgung .....                                        | 13 |
| 4.6. | Flächenbilanz/Städtebauliche Kennwerte.....                      | 13 |
| 5.   | Planungsrechtliche Inhalte .....                                 | 13 |
| 5.1. | Bauleitplanverfahren.....                                        | 13 |
| 5.2. | Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan .....                    | 13 |
| 5.3. | Sachstand Umweltrelevante Fachuntersuchungen und Gutachten ..... | 14 |
| 5.4. | Angaben zum Untersuchungsraum .....                              | 14 |
| 6.   | Schutzgüter .....                                                | 14 |
| 6.1. | Vorbemerkung .....                                               | 14 |
| 6.2. | Schutzgut Mensch .....                                           | 14 |
| 6.3. | Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....         | 16 |
| 6.4. | Schutzgut Boden/Fläche .....                                     | 16 |
| 6.5. | Schutzgut Wasser .....                                           | 16 |
| 6.6. | Schutzgut Klima / Schutzgut Luft.....                            | 17 |

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| 6.7. | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....        | 17 |
| 6.8. | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....    | 18 |
| 6.9. | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... | 18 |

## **1. Planungsziel und Anlass des Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt am Standort der ABB AG Ratingen als planungsrechtliche Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 „Oberhausener Straße“ aus dem Jahr 1998 vor. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplans W 309 bestehen keine weiteren rechtlichen Grundlagen. Das geltende Planrecht setzt überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Parkplatzanlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung und Pflanzfestsetzungen fest.

In den vergangenen Jahren sind aufgrund von Umstrukturierungs- oder Neubauvorhaben am Standort der ABB AG wiederholt Ausnahmegenehmigungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt worden, um die geplanten Vorhaben zur zukunftsgerichteten Weiterentwicklung des Standorts durchführen zu können. Die tatsächlich vorhandene Bebauung weicht dementsprechend an vielen Bereichen von den aktuellen planungsrechtlich Festsetzungen ab.

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan W 309 ist dadurch der Verlust der Fähigkeit zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung festzustellen. Um Planungssicherheit zu schaffen und der Notwendigkeit von Ausnahmegenehmigungen vorzubeugen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der langfristig die zukünftigen Planungserfordernisse abdecken soll.

Die Planungsziele mit der Aufstellung eines rechtswirksamen Bebauungsplans sind die Sicherung der aktuellen rechtlichen Situation und die Ausrichtung des Planungsrechts auf die zukünftigen Bauvorhaben am Industriestandort der ABB Ratingen. Dabei sollen Bauflächen definiert werden, die zukünftige bauliche Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich sichern.

## **2. Örtliche Verhältnisse**

### **2.1. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt an der südlichen Stadtgrenze der Stadt Ratingen im Stadtteil Ratingen – West und grenzt im Süden an die Bundesautobahn 44 und im Osten an die Justizvollzugsanstalt Düsseldorf an. Westlich des Plangebiets liegt der Silbersee. Das Gebiet ist ca. 3 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Ratingen entfernt. In ca. 3,3 km Luftlinie liegt der Flughafen Düsseldorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberhausener Straße“ überlagert sich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans W 309. Dieser umfasst die Flurstücke 81 (teilweise), 158, 160, 161, 163, 164, 174 und 175 in der Flur 56, Gemarkung Ratingen. Ergänzend werden zu den Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans W 309 die südlich befindlichen Parkplatzeinrichtungen in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstück 27). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8 ha.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersicht im Maßstab 1:2.500 durch eine schwarz gestrichelte Plangebietsgrenze dargestellt.

## 2.2. Umgebungsbebauung

Durch die Stadtrandlage ist die Umgebung vorwiegend gering besiedelt. Es liegen vorwiegend landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen vor. Mit der Justizvollzugsanstalt und dem Gut Niederbeck liegen auch Wohnnutzungen vor.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist wie folgt geprägt:

- im Süden durch die Bundesautobahn 44 und das daran weiter südlich angrenzende Gewerbegebiet Theodorstraße
- im Westen durch die Justizvollzugsanstalt Düsseldorf,
- im Norden durch Waldflächen und dem Gut Niederbeck,
- im Osten durch Waldflächen und den daran angrenzenden Gewässerflächen des Silbersees.

## 2.3. Geländebeschaffenheit

Die Firma ABB AG ist seit 1991 am Standort vertreten. In seiner historischen Entwicklung wurden in den letzten Jahrzehnten immer weitere Gebäude und Nebenanlagen am Industriestandort errichtet, sodass das Plangebiet heute als fast vollständig bebaut vorliegt.

Die bauliche Struktur ist geprägt durch vorwiegend kräftige Baukörper, die sich als Lager- und Produktionshallen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude mit drei bis vier Geschossen darstellen. Das Hauptgebäude im Süden des Plangebiets bildet die repräsentative Fassade und Hochpunkt des Standorts und bildet zugleich den Hauptzugang für die zentrale Produktionshalle. Im Zentrum des Plangebiets befinden sich die Produktionshallen, westlich und nördlich davon befinden sich die Büro- und Verwaltungsgebäude. Im Eingangsbereich zum Gelände ist ein eingeschossiges Pfortnergebäude vorzufinden.

### Verkehr

Das Plangebiet liegt nördlich der Oberhausener Straße und der Bundesautobahn 44. Die Autobahnanschlussstelle „Dreieck Düsseldorf-Nord“ ist in ca. 6 Autominuten erreichbar. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Oberhausener Straße, die ein Abzweig der Theodorstraße (Landesstraße 49) darstellt. In ca. 3,2 km Entfernung liegt der Düsseldorfer Flughafen. Das Plangebiet ist somit überregional und international optimal angebunden. Der Standort besitzt zugleich eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Haltestelle „Wahlerstr./JVA“ ist ca. 6 Gehminuten vom entfernt und wird von der Tramlinie 701 angeeignet.

Der Zugang zum Gebiet verläuft ausschließlich über die Oberhausener Straße. Im Eingangsbereich besteht heute ein privater Parkplatz der ABB AG mit ca. 200 Parkplätzen. 10 Parkplätze verfügen über Elektroladesäulen.

Die innere Erschließung des Geländes erfolgt über eine Ringerschließung, die durch mehrere Parallelachsen, die zu den Lager- und Produktionshallen innerhalb des Rings führen, geschnitten werden. Die Straßen sind für den Anlieferverkehr durch Lkws ausgebaut. Entsprechende Infrastrukturen wie Laderampen und Verladestationen sind in das Verkehrssystem eingebunden. Besonders die

Lieferzonen, die im östlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets vorzufinden sind, zeichnen sich durch großzügige Verkehrsflächen aus. Zudem sind an vielen Stellen des Plangebiets Parkplätze verortet. Die Gesamtzahl an Parkplätzen im Plangebiet beläuft sich auf ca. 550 Stück.

#### Natur und Landschaft

Neben der Bebauung und den Verkehrsflächen werden an einzelnen Stellen im Plangebiet Flächen für Begrünung, zur Retention und Biotopentwicklung freigehalten. Im Bereich der Parkplätze und Straßen ist Begleitgrün in Form von Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen zu finden. Im Südwesten des Plangebiets ist ein Baumensemble auszufinden. An einigen Stellen wirkt das Gebiet daher, trotz seiner Funktion als Industriegebiet, als sehr durchgrünt. Das ist unter anderem auch damit zu begründen, dass sich im Norden und Westen des Plangebiets das Waldgebiet des Silbersees eröffnet und auch im Osten und Süden breite Grünzüge vorliegen.

### **2.4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das Abwasser wird über die vorhandene Trennsystem abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in das südlich gelegene Regenrückhaltebecken Oberhausener Straße entwässert und von dort in den Schwarzbach eingeleitet.

### **2.5. Altlasten**

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altlastenstandort ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge.

## **3. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht**

### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionalplan Düsseldorf stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Zudem wird der gesamte Bereich des Plangebiets als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Mit der Errichtung von Hochwasserschutzanlagen durch die ABB Ratingen wurden Maßnahmen zur Verhinderungen von Überschwemmungen getroffen (siehe Kapitel 3.5).

Dem westlich gelegenen Silbersee wird die Freiraumfunktion Schutz der Natur zugewiesen und der Raum westlich und nördlich des Plangebiet ist dem Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung vorbehalten.

### **3.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (Stand: Dezember 2018) stellt für das Plangebiet ein Industriegebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln.

Zudem wird im Großteil des Plangebiet ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt. Eine Bebauung wurde aufgrund der Schaffung von Hochwasserschutzmaßnahmen ermöglicht.

### **3.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Im Westen und Norden ist das Landschaftsschutzgebiet westlicher Schwarz-bach/Silbersee mit der Kennziffer B 2.3-21 dargestellt.

### **3.4. Geltendes Planrecht**

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) W 309 - Oberhausener Straße - (ehemaliges Tela/Roy Barracks-Gelände der britischen Rheinarmee) aus dem Jahr 1997 vor.

Der VEP setzt neben überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Parkplatzanlagen sowie das Maß der baulichen Nutzung und Pflanzfestsetzungen fest.

Heute bestehen an vielen Stellen Abweichungen zu den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans W 309. So wurden bspw. an vielen Stellen die Grünflächen zu Parkplatz- oder Verkehrsflächen umfunktioniert und weitere Parkplätze im Norden des Plangebiets geschaffen. Einige Parkplätze im Westen des Gebiets sind zulasten einer Anlieferungszone entfallen und in anderen Bereichen wurden die Parkplätze für den Bau von Bürogebäuden oder Lagerhallen umgenutzt. Im Norden des Plangebiet liegen vereinzelte Bürogebäude und einer eine Lagerhalle vor und nicht wie im VEP dargestellt eine durchgängige Produktionshalle. Insgesamt wurde der Bestand nach und nach durch den Bau von Nebenanlagen ergänzt. Auch die Flächen mit Pflanzfestsetzungen sind teilweise bebaut.

Im Zuge der Aufstellung des VEP wurde eine Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung im Rahmen eines Grünordnungsplans vorgenommen. Bei Herausbildung einer geschlossenen Baumpflanzung am äußeren Rahmen der Grünflächen konnte innerhalb des Geltungsbereichs ein nahezu vollständiger Ausgleich (95%) erzielt werden. Der übrige Ausgleich erfolgte auf externen Flächen. Im Bestand sind große Teile der Grünflächen sowie einzelne Baumpflanzungen nicht mehr vorhanden. Der Flächenausgleich kann demnach heutzutage nicht mehr erzielt werden.

Das Flurstück 27 ist vom Bebauungsplan bislang nicht erfasst. Heute liegt auf der Fläche ein zur ABB gehöriger Parkplatzbereich mit ca. 200 Parkplätzen sowie das Pförtnergebäude vor.

Als Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB sind im VEP W 309 die zulässige Bauhöhe und Maßnahmen zum Grundwasserschutz (im Sinne des § 34 WHG) festgesetzt.

Die bisherigen Umbaumaßnahmen erfolgten auf Grundlage von Ausnahmegenehmigungen des Vorhaben- und Erschließungsplans W 309. Genehmigt wurde das Lichtbogenfeld und die Krananlage, sowie die Erweiterung des Blockheizkraftwerks. Im Genehmigungsverfahren befindet sich derzeit die Werkstatterweiterung.

In Planung sind die Erweiterung des Prüffeldes, ein neuer Containerhangar und die Verlegung des Gefahrstofflagers.

Im Bereich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan SW 160 -Erholungsgebiet Ratingen West- vor. Dieser überplant den Naherholungsraum im Bereich zwischen der Volkardeystraße, der Bundesautobahn und der Schienenanlagen einschließlich der Gewässerflächen des Silbersees und Grüner See. Im Bereich des Plangebiets ist zur Sicherung der ehemaligen Tela/Roy Barracks ein Sondergebiet ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Westlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan W 348 -Oberhausener Straße- zur planungsrechtlichen Sicherung der Justizvollzugsanstalt (JVA).

### **3.5. Hochwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch die Bezirksregierung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbachs. (Stand: Dezember 2018). Mit der Errichtung der Hochwasserschutzanlagen im Norden des Gebiets im Jahr 2019, ist nur im Versagensfall der Anlagen mit Überschwemmungen zu rechnen. Bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ist mit Überschwemmungen von 0,5 m bis 1 m und in einem Teilbereich von bis zu 4 m zu rechnen. Dies ist in den Hochwassergefahrenkarten NRW gekennzeichnet (Stand: Nov. 2019, Blatt: B004, abrufbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de)).

### **3.6. Starkregen**

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de) veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Für die Stadt Ratingen liegt zurzeit noch kein kommunales Konzept zum Starkregenmanagement vor. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind. Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:

Bei seltenen (TN = 100 a) und extremen (90 mm/h) Starkregenereignissen wird das Plangebiet in mehreren Teilbereichen überschwemmt (siehe Abbildung 1). Die Überschwemmungshöhen in diesen Bereichen belaufen sich auf bis zu 1 m.



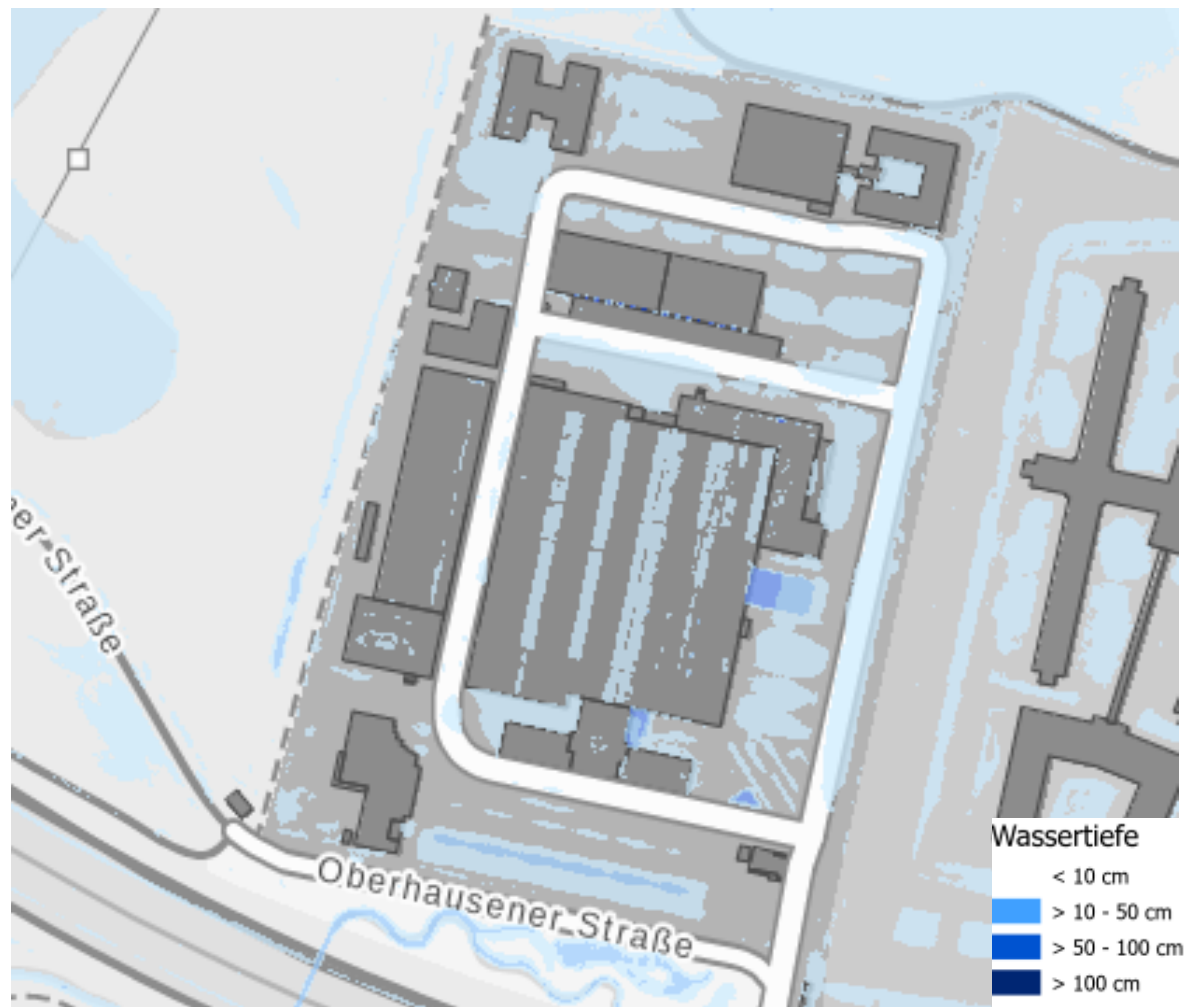


Abbildung 1: Extremes Starkregenereignis

Quelle: LANUV ([www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de)) Kartendarstellung © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020 und Geobasisdaten © GeoBasis-DE / BKG 2021

## **4. Plankonzept**

Das Plankonzept begründet sich auf die Darstellungen des Masterplans, der im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens erarbeitet wurde. Dieser berücksichtigt die geplanten bzw. genehmigten Vorhaben am Standort der ABB und stellt dar, welche Flächen langfristig für eine Weiterentwicklung und Überplanung in Frage kommen.

### **4.1. Städtebauliches Konzept**

Das bestehende städtebauliche Konzept soll in seiner Gesamtheit keiner Veränderung unterzogen werden. Insofern werden im Masterplan die bestehenden Strukturen in Form von Gebäudebestand, Zuwegungen, Umfahrungen und Grünflächen aufgenommen. Zudem werden Flächenangebote aufgezeigt, die für mögliche Gebäudeerweiterungen und damit die langfristige Weiterentwicklung der ABB AG am Standort in Frage kommen.

Die Anforderungen an den Städtebau ergeben sich sowohl aus der Bestandsbebauung und ermöglichen zugleich einen angemessenen Spielraum und Flexibilität für eine zukünftige Betriebserweiterung. Die dargestellten Flächenpotentiale qualifizieren sich darüber hinaus durch die Zuordnung von Betriebsnutzungen und Betriebsabläufen (vgl. Kapitel 4.2.)

### **4.2. Betriebsnutzung und Betriebsablauf**

#### Betriebsnutzung

Ergänzend zu den Flächenpotentialen stellt der Masterplan die aktuellen und geplanten Nutzungen dar. Der Industriestandort der ABB wird vorrangig zur Fertigung, Produktion, Entwicklung und Forschung, sowie für dazugehörige Verwaltungsarbeiten im Bereich der Energie- und Automatisierungstechnik genutzt.

In Abbildung 1 sind die Betriebsnutzungen am Standort der ABB dargestellt. Im Norden des Plangebiets sind im Bestand Gebäude mit Büronutzung sowie Fertigungsanlagen und Lagerräume vorzufinden. Als ergänzende Nutzungen sind hier Erweiterungsbereiche für die Fertigung, Lager und Büro vorgesehen.

Im Zentrum des Plangebiets befindet sich die Hauptproduktionshalle mit angelagerten Hallenbüros. Hier sind die Fertigungs- und Lagerstätten für die fünf Hauptproduktlinien (Vakuumkammer, Gießharzprodukte, Schaltgeräte, Schaltanlagen und IS-Begrenzer), sowie der Betrieb von Prüffeldern zur Materialprüfung und Zertifizierung der Prüflinge und dazugehörige Büroräume verortet. Im südwestlichen Bereich der Haupthalle werden Oberflächenbehandlungen (Galvanik) vorgenommen und im östlichen Bereich erfolgt der Produktversandt einschließlich Logistik. Südlich an die Hauptproduktionshalle schließt im Bestand das Hauptgebäude der ABB Ratingen mit Büronutzungen an. Im Masterplan sind östlich und nördlich der Hauptproduktionshalle Flächenreserven dargestellt, die zur Erweiterung der Halle in den Bereiche Fertigung, Lager und Büro dienen sollen. Im Norden der Haupthalle ist zudem eine Wasserstofferzeugungsanlage vorgesehen.

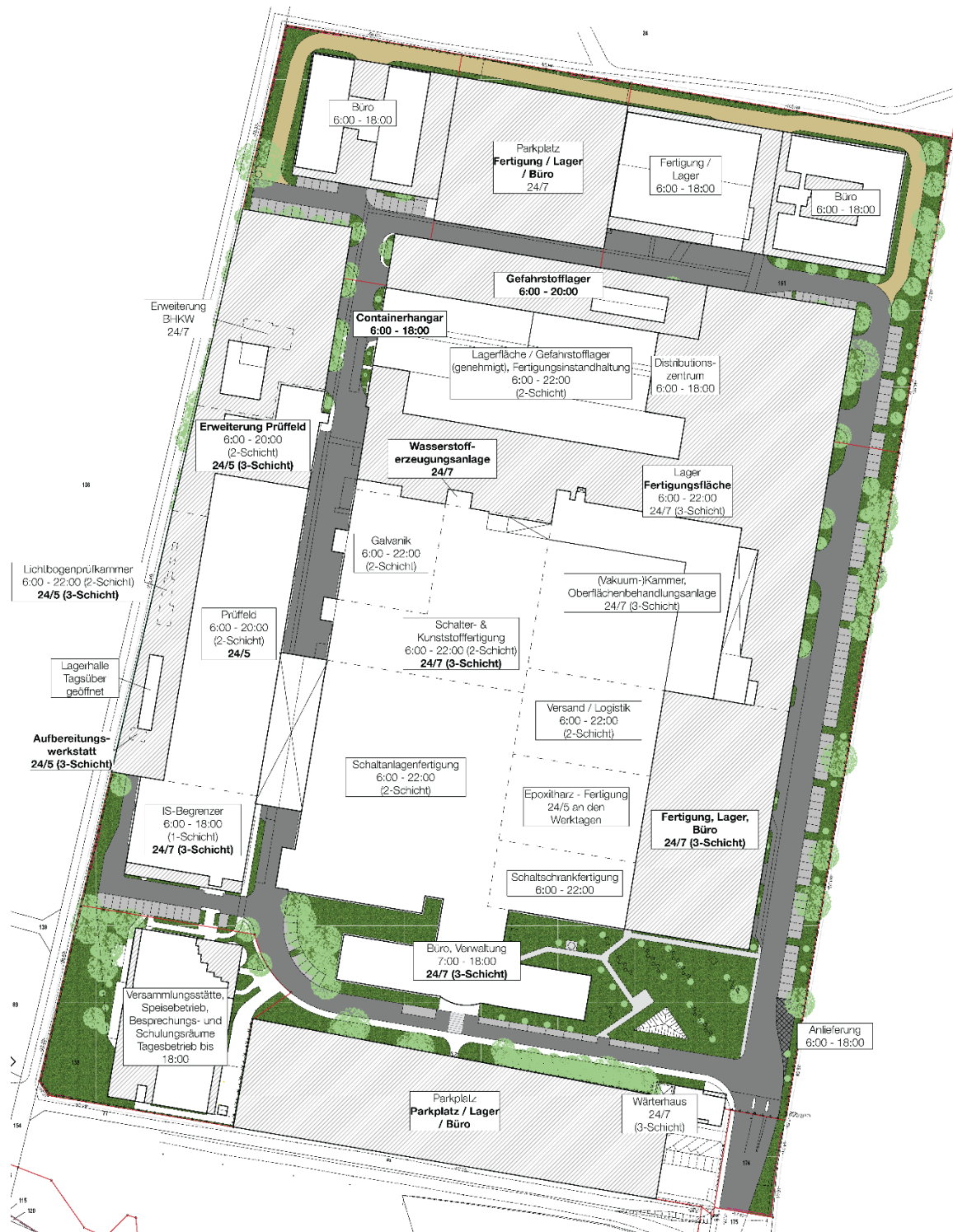


Abbildung 1: Masterplan mit bestehenden und geplanten Nutzungen  
Quelle: Bialon Architekten (Stand: 26.06.2022)

Westlich der Hauptproduktionshalle befinden sich Werkstätten, Räumlichkeiten zur Prüfung, Büro- und Lagerräume sowie die Energiezentrale (BHKW). Ergänzend sind in Abbildung 1 der geplante Erweiterungsbereich für das Prüffeld, die genehmigte Lichtbogenkammer und die in Genehmigung befindliche Erweiterung der Vorbereitungswerkstatt dargestellt.

Im Südwesten des Plangebiet befindet sich die bestehende Versammlungsstätte für soziale Nutzungen.

Im Süden sind für die bestehende Parkplatzanlage zukünftige Nutzungen für Fertigung/Lager/Büro und Parken vorgesehen und im Bereich der Anlieferung sind weitere befestigte Flächen für den Lieferverkehr vorgesehen.

Die übrigen Flächen werden als Straßenverkehrs- und Stellplatzflächen, sowie als Grün- und Ausgleichsflächen genutzt.

#### Betriebsablauf

Der Allgemeinbetrieb am Gelände der ABB findet täglich rund um die Uhr statt. Entsprechend ist das Wärtergebäude am Eingang des Plangebiets durchgehend besetzt. Die durchgehenden Nutzungen sind jedoch auf bestimmte Betriebsbereiche wie die Vakuum Schaltkammer und die Epoxitharz-Fertigung begrenzt. Der übrige Betriebsablauf findet zu den üblichen Bürozeiten (ca. 6-18 Uhr) und in Ein-Schicht (ca. 6-18 Uhr) und Zwei-Schicht-Betrieben (ca. 6-22 Uhr) statt. Zu den üblichen Betriebszeiten wird auch die gesamte Logistik und der Lieferverkehr des Industriestandortes abgefertigt. Die aktuellen und geplanten Betriebszeiten der jeweiligen Nutzungen sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

### **4.3. Erschließung- und Verkehrskonzept**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)/Lieferverkehr

Die verkehrliche Erschließung ist im Bestand vorhanden und erfolgt über die Oberhausener Straße als einziger Zuweg zum Standort. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt durch eine Ringschließung, die im Bestand vorhanden ist. In der Planung sind für eine verbesserte Be- und Entladung des Lieferverkehr weitere Straßenverkehrsflächen im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets vorgesehen.

Auf dem Gelände der ABB sind mehrere Parkplatzanlagen vorhanden, deren Auslastungskapazitäten nicht erreicht werden. Es ist daher vorgesehen, den ruhenden Verkehr in einem Parkhaus im südlichen Bereich des Plangebiets zu bündeln und die Flächen für Erweiterungspotentiale zu nutzen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Etwa 600 m südlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Wahlerstraße/JVA, die in ca. 7 Gehminuten erreichbar ist. Die Haltestelle wird durch die Trambahn 701 im 10-minuten Takt angefahren. Das Plangebiet ist somit gut mit dem ÖPNV erreichbar.

#### Fuß- und Radverkehr

Ergänzend zum Straßennetz ist das Plangebiet durch einen Rad- und Fußweg entlang der Oberhausener Straße erschlossen. Im Bestand liegen auch innerhalb des Plangebiets Flächen für den Fuß- und Radverkehr vor.

### **4.4. Grün- und Freiraumkonzept**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein Grünkonzept einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erstellt.

#### 4.5. Ver- und Entsorgung

Die konkrete Planung zur Ver- und Entsorgung ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Zum aktuellen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Infrastrukturen gewährleistet werden kann.

#### 4.6. Flächenbilanz/Städtebauliche Kennwerte

|                                                                  |                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Aktuell bebaute Fläche                                           | Ca. 32.443 m <sup>2</sup>       |
| Zulässig überbaubare Fläche (V+E Plan)                           | Ca. 40.433 m <sup>2</sup>       |
| Flächenpotentiale Masterplan (rote Flächen) ohne Verkehrsflächen | Ca. 57.580 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtfläche</b>                                              | <b>Ca. 81.975 m<sup>2</sup></b> |

### 5. Planungsrechtliche Inhalte

#### 5.1. Bauleitplanverfahren

Die Erstellung eines Bebauungsplans im Bereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans W 309 ist im Rahmen eines sogenannten Normalverfahrens durchzuführen. Dabei ist es notwendig, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem entsprechenden Umweltbericht darzustellen und zu bewerten.

#### 5.2. Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Über den Bebauungsplan soll das vorliegende Industriegebiet rechtlich gesichert werden. Das Ziel dabei ist es, den Bestand zu sichern und ausreichend Gestaltungsspielraum für zukünftige bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Folgende Festsetzungen könnte der Bebauungsplan enthalten:

- Für die Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Industriegebiets vorgesehen.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Festsetzung einer GRZ und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden. Die Festsetzung soll sich dabei an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für Industriegebiete orientieren.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der Vorgaben des Plankonzeptes (Masterplanes) entwickelt und orientieren sich am aktuellen Bestand und an den geplanten Nutzungen.
- Festsetzung der bestehenden öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen.
- Regelungen für den ruhenden Verkehr durch beispielsweise Bündelung des Verkehrs in einem Parkhaus im Süden des Plangebiets.
- Aussagen zu Nebenanlagen, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften

- Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Grünordnungsplans bilanziert. Sofern möglich, sollen Eingriffe im Plangebiet kompensiert werden. Sofern ein Bilanzdefizit verbleibt, ist ein externer Ausgleich erforderlich, der im weiteren Planverfahren abzustimmen ist. Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzungen werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens geprüft.
- Ergänzende planerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

### **5.3. Sachstand Umweltrelevante Fachuntersuchungen und Gutachten**

Zum aktuellen Stand liegen keine Fachuntersuchungen und Gutachten vor. Im weiteren Planverfahren ist zu bestimmen, welche gutachterlichen Untersuchungen und Fachplanungen erforderlich sein werden.

### **5.4. Angaben zum Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum wird in der Regel durch die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes definiert. Da für einige Bereiche, u. a. Schutzgüter-Aspekte, allerdings ein größerer Betrachtungsraum gewählt werden muss, werden angrenzende Randbereiche und das Umfeld in diesen Fällen mit einbezogen, um diese in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Eine entsprechende Erweiterung auf das funktionale Umfeld kommt insbesondere bei den Schutzgütern Mensch, Wasser, Tiere, Klima/ Luft sowie Orts- und Landschaftsbild in Betracht.

## **6. Schutzgüter**

### **6.1. Vorbemerkung**

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden nachfolgend die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen des Vorhabens aufgelistet.

Eine Einschätzung in Hinblick auf ihre Erheblichkeit erfolgt nicht, da zum aktuellen Zeitpunkt keine abschließende Beurteilungsgrundlage vorliegt.

Im Ergebnis soll der Umfang und der Detaillierungsgrad von Ermittlungen der Belange des Umweltschutzes nach dem zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Kenntnisstand erforderlich ist.

### **6.2. Schutzgut Mensch**

#### Lärm:

Die Karte über den Umgebungslärm in NRW des LANUV NRW zeigt für das Plangebiet Lärmbelastungen durch die südlich verlaufende Bundesautobahn (BAB 44) und die östlich verlaufenden Schienen, die auf das Plangebiet einwirken. Der 24h-Verlauf zeigt eine Lärmemissionsbelastung von bis zu 65 dB(A) für den Straßen- und Schienenverkehr auf. Lärmemissionen bedingt durch die Bundesautobahn treten vorrangig im südlichen Teilbereich des Plangebiets auf, während sich die

Emissionen durch den Schienenverkehrs aus östlicher Richtung über das gesamte Plangebiet ziehen.

Mit der gewerblichen Nutzung gehen auch Belastungen durch Geräuschemissionen vom Plangebiet aus. Im 24h-Verlauf treten im südlichen Bereich Lärmemissionen von maximal 70 dB(A) auf, die sich in südlicher Richtung ausbreiten.

Durch die Planung ist nicht mit einer erheblichen Zunahme von Geräuschemissionen zu Rechnen. Durch die direkte Nähe der JVA sind Einwirkungen auf Wohnnutzungen möglich.

### Verkehr

Das Plangebiet ist im Bestand bereits verkehrlich erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Oberhausener Straße. Weitere Erschließungsplanungen sind nicht vorgesehen. Als mögliche verkehrliche Änderungen sind Verlagerungen und Bündelungen der Parkplatzflächen auf dem Gelände der ABB, sowie der Ausbau der Straßenverkehrsflächen für den Lieferverkehr zu berücksichtigen.

Da ausschließlich Betriebserweiterungen geplant sind, ist auch nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

### Licht

Die Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, sowie die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Beleuchtung der östlich angrenzenden JVA bestehen bereits aktuelle überdurchschnittlich hohe Belastungen durch Lichtemissionen.

### Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist daher keine Funktionen für Erholungsnutzungen auf.

Westlich und nördlich grenzen an das Plangebiet Wald- und Gewässerflächen an, die als Naherholungsräume genutzt werden. Da die gewerbliche Nutzung zum aktuellen Zeitpunkt bereits besteht, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

### Störfallbetrieb (Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG)

Bei Planungen ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) und schutzwürdigen Gebäuden und Gebieten ein „angemessener Sicherheitsabstand“ gewahrt ist.

Derzeit befinden sich genehmigungsbedürftige Anlagen innerhalb der Plangebiets. Auch zukünftig sollen weitere Störfallbetriebe am Standort der ABB errichtet werden. Bei Neuerrichtung oder Verlagerung der Störfallbetriebe sind alle notwendigen Genehmigungen einzuholen.

### **6.3. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Nutzungen bestehen Störfwirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt, sowie die vorherrschenden Biotopstrukturen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets.

Im weiteren Planverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, um Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren und Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen. Ebenfalls erfolgt eine Bestandsaufnahme der biologischen Vielfalt sowie eine Bilanzierung der mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Ergebnisse finden Eingang in die Planung.

### **6.4. Schutzgut Boden/Fläche**

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im Plangebiet der Bodentyp L4706\_L421, eine Parabraunerde an. Es handelt sich dabei um einen stark sandigen Lehm, der aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit als ungeeignet für Versickerungen gilt. Eine Versickerung, Speicherung und Ableitung sind kann durch Mulden-Rigolen Systeme ermöglicht werden.

Nach BauGB ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung anzustreben (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorliegende Planung sieht die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und Erweiterungsmaßnahmen im Bereich des Industriestandorts der ABB Ratingen vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Boden ermöglicht. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländeenivellierungen sowie potentiell eine Verunreinigung des Bodens innerhalb der Baufläche möglich. Da eine gewerbliche Nutzung vorliegt, sind auch Schadstoffeinträge in den Boden zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in den Boden erfasst und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

#### Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als sanierte Fläche zur Überwachung/Nachsorge ausgewiesen.

### **6.5. Schutzgut Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 150 m in östlicher Richtung befindet sich der Silbersee. Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern kann daher ausgeschlossen werden.

#### Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebietes. Etwa 150 m westlich, im Bereich des Silbersees, befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet.



Im Bestand ist das Plangebiet Großteils versiegelt. Durch die geplanten Festsetzung können bislang unversiegelte Bodenbereiche überplant und die Bodenteilfunktionen beeinträchtigt oder gänzlich unterbunden werden. In dem Zuge kann es zu Beeinträchtigungen des Boden-Wasserhaushaltes kommen.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Trennsystem abgeleitet.

#### Niederschlagswasser

Da das Plangebiet laut Luftbildern aus den Jahren 1984 bis 1994 bereits vor dem 01.01.1996 befestigt, bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden ist, sind die §§ 44 LWG bzw. 55 WHG nicht anzuwenden. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über das südlich gelegene Regenrückhaltebecken Oberhausener Straße und von dort durch Einleitung in den Schwarzbach.

#### Hochwasser

In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf werden die Überschwemmungshöhen bei Hochwasser dargestellt. Bei extrem seltenen Hochwasserereignissen (HQ extrem) und im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen wird das Plangebiet um bis zu 4 m überschwemmt.

### **6.6. Schutzgut Klima / Schutzgut Luft**

Für die Stadt Ratingen besteht kein Luftreinhalteplan. Im Bereich des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung befindet sich keine Messstation der Luftqualitätsüberwachung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV wird für die Fläche des Plangebietes ein Gewerbe- bzw. Industrieklima dargestellt. Dieses Klimatop stellt einen klimatischen Ungunstraum dar, der sich durch stark veränderte Klimaelemente, wie bspw. Wärmeinseln mit geringer nächtlicher Abkühlung, trockenere Luft und Veränderungen der Windfelder, auszeichnet. Gewerbe- und Industrieklimatope zeichnen sich zudem durch erhöhte Emissionen und Schadstoffgehalte aus.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die bestehenden Industriestrukturen rechtlich gesichert, das Gewerbe- bzw. Industrieklima, das am Standort vorherrscht, bleibt weiterhin bestehen. Demnach kommt es auch zu keiner Inanspruchnahme von klimawirksamen (Frei-)Flächen. Zwar können durch weitere Baumaßnahmen, kleinklimatische Veränderungen hervorgerufen werden, grundsätzlich ist mit keiner Veränderung des Klimas zu rechnen.

### **6.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gewerblich genutzten Standort mit einer Größe von ca. 82 ha. Das Gebiet ist bereits bebaut und erstreckt sich auf ca. 8 ha am Stadtrand von Ratingen.

Über die Festsetzung im Bebauungsplan von Art und Maß soll die aktuelle Nutzung berücksichtigt werden und zugleich eine langfristige Weiterentwicklung des

Standorts der ABB AG Ratingen sichergestellt werden. Hierzu werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens die örtlichen Bauvorschriften geprüft.

### **6.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Informationen zu Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebiets vor. In ca. 200 m nördlicher Richtung befindet sich das „Eiszeitliche Gehöft“. Archäologische Funde können bei Bodenbewegungen daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Belange des Denkmalschutzes in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

### **6.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden abiotischen und biotischen Schutzgüter stellen sich als komplexes Wirkungsgefüge dar, sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Schutzgutübergreifende Umweltauswirkungen (Wechselwirkungen) sind insbesondere in Bezug auf die Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme von Bedeutung. Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Bodens, die sich unmittelbar auf die Schutzgüter Wasser (Grundwasserneubildung), Klima (Verdunstung), Mensch und Tier/Pflanze auswirken. Hierbei entstehen Wirkungsketten. Durch den Verlust von natürlich gewachsenem Boden und den damit verbundenen Speicher- und Reglerfunktionen kommt es zwangsläufig zu negativen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate. Eine erhöhte Versiegelung geht zugleich mit einer gesteigerten Wärmespeicherung und Hitzeinselbildung einher, mit erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.