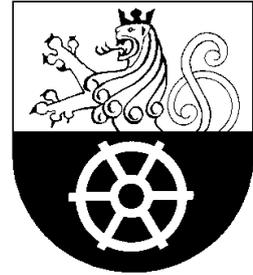


Stadt Ratingen
Der Bürgermeister



Kurzbegründung zum

Bebauungsplan-Vorentwurf W430, –Dechenstraße / Am Sandbach –

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 29.06.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsziel und Anlass des Bebauungsplanes	4
2. Örtliche Verhältnisse	5
2.1. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich	5
2.2. Umgebungsbebauung	6
2.3. Geländebeschaffenheit.....	6
2.4. Ver- und Entsorgung	6
2.5. Altlasten.....	7
3. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht.....	7
3.1. Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan	7
3.3. Landschaftsplan	7
3.4. Geltendes Planrecht	7
3.5. Rahmenplan Ratingen West.....	8
3.6. Hochwasser.....	8
3.7. Starkregen.....	9
4. Plankonzept.....	10
4.1. Nutzung und Gliederung.....	10
4.2. Erschließung	10
4.3. Grün und Freiraum	11
4.4. Versorgung und Energiekonzept	12
5. Verfahren.....	12
6. Planungsrechtliche Inhalte	13
7. Umweltprüfung	13
7.1. Sachstand Umweltrelevante Fachuntersuchungen und Gutachten.....	13
7.2. Umweltauswirkungen	13
7.2.1. Schutzgut Flächenverbrauch/Boden	14
7.2.2. Schutzgut Landschaft/Ortsbild	15
7.2.3. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	15
7.2.4. Schutzgut Klima und Luft	16
7.2.5. Schutzgut Wasser	16
7.2.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
7.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
7.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
7.3. Anderweitige Planungsvarianten	18

8. Kosten 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 als planungsrechtliche Grundlage für einen kleinen Teil im Südosten des Plangebietes der Bebauungsplan E262 „Kreuzerkamp / Scheifenkamp“ aus dem Jahr 1991 und für den übrigen Teil des Plangebietes der Bebauungsplan E262 - 4.Änderung, „Am Sandbach / Dechenstraße“ aus dem Jahr 2017 vor. Während der Ursprungsbebauungsplan E262 für den Geltungsbereich noch ein Industriegebiet festsetzt, welches für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes weiterhin gilt, wurde durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes E262 eine Änderung in ein gegliedertes Gewerbegebiet vorgenommen. So wurde durch die letzte Änderung des Bebauungsplanes bereits das Ziel verfolgt, eine auf das Umfeld abgestimmte, verträglichere Nutzung für das Plangebiet unter Berücksichtigung der Bedarfe der Stadt Ratingen planungsrechtlich zu steuern. Hierfür wurden Vergnügungsstätten und Bordelle sowie flächenintensive Nutzungen mit geringen positiven oder gar negativen städtebaulichen Auswirkungen und einer geringen Arbeitsplatzdichte wie gewerbliche Parkplatzbetriebe, Logistikbetriebe, Speditionen und Großlager ausgeschlossen. Zur Wahrung des Gebietscharakters (Gewerbegebiet) und zum Schutz der Zentren werden außerdem Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel getroffen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes fand bisher jedoch keine weitere Entwicklung innerhalb des Plangebietes statt.

Durch die Planung der sogenannten Ratinger Weststrecke werden sich Auswirkungen auf die Siedlungs- und zukünftigen Bahnhofsumfeldentwicklungen ergeben, so auch auf Ratingen-West. Der VRR und die Kommunen Duisburg, Ratingen und Düsseldorf sowie der Kreis Mettmann beabsichtigen die Wiederaufnahme des Schienenpersonennahverkehrs auf der sogenannten Ratinger Weststrecke. Hierbei handelt es sich um die Verbindung von Duisburg über Ratingen-West nach Düsseldorf, die im Wesentlichen der Strecke 2323 von Oberlahnstein nach Duisburg folgt. Diese Strecke ist im Güterverkehr kapazitatativ soweit ausgelastet, dass zusätzliche Verkehre hier nicht realisiert werden können. Daher beinhaltet das Projekt „Ratinger Weststrecke“ den Bau von weiteren Gleise neben der Bestandsstrecke und auch den Neubau eines Bahnhaltepunktes in Ratingen-West, unweit des Plangebietes.

Diesem für Ratingen bedeutenden Infrastrukturprojekt liegt ein Rahmenplan für den Stadtteil West (Rahmenplan-West II) vor. Ziel des Rahmenplans ist es, Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund des neuen Mobilitätsimpulses zu identifizieren und Leitlinien für die zukünftige Entwicklung zu definieren. Für das Umfeld des geplanten Bahnhofes kann ein deutlicher Bedeutungsgewinn prognostiziert werden. So wird hier nun auch eine ergänzende und weitergehende Nutzung durch Wohnen in Bahnhofsnähe angestrebt, um den wohnbaulichen Bedarfen an verkehrlich-infrastrukturell privilegierten Standorten nachzukommen. Der Rahmenplan berücksichtigt bereits diese Zielsetzung und zeigt für das Plangebiet ein grundsätzliches Potenzial für ein urban gemischtes Gebiet mit Gewerbe, Wohnen und weiteren Nutzungen auf.

Für eine solche, urbane und gemischt genutzte Entwicklung auf der Fläche sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen über den rechtskräftigen Bebauungsplan E262 und E262, 4. Änderung zurzeit nicht gegeben. Es ist daher beabsichtigt, den Bebauungsplan W430 „Dechenstraße / Am Sandbach“ aufzustellen, um die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung durch die Festsetzung eines urbanen Gebietes auf Grundlage des Baugesetzbuches zuzuführen. Ziel der Planung ist die Schaffung von weiteren gewerblichen Nutzungen wie Büros, zusätzlichem Wohnraum für die Ratinger Bevölkerung und weiteren sozialen Einrichtungen in Ergänzung zu der geplanten Wohnbebauung und der vorhandenen gewerblichen Struktur des Umfeldes.

Aufgrund der aktuellen Bedarfe an Kindergartenplätzen in Ratingen sowie durch den Bedarf, den die Wohnbebauung im Plangebiet selbst auslöst, ist auch eine weitere Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes geplant. Die Stadt Ratingen möchte ferner im Plangebiet einen neuen Standort für die WFB – Werkstätten des Kreises Mettmann GmbH ermöglichen und dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Die WFB engagiert sich für die Teilhabe von Menschen mit Behinderung am Arbeitsleben sowie für ihre Eingliederung in das Arbeitsleben und fördert den Übergang auf den allgemeinen Arbeitsmarkt. Die WFB verfügt derzeit bereits über einen Standort unweit des Plangebietes an der Straße Schleifenkamp 12. Dieser Standort ist jedoch mittlerweile zu klein für die aktuellen Anforderungen und Bedarfe. Daher sucht die WFB – Werkstätten des Kreises Mettmann GmbH seit längerem einen neuen Standort mit Erweiterungspotenzial. Aus Sicht der Stadt Ratingen ist das Plangebiet sehr gut geeignet eine Integration dieser Nutzung und der Beschäftigten durch den urbanen Charakter des geplanten Gebietes realisieren zu können.

Mit der Planung soll dem Wandel städtischer Strukturen Rechnung getragen werden und die bestehende Nachfrage nach zentrumsnahen Flächen für unterschiedliche Nutzeransprüche bedient werden. Ferner soll hiermit dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Durch die Nachnutzung des Altstandortes soll somit eine Innenentwicklung forciert werden, die den Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachkommt. Durch diese Innenentwicklung kann ferner eine gute Ausnutzung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur nachgekommen werden. Das Plangebiet ist als gut integriert im Stadtgebiet zu beurteilen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

2. Örtliche Verhältnisse

2.1. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtzentrums Ratingen, im Stadtteilen Ratingen-West. Nördlich verläuft die Straße Am Sandbach, südlich und westlich die Dechenstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Bestandsgebäude Am Sandbach 33 (Kulturloft Ratingen), welches nicht im Geltungsbereich liegt, begrenzt. Das Gebiet ist ca. 1,3 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Ratingen entfernt. In ca. 3 km Luftlinie liegt der Flughafen Düsseldorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 62, 63, 158, 160, 163, 165, 167, 169, 175 (teilw.), 214 in der Flur 018, Gemarkung Ratingen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,1 ha.

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

2.2. Umgebungsbebauung

Durch die Nähe zum Zentrum und der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes ist die Bebauung der Umgebung dicht. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich mehrere großflächige Gewerbebetriebe. Das Plangebiet liegt im westlichen Teil eines Gewerbegebietes. Westlich des Plangebiets schließt die durchmischte Bebauung des Stadtteils West, mit Wohn- und Geschäftsgebäuden an. Etwa 500 m östlich des Plangebiets befindet sich der geplante Haltepunkt Ratingen-West.

2.3. Geländebeschaffenheit

Die bauliche Struktur im Norden des Geländes ist geprägt von Gewerbehallen sowie von Parkflächen. Der südliche Bereich setzt sich aus Gehölzstrukturen sowie Ablagerungen zusammen.

Verkehr

Über die Straße Westtangente und die Kaiserswerther Straße ist über die Auffahrt Ratingen die Autobahn 52 erreicht. Nur ca. 1,2 km südlich befindet sich das Kreuz Düsseldorf-Nord, hier kann auf die A44 gefahren werden. In ca. 6 km Fahrstrecke ist der Düsseldorfer Flughafen zu erreichen. Das Plangebiet ist somit überregional und international optimal angebunden. Über die südlich verlaufende Volkardeyer Straße / Europaring ist die Ratinger Innenstadt in ca. 9 min Fahrzeit erreichbar.

Der Standort besitzt zugleich eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Ratingen Breslauer Straße“ ist ca. 2 Gehminuten vom Plangebiet entfernt und wird von den Buslinien 752, 754, 59, DL1 und E bedient. Als Alternativen sind die Haltestellen „Ratingen Weststraße“ oder „Ratingen Europaring“ zu nennen, diese werden von der Linie U72 angeeignet.

Der Zugang zum Gebiet verläuft für den motorisierten Individualverkehr über die Straße Am Sandbach im Norden und im Süden über die Dechenstraße.

Natur und Landschaft

Neben der Bebauung und den Verkehrsflächen liegen im Plangebiet Grün- und Gehölzstrukturen vor. Diese befinden sich überwiegend im südlichen Teilbereich, darunter auch einige Baumstandorte, die straßenbegleitend in Form einer Allee das Plangebiet umsäumen. Südlich des Plangebiets verläuft der Sandbach. Im Umfeld der Bestandshallen sind vereinzelte Grünanlagen vorzufinden.

2.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut, die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das Abwasser wird über das vorhandene Mischsystem abgeleitet.

2.5. Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Altlastenstandort ausgewiesen. Der nördliche und östliche Teilbereich wird als altlastverdächtige Fläche (Klasse 3) ausgewiesen, der südliche Teilbereich als Fläche mit Altlasten (Klasse 5).

3. Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Düsseldorf (Stand: 22.04.2022, Blatt 19) legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Zudem ist für das gesamte Plangebiet die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ festgelegt.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr als Bedarfsmaßnahme ohne räumliche Festlegung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (Stand: Dezember 2018) stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet dar. Im Südosten wird ein kleiner Bereich als Industriegebiet dargestellt. Nordöstlich stellt der Flächennutzungsplan ein Fernheizwerk dar.

An das Plangebiet grenzt nördlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und östlich ein Gewerbegebiet an. Daran anschließend ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ dargestellt. Im Süden und Westen werden weitere Gewerbe- und Industriegebiete und im Bereich des Sandbachs eine Grünfläche dargestellt.

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines urbanen Gebiets, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Da Bebauungsplan W430 „Dechenstraße / Am Sandbach“ eine überwiegend gewerbliche Nutzung im Zusammenhang eines urbanen Gebiets vorsieht, wird eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht erkannt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst.

3.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans des Kreis Mettmann (Stand: Mai 2021).

3.4. Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne E262 „Kreuzerkamp / Scheifenkamp“ und E262 „Am Sandbach / Dechenstraße“, 4. Änderung vor.

Bebauungsplan E 262 „Kreuzerkamp / Scheifenkamp“

Der am 24.06.1991 in Kraft getretene Bebauungsplan E 262 setzt für den Großteil des Plangebiets ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,0, einer maximalen Gebäudehöhe von 52,00 m ü. NN und einer abweichenden Bauweise fest. Im Bereich des Sandbaches steht der Bebauungsplan einen 10 m breiten Streifen fest, der von Bebauung freizuhalten ist.

Bebauungsplan E 262 „Am Sandbach / Dechenstraße“, 4. Änderung

Der am 17.11.2017 in Kraft getretene Bebauungsplan sieht eine Planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der festgesetzten gewerblichen Nutzungen vor. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl, maximalen Gebäudehöhe und der abweichenden Bauweise werden aus dem Bebauungsplan E 262 „Kreuzerkamp / Scheifenkamp“ übernommen.

3.5. Rahmenplan Ratingen West

In der Sitzung des Rates der Stadt am 16.05.2023 wurde der Rahmenplan Ratingen-West II beschlossen, um im Zuge des Ausbaus der Ratinger Weststrecke, Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils zu definieren. Der Rahmenplan dient demnach als Grundlage bzw. als grobe Leitlinie für ein städtebauliches Konzept in den Aspekten des Freiraums, des Verkehrs, der Bebauung, des Klimas, der Ökologie und möglichen Nutzungen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines durchmischten Quartiers inkl. Wohnnutzung weiterentwickelt.

Basierend auf den Untersuchungen für den Rahmenplan Ratingen-West II weist das Plangebiet wichtige Potentiale in Hinblick auf eine Mischnutzung auf. So werden neben den Funktionen für Arbeit und Wohnen auch Möglichkeiten für Nahversorgung und öffentlichen Infrastrukturen identifiziert. Diese Nutzungen sollen sich auch in der städtebaulichen Konzeption wiederfinden, mit städtebaulichen Akzenten insbesondere entlang der öffentlichen Straßen.

Weiterhin kann das Gebiet einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Erreichbarkeit, in Form von kurzen und direkten Wegeverbindungen leisten. In Verbindung mit den bestehenden Grünzügen entlang der Straßen Am Sandbach und Dechenstraße konnten außerdem wichtige Freiräume und Flächen für Klima und Luftaustausch identifiziert werden.

3.6. Hochwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetztes Überschwemmungsgebiets. Bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) in seinen Randbereichen von Hochwasser betroffen sein. Hier ist mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m zu rechnen (Stand: Nov. 2019, Anger 2765, Blatt: B005, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de).

3.7. Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite 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 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 0,5 m.

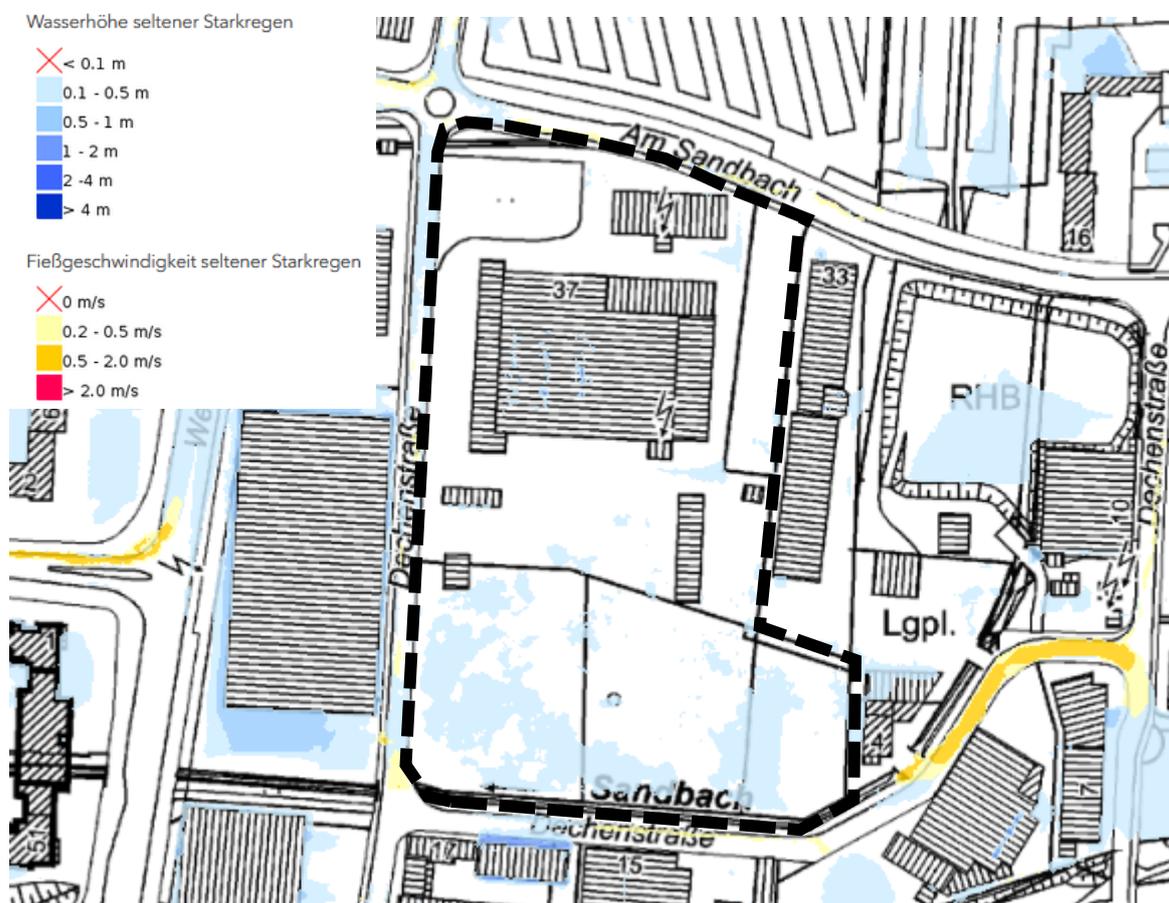


Abbildung 1: Extremes Starkregenereignis

Quelle: LANUV (www.klimaanpassung-karte.nrw.de) Kartendarstellung © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020 und Geobasisdaten © GeoBasis-DE / BKG 2023

4. Plankonzept

4.1. Nutzung und Gliederung

Bereits in dem in Aufstellung befindlichen Rahmenplan für Ratingen West wird das Potenzial eines urban gemischten Gebietes für das zukünftige Bahnhofsumfeld des neuen Bahnhaltepunktes in Ratingen West benannt. Das hier in Rede stehende Plangebiet soll einen ersten Baustein und Nukleus für diese Entwicklung darstellen.

Es ist die Nachnutzung des derzeit weitgehenden brach liegenden Gebietes durch neue Nutzungen vorgesehen. Das Plangebiet soll insgesamt städtebauliche aufgewertet werden und durch mehrgeschossige Gebäude und unterschiedliche Nutzungen eine urbane Prägung erfahren. Vorhandene gewerblichen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Gebietes, vorhandene Dienstleistungsbetriebe und auch das benachbarte Kulturloft prägen das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Neben diesen sind weitere Nutzungen innerhalb des Plangebietes geplant. So wird das Ziel verfolgt innerhalb des Plangebietes verschiedene Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden zu integrieren. Auch ist die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes angedacht. Diese Kindertagesstätte soll sich in den urbanen Charakter der mehrgeschossigen Bauweise eingliedern und entsprechende Außenspielflächen aufweisen. Weitere soziale und kulturelle Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes denkbar. Ebenso ist die Integration von Werkstätten für Behinderte Menschen innerhalb des Plangebietes angedacht. Insgesamt sollten die gewerblichen Nutzungen und so auch die geplanten Werkstätten vorzugsweise im Süden des Plangebietes verortet werden. Hier besteht der direkte Übergang zu den weiteren gewerblichen Nutzungen und die betreffende Fläche ist derzeit unbebaut. Die Wohnnutzung könnte im inneren bzw. auch im nördlichen Teil des Plangebietes einen Schwerpunkt finden. Im Norden des Plangebietes könnten gegenüber der Einzelhandelsnutzung auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie oder ergänzender, kleinteiliger Einzelhandel positioniert werden.

Die genaue Verortung und das genaue Mischungsverhältnis der vorgenannten Nutzungen stehen derzeit noch nicht abschließend fest und sind konzeptabhängig. Für die Anordnung und die Verteilung der Nutzungen besteht auch eine Abhängigkeit zu den noch zu ermittelnden Anforderungen des Immissionsschutzes aufgrund der sich im Umfeld befindenden (emittierenden) Betriebe.

4.2. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die umgebenden Straßen bereits im Bestand erschlossen. Hier sind im Norden die Straße Am Sandbach, im Süden die Dechenstraße und im Westen ebenfalls die Dechenstraße zu nennen. Der westlich des Plangebietes gelegene Teil der Dechenstraße wird im Einrichtungsverkehr geregelt. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) darf hier nur in südliche Richtung fahren. Hingegen ist das Fahren gegen die Einbahnstraße hier für Fahrräder frei. Auch im südlich des Plangebietes gelegenen Teil der Dechenstraße besteht ein Einrichtungsverkehr. Hier ist für den MIV nur die Fahrtrichtung nach Osten freigegeben.

Westlich des Plangebietes, in ca. 100 bis 150 m Entfernung befinden sich im Bereich der Straße Westtangente die bestehenden Haltestellen „Robert-Kochstraße“ (Buslinie 760) sowie „Breslauer Straße“ (Buslinien 752, 754, 759, DL1, E). Zukünftig soll durch die Weststrecke und den neuen Bahnhofpunkt in Ratingen West die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr nochmals deutlich verbessert werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass das bestehende Erschließungssystem mit dem Einrichtungsverkehr in der Dechenstraße erhalten bleibt. Derzeit ist noch unklar, ob sich durch die übergeordnete Rahmenplanungen bzw. Infrastrukturplanungen noch Veränderungen der Verkehrsfunktion im Bereich der Straße Am Sandbach ergeben. Grundsätzlich soll der nördliche Plangebietsteil für den MIV von der Straße Am Sandbach und der Dechenstraße erschlossen werden. Der südliche Plangebietsteil soll von der westlichen oder südlichen Dechenstraße aus erschlossen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für PKW und Fahrräder soll gebündelt in Form von Hoch- oder Tiefgaragen erfolgen. Die genaue Ausgestaltung des Parkverkehrs soll im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs erfolgen.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird auch die Möglichkeit erachtet, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet anzusiedeln. Eine Weiterentwicklung dieses Ansatzes muss im Einklang mit dem „Rahmenplan West II“ erfolgen und soll einem größeren Umfeld und Nutzerkreis dienen.

Insgesamt sollen für das Plangebiet zukunftsweisende und emissionsarme Mobilitätslösungen gefunden werden, die sich in den Gesamtkontext des Rahmenplan Ratingen West II und der Stadt Ratingen einbinden und die Lagegunst des Quartiers mit den geplanten Bahnhofpunkt Ratingen West aufgreifen. Neben dem MIV sollen daher insbesondere weitere Verkehrsmittel eine hohe Bedeutung für die Mobilität in dem Plangebiet erfahren. Neben dem öffentlichen Personennahverkehr sind hier das Fahrrad sowie weitere Maßnahmen des Mobilitätsmanagements (z.B. E-Mobilität, Sharing) zu nennen.

4.3. Grün und Freiraum

Das Plangebiet ist im Bestand weitgehend versiegelt. Lediglich an den Plangebietsrändern und im Süden sowie Südosten des Plangebietes sind teils unversiegelte und derzeit mit Gehölzen bestockte Flächen vorzufinden. Durch die Umsetzung eines urbanen Quartiers soll und wird eine Verdichtung der Gebietes einhergehen. Folglich ist davon auszugehen, dass bestehende unversiegelte und derzeit begrünte Flächen für die angedachten Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch neue begrünte Flächen vorgesehen. So sollen Freibereiche und Gärten geschaffen werden, die geplante Kindertagesstätte wird weitere begrünte Außenflächen aufweisen und die Dächer der geplanten Gebäude sollen begrünt werden.

Der im Süden des Plangebietes verlaufene Sandbach soll mit Umsetzung der Planung berücksichtigt und inszeniert werden. So sollte der Bach stärker in den Fokus

treten und das belebende Element Wasser den Entwurf für das Gebiet beeinflussen. Es soll eine ganzheitliche Betrachtung von Wasserflüssen im Quartier unter Beachtung von zunehmenden Starkregenereignissen im Zuge der Anpassung an den Klimawandel erfolgen. Hier sollen die Maßnahmen zur Begrünung, zur Entwässerung, zur Ver- und Entsorgung sowie zur Energieversorgung übergreifend betrachtet und geplant werden. Die zu begrünenden Dachflächen eignen sich z.B. als Retentionsflächen für das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser. Dadurch kann eine höhere Verdunstungsrate und ein verzögerter Abfluss des Niederschlagswassers erreicht werden.

4.4. Versorgung und Energiekonzept

Das Plangebiet ist grundsätzlich an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden und erschlossen. Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Energiekonzept erarbeitet. Es wird für das Plangebiet ein ganzheitliches Energiekonzept angestrebt, welches den Energiesektor mit dem Sektoren Gebäude und Mobilität verbinden soll (Sektorenkopplung). Durch eine entsprechende Digitalisierung erfolgt eine Optimierung der Energieproduktion und des Energieflusses für die Energienutzer bzw. -abnehmer. Die Integration erneuerbarer Energien ist in dem aufzustellenden Energiekonzept vorgesehen, hier werden z.B. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie angedacht. Weitere Maßnahmen werden auf die Eignung hin untersucht und sollen im Energiekonzept benannt werden. Hierbei können auch das Abwasser sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser Elemente des ganzheitlichen Konzeptes sein.

5. Verfahren

Die Stadt Ratingen beabsichtigt zusammen mit dem Projektentwickler, der Landmarken AG aus Aachen ein qualitätssicherndes Verfahren für die Findung eines städtebaulichen Entwurfes durchzuführen. Es wird beabsichtigt im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss bereits erste Fachgutachten als Grundlage für die städtebauliche Entwurfsplanung erarbeiten zu lassen. Die Landmarken AG wird als Bauherrenvertretung im Auftrag der Projektgesellschaft und Grundstückseigentümerin Landmarken Am Sandbach GmbH in enger Abstimmung mit der Stadt Ratingen einen Wettbewerb ausloben. Neben Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Ratingen und der Ausloberin sollen die Politik der Stadt Ratingen sowie weitere externe Fachjuroren in dem Verfahren eingebunden werden. Die Ergebnisse des Verfahrens sollen der Öffentlichkeit vorgestellt und mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Auf Grundlage des Ergebnisses des qualitätssichernden Verfahrens soll das weitere Bauleitplanverfahren fortgeführt werden.

Falls erforderlich wird der südliche Plangebietsteil im Verfahren zur möglichst zeitnahen Schaffung des Baurechts prioritär behandelt und ggf. im Verfahren zeitversetzt vorgezogen. In das qualitätssichernde Verfahren sollen daher schon entsprechende Vorgaben für diese Nutzungen eingebracht werden.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen für das Plangebiet derzeit gewerbliche Bauflächen darstellt, soll dieser zugunsten von

gemischten Bauflächen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung geändert werden.

6. Planungsrechtliche Inhalte

Mit dem Bebauungsplan soll eine auf das Umfeld abgestimmte, verträglichere Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist, eine auf den prognostizierten Bedeutungsgewinn ausgerichtete Planung in Form von Wohnbebauung und sowie ergänzenden gewerblichen Nutzungen wie Büros und sozialen Einrichtungen zu schaffen.

Folgende Festsetzungen könnte dieser Bebauungsplan enthalten:

- Für die Art der baulichen Nutzung ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vorgesehen.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll sich dabei an den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete orientieren.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfs aus dem Wettbewerbsverfahren orientieren.
- Regelungen für den ruhenden Verkehr durch beispielsweise Bündelung des Verkehrs in Hoch- oder Tiefgaragen
- Regelung von Flächen für den Gemeinbedarf (Behindertenwerkstatt)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Aussagen zu Nebenanlagen, Verkehrsflächen, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften
- Nachrichtliche Übernahme des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG i.V.m. § 9 Abs. 6a BauGB

7. Umweltprüfung

7.1. Sachstand Umweltrelevante Fachuntersuchungen und Gutachten

Zum aktuellen Stand sind Fachuntersuchungen und Gutachten in den folgenden Themenbereichen beauftragt:

- Baugrund- und Versickerung
- Entwässerung und Erschließung
- Verkehr
- Schall
- Artenschutz
- Klima und Frischluft

Die Ergebnisse der Fachuntersuchungen und Gutachten werden in die weitere Planung einfließen und in der Umweltprüfung berücksichtigt.

7.2. Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Entsprechend gelten die Vorschriften des verein-

fachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB ist damit nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter soll im Rahmen der Bauleitplanung dennoch betrachtet und berücksichtigt. Da erst nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs eine konkrete Planung feststeht, werden im Folgenden die Umweltauswirkungen bei einer Bebauung durch ein Urbanes Gebiet angenommen.

7.2.1. Schutzgut Flächenverbrauch/Boden

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im Plangebiet der Bodentyp Braunerde (Bodeneinheit L4706_B731) an. Bei dem Oberboden handelt es sich laut Kartieranleitung um einen schwach lehmigen Sand, der aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit als ungeeignet für Versickerungen gilt. Eine Versickerung, Speicherung und Ableitung kann durch Mulden-Rigolen Systeme ermöglicht werden. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet.

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 Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines brach gefallenen Industriestandorts vor. Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet ist in weiten Teilen nicht mehr vorhanden. Im Zuge der bisherigen Bebauung des Plangebietes erfolgte bereits eine starke anthropogene Überformung. Die natürlichen Bodenfunktionen können somit nicht mehr in Gänze wahrgenommen werden. Eine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden ist nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden dennoch Eingriffe in den Boden ermöglicht. Neben Bodenverdichtung und -versiegelung ist ein Ab- und Auftrag von Boden im Rahmen von Geländeneivellierungen sowie potentiell eine Verunreinigung des Bodens innerhalb der Baufläche möglich. Da gewerbliche Nutzungen geplant sind, sind auch Schadstoffeinträge in den Boden zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in den Boden erfasst und Ausgleichsmaßnahmen formuliert.

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Planungsgebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Bau- oder Bodendenkmälern vor. Es gelten die allgemeinen Hinweise nach §§ 15 und 16 DSchG NRW (Veränderungsverbot, Anzeigepflicht).

Altlastenkataster des Kreises Mettmann ist die Fläche als Altlastenstandort ausgewiesen. Der Umgang mit dem Altlastenbestand, soll im weiteren Verfahren gutachterlich begleitet werden.

Zum aktuellen Stand liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

7.2.2. Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im beplanten Innenbereich der Stadt Ratingen. Entsprechende hohe Versiegelungsraten, eine Gemengelage von Wohn-, Gewerbe- und Industriebebauung sowie Grünstrukturen der Siedlungsbiotope prägen den Raum.

Über ein städtebauliches Konzept und die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Umgebungsstrukturen berücksichtigt und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft- und Ortsbild verhindert werden.

7.2.3. Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm

Die Karte über den Umgebungslärm in NRW des LANUV NRW zeigt für das Plangebiet Lärmbelastungen durch die westlich verlaufenden Schienen. Der 24h-Verlauf zeigt eine Lärmemissionsbelastung von bis zu 65 dB(A) für den Schienenverkehr auf. Die Verkehrslärmauswirkungen durch die Westtangente werden nicht in der Umgebungslärmkartierung NRW aufgezeigt. Es ist dennoch davon auszugehen, dass Verkehrslärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken.

Durch die teilweise gewerblichen geplante Nutzung werden auch Belastungen durch Geräuschemissionen vom Plangebiet ausgehen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die genannten schalltechnischen Gegebenheiten untersucht und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.

Verkehr

Das Plangebiet ist im Bestand bereits verkehrlich erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Sandbach. Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind über die Dechenstraße möglich und werden im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht.

Durch die Planung sind Mehrverkehre zu erwarten, die im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht werden.

Licht

Die Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr, sowie die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Insgesamt ist die Belastung durch Lichtemissionen innerhalb dieser innerstädtischen Gemengelage als baugebietstypisch und somit verträglich einzustufen.

Freizeit und Erholung

Das Plangebiet ist bislang nicht für die Freizeit- und Erholung erschlossen und weist daher keine Funktionen für Erholungsnutzungen auf. Durch die Planung von Wohnnutzungen sollen jedoch neue Angebote geschaffen werden.

Im Umfeld des Plangebiets liege Möglichkeiten zur Freizeit und Erholung gegeben. Nordöstlich des Plangebiets liegt die Eissporthalle Ratingen, sowie daran anschließend ein öffentlicher Spielplatz. In ca. 600 m Entfernung befindet sich das Naherholungsgebiet Grüner See / Silbersee.

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.

Im gewerblich genutzten Umfeld des Plangebietes könnten genehmigungsbedürftige Anlagen vorliegen. Bei der Errichtung von schutzwürdigen Nutzungen, ist die aktuelle Genehmigungslage zu berücksichtigen

7.2.4. Schutzgut Klima und Luft

In der Klimatopkarte des LANVU wird das Plangebiet dem Gewerbe-, Industrieklima (offen) im Übergang zum Gewerbe-, Industrieklima (dicht) zugeordnet. In der unmittelbaren Umgebung wird die Gemengelage des Planstandorts durch die vorliegenden Vorstadtklima, Stadtrandklima, Klima innerstädtischer Grünflächen, Waldklima und Bahnverkehr deutlich.

Die klimatischen Rahmenbedingungen im Plangebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage, der Verkehrsbelastung der umgebenden Erschließungsstraßen und des geringeren Grünflächenanteils als stark vorbelastet einzustufen. Dies ist vor allem auf den hohen Versiegelungsgrad von Gewerbegebieten sowie den damit verbundenen hohen Oberflächenabfluss zurückzuführen. Das Plangebiet besitzt nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird durch den Straßenverkehr sowie durch die Hintergrundbelastung durch Gewerbe- und Industriebetriebe in der Umgebung des Plangebiets bestimmt.

Als klimatische Gunsträume sind die Frischluftschneisen und Grünzüge entlang der Straßen Am Sandbach und Dechenstraße zu nennen, die durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas in Form von Teilversiegelung, Begrünung von Dächern und Fassaden sowie dem Erhalt und Schaffung von Grünstrukturen, werden im weiteren Verfahren untersucht.

Darüber hinaus sollen die Auswirkungen der Planung auf das Klima und die Luft gutachterlich untersucht werden, deren Ergebnisse in die Planung und den Bebauungsplan einfließen werden. Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

7.2.5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III A. Ein Hinweis auf den Schutzanspruch soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ein festgesetztes oder geplantes Heilquellenschutzgebiet liegt nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Hochwassergefahrenkarten NRW zeigen, dass im Falle von extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) das Plangebiet um bis zu 0,5 m überschwemmt wird (Stand November 2019, Blatt: B080, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de).

Durch Starkregen bedingte Überschwemmungen belaufen sich, auf bis zu 0,5 m. Der Boden-Wasserhaushalt ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bereits eingeschränkt, wodurch höhere Überflutungstiefen durch Starkregen ausgeschlossen werden. Zugleich sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans umfassende Maßnahmen zur Retention des Wassers vor Ort getroffen werden, falls eine Versickerung durch den bestehenden Bodenaufbau möglich ist.

Im Plangebiet befinden sich keine dauerhaften oder temporären Oberflächengewässer. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Durch die frühzeitige Einbindung von Gutachtern und der Möglichkeit zur technischen Vorsorge vor Hochwasser- und Starkregenereignissen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Bebauungsplanverfahren liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 vor. Die ASP wird durchgeführt, um festzustellen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

In der Vorprüfung wurde untersucht, ob planungsrelevante Arten der Messtischblätter 4706_2 (Düsseldorf) und 4707_1 (Mettmann) vorkommen könnten.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 28. März 2023 wurde das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung auf ein mögliches Vorkommen von (planungsrelevanten) Tierarten untersucht. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Begehung konnten keine planungsrelevanten Arten bzw. Indizien im Gebiet nachgewiesen werden. In Bäumen konnten keine geeigneten Specht- oder Asthöhlen kartiert werden, und die Bürogebäude und Gewerbehallen konnten keine Einflugmöglichkeiten für Vögel oder Fledermäuse gefunden werden.

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der ASP 1 demnach die folgenden verbindlichen Maßnahmen formuliert:

- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.
- Die Baufeldfreimachung im Bereich der Schotterbrache ist außerhalb des Hauptbrutzeitraumes in einem Zeitfenster vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Fallen Baumaßnahmen in den Zeitraum der Brutperiode, so sind vor Beginn der Brutperiode Vergrämgungsmaßnahmen zu ergreifen.
- Die Dachkanten der Gebäude sind vor Abrissbeginn unter ökologischer Begleitung manuell entfernt werden.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind zu prüfen.

Da die Gehölzstrukturen sowie die Schotterbrache im südlichen Plangebiet mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene planungsrelevante Vogel-

arten bieten, werden im weiteren Verfahren vertiefende Untersuchungen für Bluthänfling, Nachtigall, Schwarzkehlchen, Flussregenpfeifer und die Kreuzkröte durchgeführt. Zum aktuellen Stand wurden bereits die Kartierungen für die vertiefende Untersuchung (ASP 2) durchgeführt, es konnten jedoch keine planungsrelevanten Arten vorgefunden werden. Die endgültigen Ergebnisse der ASP 2 finden Eingang in das weitere Bebauungsplanverfahren.

Zusätzlich zu den verbindlichen Maßnahmen wird empfohlen, die Beleuchtung des Plangebietes möglichst gering zu halten und auf die Wahl und Abstrahlung der Beleuchtung zu achten sowie die Installation von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten an den neu zu errichtenden Gebäuden.

7.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter oder sonstigen schutzwürdigen Sachgüter. Es sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

7.2.8. 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.

Durch den Bebauungsplan werden zum aktuellen Kenntnisstand keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind. Folglich kann eine Bebauung zum aktuellen Stand als umweltverträglich eingeschätzt werden. Weitere Ergebnisse zu den Umweltauswirkungen werden im Bauleitplanverfahren ergänzt und berücksichtigt. Eine vollständige Bewertung erfolgt abschließend.

7.3. Anderweitige Planungsvarianten

Bei der Planung handelt es sich um eine städtebauliche Neuausrichtung auf Grundlage sich verändernder Rahmenbedingungen durch die Umsetzung des Infrastrukturprojekts der Ratinger Weststrecke. Entsprechend besteht räumlich keine anderweitige Planungsalternative.

Als Planungsvariante innerhalb des Plangebiets kann zum aktuellen Stand nur die Beibehaltung des Status Quo, also der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplans betrachtet werden.

Der Verzicht der Planung würde bedeuten, dass die vorliegende Fläche nicht auf die Entwicklungen um die Rahmenplanungen planungsrechtlich ausgerichtet würden. Nach aktuellem Planrecht, könnten ausschließlich Gewerbebetriebe umgesetzt werden.

8. Kosten

Der Investor plant die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Dies wird über entsprechende Verträge gemäß § 11 BauGB geregelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Ratingen keine Kosten.