

Entwurfsbegründung
Zum
Bebauungsplan T 395
"Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz"

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
zum Zwecke der öffentlichen Auslegung

aufgestellt von:

Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit:

scheuvens + wachten

Stand: 22.11.2016

Inhalt

TEIL A – Städtebauliche Begründung

1. Planungsziele, Planungserfordernis und Bestandssituation	4
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	4
1.2 Verfahrensart und Verfahrensstand	4
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Planerische Vorgaben	5
1.4.1 Regionalplan	5
1.4.2 Landschaftsplan	6
1.4.3 Flächennutzungsplan (FNP)	6
1.5 Derzeitiger Zustand des Plangebietes	7
1.5.1 Umweltdaten	7
1.5.2 Bebauung und Nutzung.....	8
1.5.3 Verkehr.....	9
1.5.4 Infrastruktur	10
1.5.5 Ver- und Entsorgung.....	10
1.5.6 Altlasten	11
1.5.7 Vorbelastungen.....	12
2. Planinhalt	14
2.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.2.1 Gewerbegebiet GE ^{e1}	17
2.2.2 Gewerbegebiet GE ^{e2}	17
2.2.3 Gewerbegebiet GE ^{e3}	17
2.2.4 Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhen.....	18
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
2.3.1 Bauweise.....	18
2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen	18
2.4 Erschließung und Verkehr	19
2.4.1 Verkehrsflächen und Anbindung des Plangebiets	19
2.4.2 Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes.....	21
2.5 Ver- und Entsorgung.....	21
2.6 Löschwasserversorgung.....	21
2.7 Hochwasserschutz.....	22
2.8 Natur- und landschaftsschützende Maßnahmen sowie sonstige Pflanzgebote.....	22
2.9 Immissionsschutz	23
2.10 Örtliche Bauvorschriften.....	24
2.10.1 Dachaufbauten	24
2.10.2 Einfriedungen	24
2.10.3 Werbeanlagen.....	25
3. Auswirkungen und Umsetzung der Planung	25
3.1 Flächenbilanz	25
3.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz	25
3.3 Auswirkungen auf bestehende Infrastrukturen	25
3.4 Auswirkungen auf die Umwelt.....	25
3.5 Maßnahmen zur Realisierung der Planung	26
3.6 Bodenordnende Maßnahmen	26
3.7 Kosten und Finanzierung.....	26

TEIL B - Umweltbericht

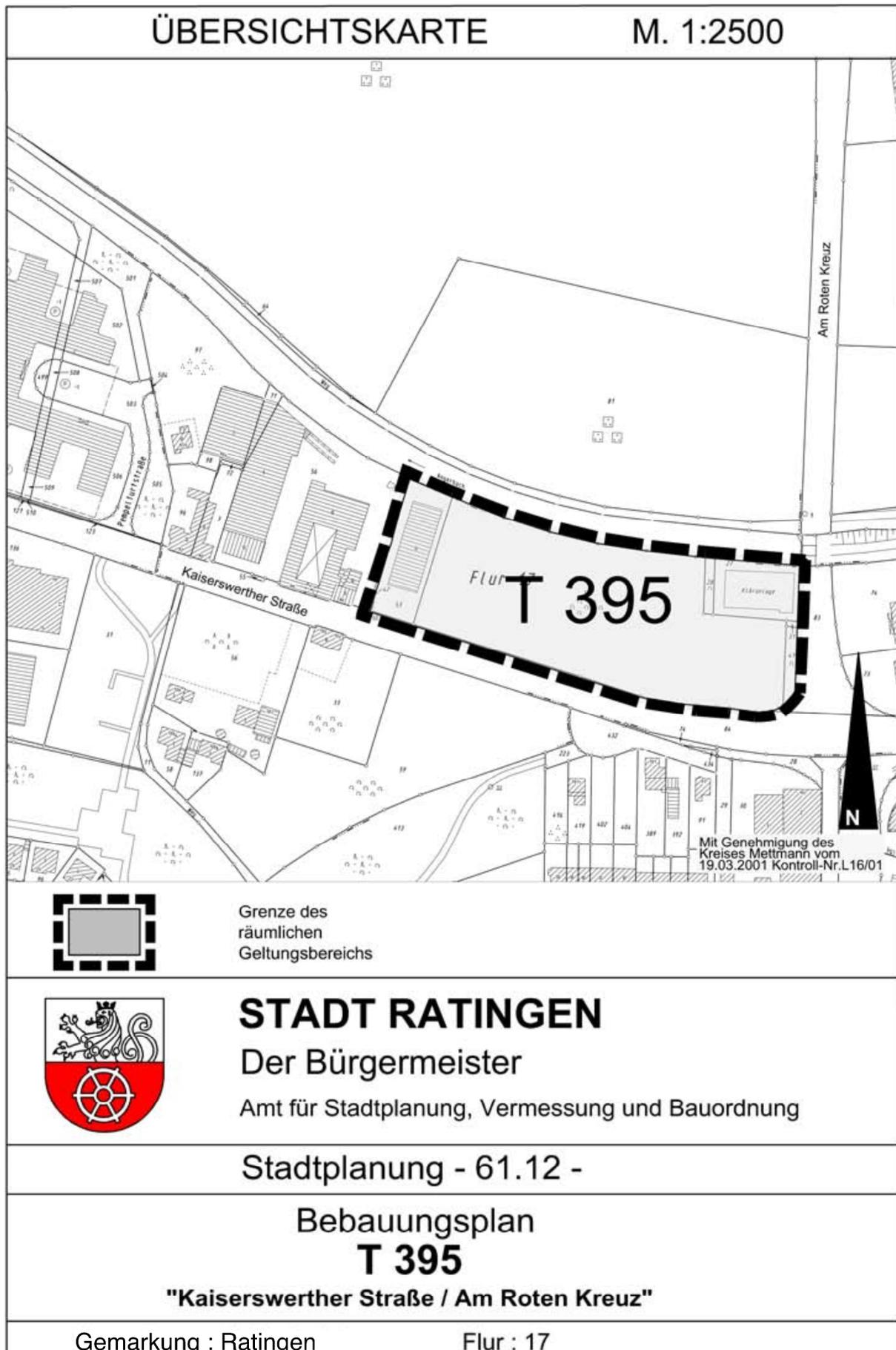


Abb. 1 – Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

TEIL A – Städtebauliche Begründung

1. Planungsziele, Planungserfordernis und Bestandssituation

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die INTOCAST AG Feuerfest-Produkte und Gießhilfsmittel beabsichtigt, ihren Produktionsstandort an der Kaiserswerther Straße 86 - 88 auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück um eine neue Lagerhalle zu erweitern. Zusätzlich soll auf dem selben Grundstück ein neues Bürogebäude errichtet werden, um den derzeitigen Sitz ihrer Hauptverwaltung von der Pempelfurtstraße hierhin verlagern zu können. So soll ein vergrößerter und gebündelter Produktions- und Verwaltungsstandort entstehen, der einen effizienteren firmeninternen Ablauf sicherstellt. Das für die Neubebauung vorgesehene Nachbargrundstück befindet sich bereits im Eigentum der INTOCAST AG.

Unabhängig von der geplanten Betriebserweiterung und Standortsicherung der INTOCAST AG beabsichtigt die Stadt Ratingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Gebäudes im Kreuzungsbereich der Straßen „Kaiserswerther Straße“ und „Am Roten Kreuz“ zu schaffen. Mit dem Neubau soll die bisher diffuse städtebaulich-architektonische Situation im Kreuzungsbereich aufgewertet werden, indem an dieser Stelle eine bislang offene Raumkante geschlossen und ein architektonischer Markstein gesetzt wird.

Ein Erfordernis für die Bauleitplanung resultiert im Hinblick auf das geplante Vorhaben aus zwei Gründen. Einerseits handelt es sich beim Umfeld des Plangebietes um eine verhältnismäßig diffuse städtebauliche Situation mit der Tendenz zu einer Gemengelage an einer viel befahrenen Kreuzung zweier Ratinger Hauptverkehrsstraßen. Daher will die Stadt Ratingen die Gelegenheit nutzen, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle aktiv zu beeinflussen und zu steuern. Andererseits ist das Plangebiet selbst im Hinblick auf die intendierte Entwicklung mit einigen rechtlichen und tatsächlichen Restriktionen (z. B. Überschwemmungsgebiet) und Schwierigkeiten belastet, was eine vorbeugende Berücksichtigung aller Belange durch die planerische Abwägung erfordert.

1.2 Verfahrensart und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan T 395 „Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz“ wird als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 2, § 30 bzw. § 8 BauGB im Parallelverfahren zur 98. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Ratingen aufgestellt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und ein Umweltbericht sind durch das Büro LAB-Bochum erstellt.

Am 16.02.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Ratingen gefasst.

Am 17.03.2016 fand die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung im Seniorentreff Tiefenbroich statt.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,65 Hektar große Plangebiet liegt im Ratinger Stadtteil Tiefenbroich und wird im Norden durch den Angerbach, im Osten durch die westliche Begrenzung der Straße "Am Roten Kreuz", im Süden durch die nördliche Begrenzung der "Kaiserswerther Straße" und im Westen durch das von der INTOCAST AG bereits genutzte Firmenareal begrenzt.

1.4 Planerische Vorgaben

1.4.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), aktualisierter Stand vom November 2011, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Unter anderem können in einem ASB auch *"gemischte und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, nicht wesentlich störender bzw. nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe"* (GEP 99, S. 8) vorgesehen werden. Überlagernd stellt der GEP 99 für die Fläche des Plangebietes die Freiraumfunktion "Grundwasser- und Gewässerschutz" dar.

Zudem befindet sich der westliche Teil des Plangebietes innerhalb des Lärmschutzgebietes "Zone C" gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) "Schutz vor Fluglärm". Hierfür wird bestimmt: *"In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB sind zulässig. Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 35 Abs. 6 BauGB sind in der Regel unzulässig"* (GEP 99, S. 98).

1.4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des geltenden Landschaftsplanes Kreis Mettmann.

1.4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt das Plangebiet größtenteils als Fläche für den Wald dar. Einzig das bereits genutzte Firmengrundstück ist als Gewerbegebiet dargestellt. Im westlichen Teil verläuft in Nord-Süd Richtung die aus dem LEP "Schutz vor Fluglärm" übernommene Grenze des Lärmschutzgebietes "Zone C".



Abb. 2 – Auszug aus dem FNP der Stadt Ratingen

Ausgehend vom Angerbach ist für Teilflächen des nördlichen Plangebiets ein förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet "HQ 100" nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargestellt.

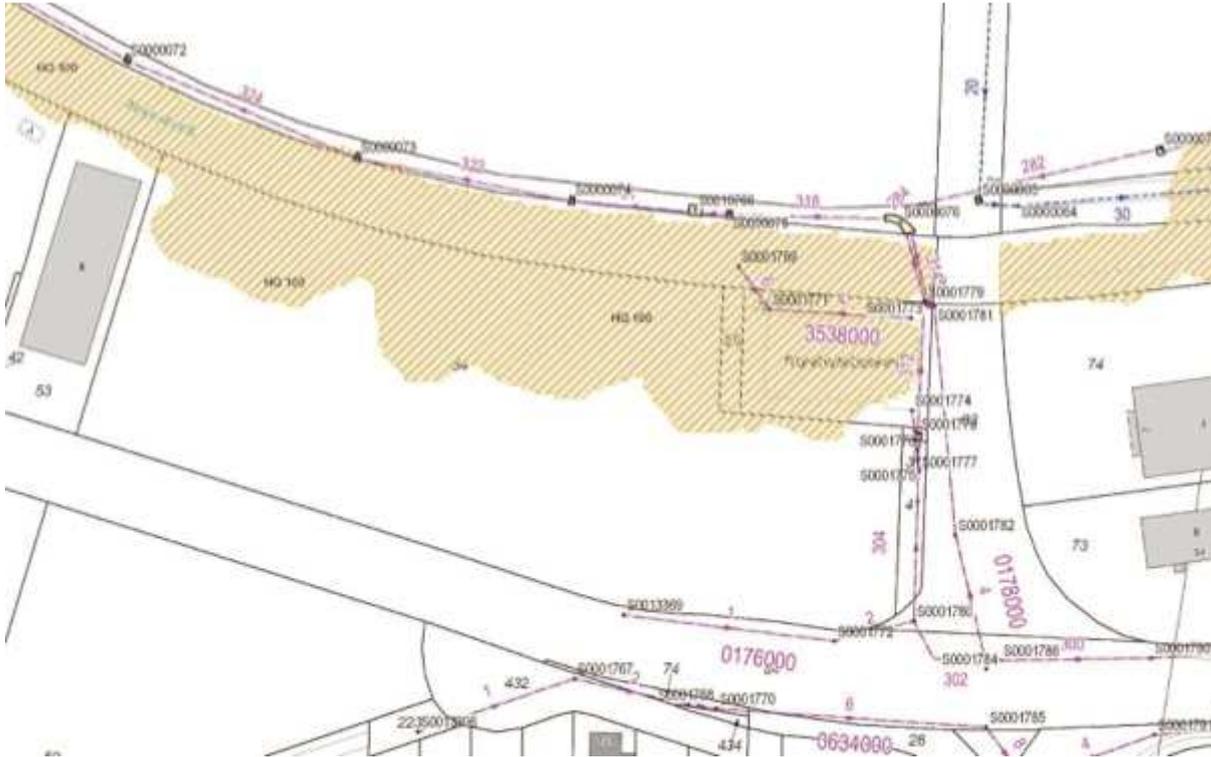


Abb. 3 – Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes „HQ 100“

Das Umfeld des Plangebietes gestaltet sich heterogen. Nördlich des Angerbachs schließt sich eine Fläche für Dauerkleingärten an, im Osten und Westen liegen jeweils industriell genutzte Areale. Südlich der Kaiserswerther Straße stellt der Flächennutzungsplan eine Waldfläche mit einer punktuellen Nutzung "Wasserwerk" dar, östlich angrenzend eine Wohnbaufläche und im Kreuzungsbereich ein Gewerbegebiet. Zur Durchführung dieser Planung muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dies soll im Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt werden.

1.5 Derzeitiger Zustand des Plangebietes

1.5.1 Umweltdaten

Für die Erstellung des zu dieser Begründung gehörenden Umweltberichtes wurde das Büro LAB-Bochum beauftragt:

„Die flächendeckende Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Sommer 2015 nach der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand 2008“ des LANUV NRW.

Der westliche Teil des Plangebietes wird derzeit bereits gewerblich genutzt. Hier steht eine Lagerhalle der Firma Intocast, die übrigen Flächen sind überwiegend versiegelt. Im Norden am Übergang zum Angerbach stockt z.T. älterer Baumbestand.

Zum Zeitpunkt der Erfassung war die übrige Fläche als eine waldähnliche Fläche¹ mit Bäumen unterschiedlichen Alters anzusprechen. Durch Stürme (Ela) in der jüngeren Vergangenheit waren viele Bäume umgestürzt oder im Kronenbereich stark geschädigt. Dieses traf auf ca. 60 % der Fläche zu.

Der südliche Teil (9.900 m²) wurde inzwischen auf der Grundlage des Antrages auf Waldumwandlung gerodet. Auch die verbliebene Waldfläche ist durch Sturmereignisse geschädigt. Direkt östlich des vorhandenen Betriebsgeländes sind die Bäume weitestgehend erhalten. Der Bestand setzt sich aus unterschiedlichen Baumarten zusammen, wobei Ahornarten (Spitzahorn und Bergahorn überwiegen, untergeordnet kommen Vogelkirsche, Pappel, Esche und verschiedene Nadelbaumarten wie Lärche vor. Besonders erwähnenswert ist eine alte Kastanie, die allerdings abgängig ist. Im östlichen Teil sind nur noch einzelne Bäume erhalten. Die Fläche befindet sich derzeit im Sukzessionsstadium. Hier hat sich ein flächendeckender Unterwuchs eingestellt, der sich überwiegend aus Brombeere, Silberpappel und Efeu zusammensetzt.

Im Nordosten der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Stadt Ratingen, das seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr genutzt wird. Es handelt sich dabei um ein Betonbecken.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Die wesentlichen Auswirkungen ergeben sich durch den Verlust von Freiflächen und die damit einhergehende Flächenversiegelung sowie den Verlust von Gehölzen."

Im Punkt 3.4 dieser Begründung sind Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben.

1.5.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst ist derzeit nur im Westen mit einer bestehenden Lagerhalle der Firma INTOCAST bebaut. Im Nordosten existiert ein Regenrückhaltebecken der Stadt Ratingen, das allerdings seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr genutzt wird. Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind als Wald einzustufen, der allerdings durch das Sturmtief „Ela“ in weiten Teilen stark beschädigt worden ist und mittlerweile aufgrund einer genehmigten Waldumwandlung größtenteils gefällt wurde.

Westlich der bestehenden Halle grenzen ein kleines, unter Denkmalschutz stehendes Bürogebäude sowie weitere Produktionsgebäude der Firma INTOCAST an. Nördlich des Angerbachs liegen zahlreiche Kleingartenparzellen, die mit entsprechenden Lauben bebaut sind. Südlich der „Kaiserswerther Straße“ finden sich Wald und ein Bereich mit kleinteiliger Wohnbebauung. Der Kreuzungsbereich „Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz“ wird von Fast-Food-Betrieben, einer Kfz-Werkstatt, Küchen- und Einrichtungshäusern, einem Elektronikfachmarkt und weiteren Einzelhandels- und Gewerbebetrieben gesäumt.

¹ Für einen Teil der Waldfläche wurde bereits ein Antrag auf Waldumwandlung genehmigt. Die Rodung dieser Teilfläche ist bereits erfolgt.



Abb. 4 – Luftbild des Plangebietes mit überlagerten Flurstücksgrenzen

1.5.3 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an zwei stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen. Im lichtsinalgeregelten und mehrspurigen (inklusive Rechts- und Linksabbieger) Kreuzungsbereich weitet sich der Straßenraum auf. Über die „Kaiserswerther Straße“ ist das Plangebiet im Westen zur BAB 52 (Anschlussstelle Ratingen) und im Osten an den Stadtkern Ratingen angebunden. Im Norden besteht über die Straße „Am Roten Kreuz“, die „Jägerhofstraße“ und den „Blyth-Valley-Ring“ (L 239) ebenfalls eine Verbindung zur BAB 52 (Anschlussstelle Tiefenbroich).

Die Umgebung des Bebauungsplangebiets wird von drei Buslinien angefahren, die an der Haltestelle „Wasserwerk“ unmittelbar an der heutigen Produktionsstätte der Firma INTOCAST an der „Kaiserswerther Straße“ halten. Die Buslinie 749 (Mettmann – Düsseldorf-Kaiserswerth) fährt die Haltestelle zur morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenzeit in einem 20-Minuten-Takt an. Außerhalb der Spitzenzeiten wird die Taktung auf 60 Minuten verringert. Die Buslinien 756 und 758 (beide Ratingen-Tiefenbroich – Düsseldorf, Theodor-Heuss-Brücke) fahren gegenläufig dieselben Haltestellen an. In der morgendlichen Spitzenzeit wird die Route von Düsseldorf bis zum Tiefenbroicher Friedhof in einem 20-Minuten-Takt befahren. Nachmittags wird die gleiche Route von Tiefenbroich nach Düsseldorf in einem 30-Minuten-Takt befahren. Beide Buslinien verkehren nur an Werktagen als Verbindung zwischen Düsseldorf und Ratingen.

1.5.4 Infrastruktur

Die nächstgelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Schule, Kindertagesstätte) finden sich im Zentrum des Stadtteils Ratingen-West, der im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen ist. Aber auch die Ratinger Innenstadt, ebenfalls ein Siedlungsschwerpunkt, ist in wenigen Minuten über die „Kaiserswerther Straße“ erreichbar. Unter einem Siedlungsschwerpunkt sind zu verstehen: „*Bereiche innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen, die bereits über ein räumlich gebündeltes Angebot öffentlicher und privater, zentralörtlicher Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen bzw. sich für eine entsprechende Entwicklung eignen*“ (GEP 99, S. 4). Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe (inklusive eines Einkaufszentrums) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden und fußläufig erreichbar.

Aus der geplanten gewerblichen Nutzung resultiert kein Bedarf an neuen Infrastruktureinrichtungen.

1.5.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentralen Versorgungseinrichtungen – Gas, Elektrizität, Wasser und Kommunikation – kann sichergestellt werden. Netzbetreiber für Gas und Elektrizität sind die Stadtwerke Ratingen.

Die Genehmigung zur Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen der Fa. INTOCAST in den Angerbach umfasste bisher 80 l/sec. Zukünftig wird sie mengenmäßig auf 7 l/sec für das gesamte Plangebiet – inklusive des bestehenden Firmengeländes an der „Kaiserswerther Straße“ – limitiert sein müssen. Diesen Wert ergab der sog. M-3 Nachweis von 2013, der ermittelt, welche Menge das Gewässer an dieser Stelle verträglich aufnehmen kann. Dennoch muss das Dachflächenwasser auch weiterhin in den Angerbach eingeleitet werden. Zudem sollen möglichst wenige Einleitstellen in den Angerbach realisiert werden. Sowohl seitens des Stadtentwässerungsbetriebes als auch der Unteren Wasserbehörde wurde bestätigt, dass ein 2-jähriges Regenereignis ($n = 0,5$) als Bemessungsgrundlage für das zu planende Volumen der Regenrückhaltung heranzuziehen ist.

Das Schmutzwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Verkehrsflächen der Fa. INTOCAST wird derzeit mit 60 l/sec unter dem Angerbach hindurch in den Mischwasserkanal auf der nördlichen Bachseite abgeführt. Dies muss zukünftig bis zu einer Menge von 30 l/sec reduziert sein. Gegebenenfalls werden Stauraumkanäle für die Rückhaltung und verzögerte Einleitung erforderlich.

1.5.6 Altlasten

Für das Plangebiet selbst sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand 2015) eingetragen.

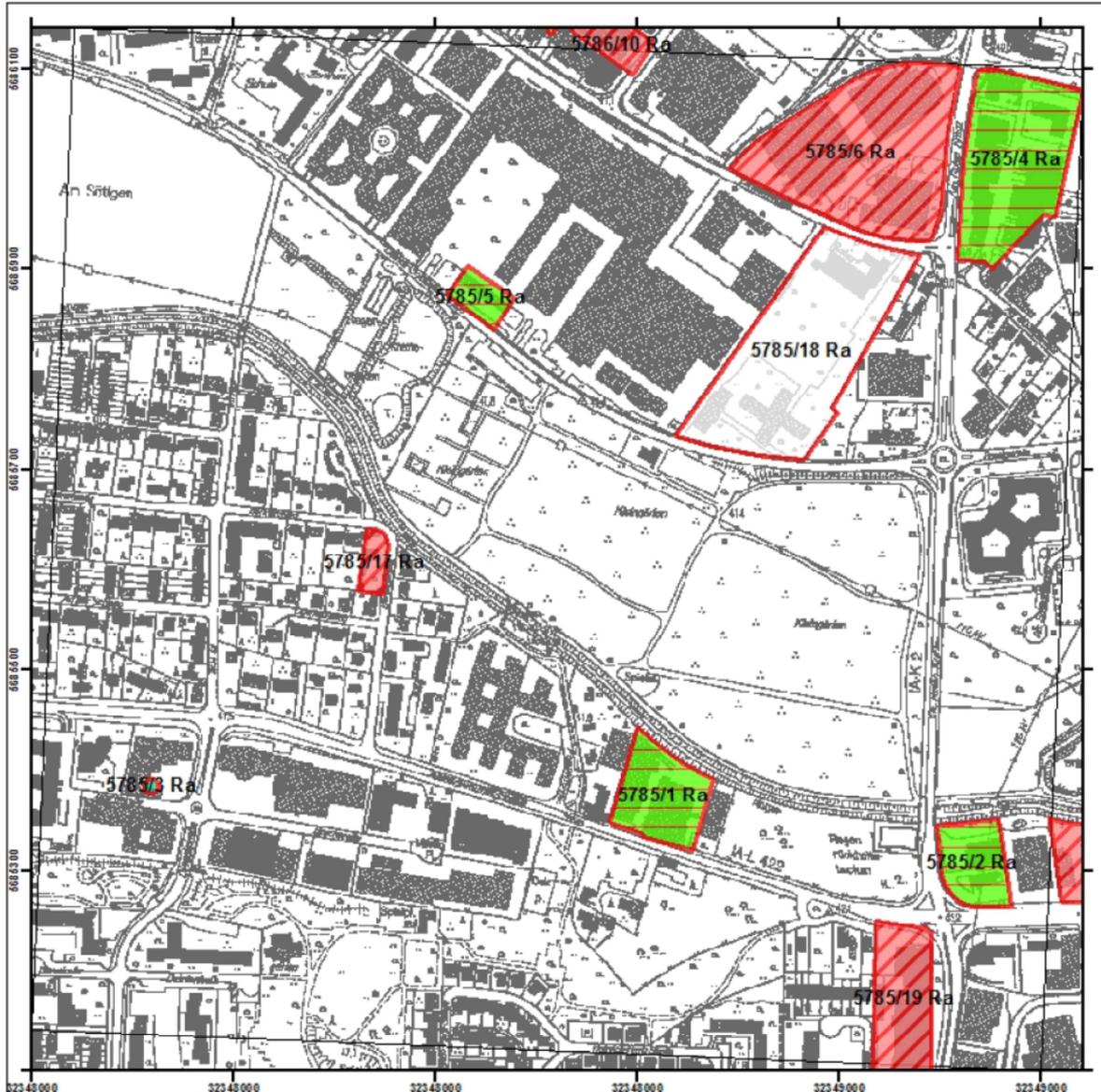


Abb. 5 – Kreis Mettmann / Untere Bodenschutzbehörde

Sachstandsbericht 2015

Westlich der Plangebietsgrenze liegt die Altablagerung „**Fa. Intocast, Kaiserswerther Straße (Kreis-Nr.: 5781/1 Ra)**“:

„Bei Ausschachtungsarbeiten für ein neues Betriebsgebäude wurde 1988 eine Altablagerung entdeckt und durch Baggerschürfe und Sondierbohrungen untersucht. Die Untersuchung ergab, dass die ca. 1 m mächtige Altablagerung aus Bauschutt, Aschen und Harzen stark mit Naphtalin, einem polycyclischem aromatischem Kohlenwasserstoff (PAK) verunreinigt war.“

Die gesamte Altablagerung wurde daraufhin unter Aufsicht eines Gutachters ausgeräumt Da eine Grundwasserverunreinigung durch Naphtalin nicht auszuschließen war, wurde ein Brunnen abgeteuft und eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt.

Vorgesehene Maßnahmen:

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.“

Östlich der Straße „Am Roten Kreuz“ existiert die Altablagerung **„Ehemalige Textilfabrik und Spedition, Westtangente (Kreis-Nr.: 5785/2 Ra)“**:

„Bei der Fläche handelt es sich um das Gelände einer früheren Textilfabrik, das zuletzt als Schrott- und Speditionslager genutzt wurde. Im Januar / Februar 1995 wurde vor dem beabsichtigten Abriss der Fabrikgebäude eine Untersuchung durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden an verschiedenen Stellen oberflächennahe Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) sowie Schwermetall- und PAK-Belastungen in den auf dem Gelände vorhandenen bis 2,5 m mächtigen Auffüllungen aus Bauschutt, Boden, Schotter, Asche und Schlacke festgestellt. Außerdem wiesen die Betonböden der Fabrikhallen teilweise durch die Schrottlagerung verursachte Ölverunreinigungen auf.

.....Anschließend erfolgten 1995 der Abbruch und die Altlastensanierung unter gutachterlicher Aufsicht entsprechend dem Sanierungs- und Entsorgungskonzept.Im Zuge des Abbruchs wurden die auf dem Grundstück vorhandenen Bodenkontaminationen ausgekoffert und zusammen mit dem kontaminierten Bauschutt als Abfall entsorgt.

.....Die Altlastensanierung wurde im Juni 1995 abgeschlossen.

Vorgesehene Maßnahmen:

Bei derzeitiger Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“

1.5.7 Vorbelastungen

Verkehrslärm

Die „Strategische Lärmkartierung der Stadt Ratingen“ vom 27.02.2013 zeigt, dass das Plangebiet durch Lärmimmissionen vorbelastet ist. Einerseits wirkt sowohl tagsüber als auch nachts Schienenlärm in Höhe eines Beurteilungspegels von 55 – 60 dB(A) auf die Fläche ein. Andererseits wird eine Belastung durch den Verkehrslärm auf der „Kaiserswerther Straße“ und der Straße „Am Roten Kreuz“ in Höhe eines Beurteilungspegels von bis zu 75 dB(A) tagsüber bzw. von bis zu 65 dB(A) nachts in unmittelbarer Nähe zu den beiden Straßen gemessen. Ab einer Entfernung von ca. 9 Metern zu den Außenkanten der Straßen beträgt der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms allerdings nur noch 60 – 65 dB(A) tagsüber bzw. 50 – 55 dB(A) nachts.

Damit werden, jedenfalls in der unmittelbaren Nähe zu den beiden Straßen und ihrem Kreuzungsbereich, die einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 (hier: 65/55 dB(A) tags/nachts), wie auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV, hier: 69/59 dB(A) tags/nachts) sowohl tags (06:00 bis 22:00 Uhr) als auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) für Gewerbegebiete i.S.d. BauNVO überschritten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C 62 – 67 dB(A) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.

Bodendenkmalfunde

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15 und 16 DSchG verpflichtet, archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz – DSchG vom 11. März 1980 – GV NRW S. 226 – zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 – GV NRW S. 488) der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, zu melden.

Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundbegriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (BD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen–Broichhofstraße der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27. Dezember 2002. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes (ca. 1,42 ha) ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine Betriebserweiterung- und Verlagerung zu sichern und zu steuern, als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zudem wird es gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften in die Teilflächen GE¹, GE² und GE³ gegliedert, um nahegelegene Wohnnutzungen vor gebietsübergreifenden Immissionen zu schützen und so etwaigen zukünftigen Konflikten möglichst vorbeugen zu können. Die Gliederung erfolgt unter Bezugnahme auf die „**Abstandsliste 2007**“ (Anhang 1 zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007), welche als Anhang zu dieser Begründung gehört. Ein kleinerer Teil des Plangebietes (ca. 0,23 ha) verbleibt als Wald und ist dauerhaft zu erhalten.

So sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in den Gewerbegebieten GE¹ und GE² Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nr. 1 – 221) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Im Gewerbegebiet GE³ sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 2007 (Ifd. Nr. 1 – 190) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Durch diese Feingliederung werden unzumutbare Belästigungen und Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen in der Nähe, insbesondere der südlich der „Kaiserswerther Straße“ gelegenen Wohnbebauung, durch Gewerbeemissionen vermieden.

Gemäß der entsprechenden Regelung des Bebauungsplans können in allen drei Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten nachweislich vermieden werden. Auf diese Weise verbleibt ein größerer Spielraum für die Ansiedlung von Betrieben, ohne dass der Immissionsschutz vernachlässigt würde.

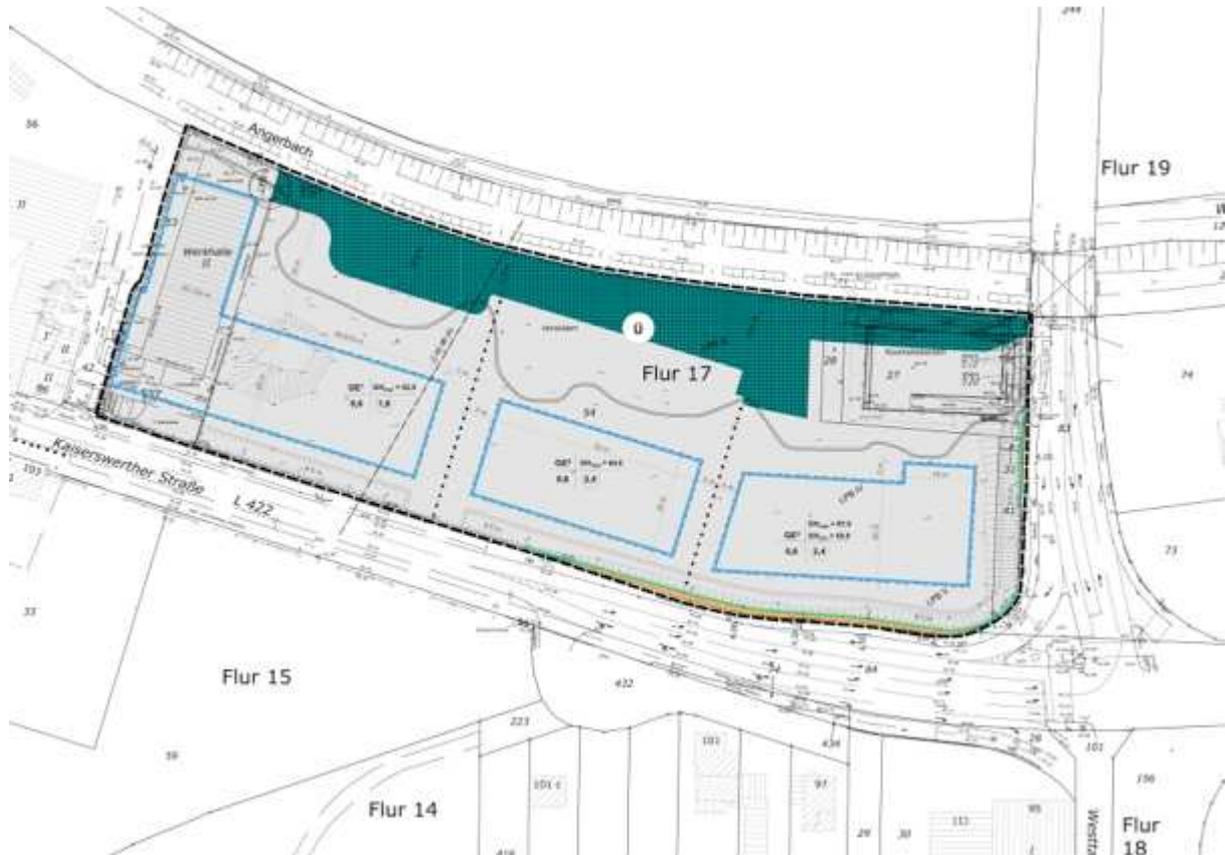


Abb. 6 – Bebauungsplan T 395 „Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz“

Planzeichnung o.M.

Zusätzlich zur Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO werden in den Gewerbegebieten GE¹ – GE³ aus städtebaulichen Gründen nachfolgend genannte einzelne Nutzungen sowie einzelne bestimmte Arten baulicher Anlagen ausgeschlossen, die andernfalls allgemein oder ausnahmsweise dort zulässig wären:

Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf zentrenrelevanter Hauptsortimenten gemäß der „Rater Liste“ (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Dortmund, April 2008) sind unzulässig. Diese Nutzungseinschränkung dient der Konkretisierung und Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (EHK) der Stadt Ratingen von 2008, welches der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die Bauleitplanung beschlossen hat. Nach den Leitsätzen I, III und IV des EHK soll „zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen“ (Leitsatz I) zulässig sein. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ratingen liegt, werden Betriebe mit den für Ratingen zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen zu schützen. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Fläche innerhalb des Innenstadtzentrums, noch um einen im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Sonderstandort.

Tankstellen sind in allen Gewerbegebieten unzulässig. Für Tankstellen besteht im Westen Ratingens einerseits kein weiterer Bedarf. Andererseits wäre das Plangebiet aufgrund der separaten Abbiegespuren und des Verkehrsrückstaus vor dem großen lichtsignalgeregelten Kreuzungsbereich ein städtebaulich ungeeigneter Standort für eine solche Art der baulichen Nutzung. Denn der für Tankstellen übliche kontinuierliche Zu- und Abfahrtsverkehr würde den Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich zusätzlich beeinträchtigen und zu erhöhten Verkehrsfährdungen führen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten GE¹ – GE³ unzulässig. Da die bereits bestehenden Sportanlagen den Versorgungsbedarf für Tiefenbroich und Ratingen West decken und auch in Zukunft kein weitergehender Bedarf mangels neuer Wohnbauprojekte entsteht, ist der Ausschluss gerechtfertigt. Auf diese Weise kann auch das städtebauliche Ziel, einen gewerblichen Betriebsstandort zu erweitern und dauerhaft zu sichern, erricht werden.

Gewerbliche Parkbauten (Großgaragen, Parkhäuser und bauliche Anlagen für Stellplatzanlagen etc.) werden im gesamtem Plangebiet ausgeschlossen, da durch die räumliche Nähe zum Düsseldorfer Flughafen eine erhöhte Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass sich eine entsprechende Nutzungsart hier etablieren könnte. Dies ist städtebaulich an dieser Stelle nicht gewollt, der Verkehrsfluss auf den beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bzw. im Kreuzungsbereich würde durch den erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr zu stark behindert. Auch würden die städtebaulichen Zielsetzungen, eine gewerbliche Betriebserweiterung zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern sowie einen städtebaulichen Markenstein im Kreuzungsbereich zu realisieren, gefährdet.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind in den Gewerbegebieten GE¹ – GE³ ebenfalls unzulässig. Durch die Ansiedlung solcher Betriebe sind negative Auswirkungen (Verdrängung produzierender Betriebe, Trading-Down-Effekt, Anstieg der Grundstückspreise) für die umliegenden Gewerbegebiete und für die benachbarten Wohngebiete sowie eine ungewollte Veränderung des angestrebten Plangebietscharakters zu befürchten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im Plangebiet ausgeschlossen. Die Begründung für den Ausschluss deckt sich mit derjenigen für den Ausschluss von Anlagen für sportlich Zwecke.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind sollen hier in den Gewerbegebieten ausgeschlossen sein. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist der Begriff „Vergnügungsstätten“ nicht definiert. Anhand von Kommentierungen in der Fachliteratur kann man unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (Amüsierbetriebe, Discotheken Spielhallen etc.) und der Ansprache oder Ausnutzung des Sexual,- Spiel- und /oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Dazu gehören Nachtlokale jeder Art,

Discotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swingerclubs. All diese Nutzungsarten erzeugen an dieser Stelle eine zusätzliche Verkehrsbelastung, die den bereits belasteten Verkehrsraum negativ beeinträchtigen würde. Darüber hinaus könnte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – ähnlich wie bei Bordellen oder bordellähnlichen Betrieben – einen Trading-Down-Effekt herbeiführen, der vermieden werden soll. Ihr Ausschluss dient der Wahrung des geplanten Gebietscharakters als gewerblich-industriellem Produktions- und Verwaltungsstandort sowie als repräsentativer städtebaulicher Marke an einer stark frequentierten Kreuzung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Gewerbegebiet GE¹

Im Gewerbegebiet GE¹ wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,8 und eine Gebäudehöhe von 52,0 m über Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Im Verhältnis zu den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO soll hier eine etwas moderatere Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht werden, um die Bodenversiegelung und die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen. Da es sich beim GE¹ um den Grundstücksbereich handelt, auf welchem die neue Lagerhalle unmittelbar angrenzend an die bestehende Lagerhalle errichtet werden soll, orientiert sich die Festsetzung zur Gebäudehöhe an der Höhe der bestehenden Lagerhalle. So wird sichergestellt, dass die neue Halle die bestehende nicht überragen wird.

2.2.2 Gewerbegebiet GE²

Im Gewerbegebiet GE² wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,6 eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine maximale Gebäudehöhe von 64,0 m über Normalnull (NN) festgesetzt. In diesem mittleren Teil des Plangebietes soll eine größere bauliche Ausnutzbarkeit ermöglicht werden. Da es sich um den Bereich handelt, in welchem das neue Büro- und Hauptverwaltungsgebäude errichtet werden soll, lassen die Festsetzungen ein ca. 21 Meter hohes Gebäude zu. Diese Vorgabe orientiert sich an den Bedürfnissen der Fa. Intocast zur adäquaten Unterbringung der für den Betrieb zukünftig erforderlichen Arbeitsplätze.

2.2.3 Gewerbegebiet GE³

Im Gewerbegebiet GE³ wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine maximale Gebäudehöhe von 67,0 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Hier soll eine einer gewerblichen Nutzung entsprechende bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücks-

teilfläche ermöglicht werden. An dieser Stelle soll unmittelbar im Kreuzungsbereich durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen ein markantes, die Verkehrskreuzung dominierendes Gebäude durch die Ausbildung einer Raumkante über Eck entstehen. Deshalb lässt die Festsetzung zur Gebäudehöhe an dieser Stelle den größten Spielraum zu. Durch die Mindest- und Höchstfestsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird eine städtebaulich gewollte Mindesthöhe der Bebauung erreicht.

2.2.4 Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhen

Für alle drei Gewerbegebiete ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die jeweils höchstzulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) durch untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Schornsteine, Aufzugüberfahrten, Aufbauten für Klima- und Belüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen oder Antennen) um maximal 2,50 m überschritten werden darf, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Gebäudeaußenkanten einhalten. Mit dieser Regelung verbleibt einerseits ein ausreichender Spielraum für solche baulichen und technischen Anlagen, wie sie häufig an Büro- und anderen Gewerbegebäuden erforderlich sind, andererseits wird den Belangen des Ortsbildes und der Fassadenfestaltung Rechnung getragen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.3.1 Bauweise

Für die Gewerbegebiete GE^1 – GE^3 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Gerade in Gewerbegebieten gestalten sich die baulichen Anforderungen so unterschiedlich sowohl in der Art der baulichen Nutzung (z.B. Lagerhallen, Bürogebäude und Produktionskomplexe) als auch im Maß (z.B. Gebäudelängen von unter oder über 50,0 m), dass hier eine einheitliche Festsetzung nicht konsistent zu rechtfertigen ist. Indem der Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, wird in diesen Punkten möglichst viel Freiheit und Flexibilität für den Bauherren gewährleistet, wobei landesrechtliche Vorschriften nach wie vor einzuhalten sind. Dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und bauordnungs-rechtliche Abstandskonflikte zu den benachbarten Grundstücken vermieden werden, wird überdies auch durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichergestellt.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen drei Baugebieten (GE^1 , GE^2 und GE^3) durch Baugrenzen festgesetzt. Ihr Zuschnitt folgt mehreren städtebaulichen Erfordernissen. Einerseits wird dadurch verhindert, dass Gebäude innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes i.S.d. § 76 Abs. 2 WHG errichtet

werden können, wodurch der Hochwasserschutz nicht durch sie beeinträchtigt werden kann und ebenso Hochwasserschäden an Gebäuden vorgebeugt wird. Andererseits sind die überbaubaren Flächen ca. 9,0 m von der „Kaiserswerther Straße“ und der Straße "Am Roten Kreuz" abgerückt, wodurch ein grüner Freiraumstreifen entlang der Straße als gestaltete Vorgartenzone zwischen ihr und den Gebäuden entstehen soll. Indem die überbaubaren Flächen entlang den Verkehrsflächen ausgerichtet sind, wird der Straßenraum baulich gefasst. Durch ihre Bautiefe von 25,0 m verbleibt auch für ganz verschiedene gewerbliche Gebäudekonfigurationen ausreichend Platz und Spielraum für unterschiedliche Gebäudegrößen und -grundrisse inklusive etwaiger zukünftiger Erweiterungen. Zu den Abgrenzungen der einzelnen Baugebiete untereinander wird jeweils ein Abstand von 7,0 m bzw. von 5,0 m für Gebäude sichergestellt. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend zäsiert. Die bestehende Halle im Westen des Plangebietes wird in die überbaubaren Flächen mit einbezogen. Im GEE³ erfolgt der Zuschnitt so, dass ein Eckgebäude den Kreuzungsbereich angemessen fassen kann.

2.4 Erschließung und Verkehr

2.4.1 Verkehrsflächen und Anbindung des Plangebiets

Der Bebauungsplan setzt entlang der „Kaiserswerther Straße“ und der Straße „Am Roten Kreuz“ kurze schmale Streifen, auf dem bisherigen INTOCAST- Gelände fest, um die Errichtung eines Geh- und Radweges in ausreichender Breite zu ermöglichen. Das Plangebiet ist durch die „Kaiserewerther Straße“ und die Straße „Am Roten Kreuz“ erschlossen. Nicht ganz unproblematisch gestaltet sich die Planung des Zu- und Abfahrtsverkehrs der zukünftig bebauten Grundstücke. Einerseits sind Ein- und Ausfahrten im unmittelbaren Kreuzungsbereich der beiden Straßen – allein schon aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der Verkehrsführung – nicht möglich. Andererseits ist auch die Anzahl der Ein- und Ausfahrten insgesamt zu minimieren, um den Verkehrsfluss auf den beiden stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Um diesen Problemstellungen sachgerecht begegnen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (Runge IVP, Düsseldorf, Mai 2016). Dieses beschreibt und analysiert die Bestandssituation, prognostiziert die Veränderungen, die durch die geplanten Vorhaben induziert werden und zeigt Lösungsansätze auf. In der abschließenden Beurteilung des Verkehrsgutachtens heißt es auszugsweise:

„Entsprechend der zukünftigen Grundbesitzverhältnisse sind für das Betriebsgelände der Firma INTOCAST und der östlich angrenzenden Büronutzung getrennte Erschließungen notwendig. Eine (Teil-) Erschließung des östlichen Grundstücks über das Gelände der Firma INTOCAST ist weder aus betrieblichen noch aus sicherheits- bzw. haftungsrechtlichen Gründen realisierbar.“

Die Anbindung der Büronutzung an die Straße Am Roten Kreuz (zum Analysezeitpunkt) kann nur am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, im Bereich des bestehenden und nicht mehr genutzten Regenrückhaltebeckens erfolgen. Nur hier kann eine Einmündung außerhalb der Abbiegespuren zum angrenzenden Knotenpunkt mit der Kaiserswerther Straße angelegt werden. Aus Verkehrssicherheits- und Leistungsfähigkeitsgründen kann nur die Einfahrt für Rechtsabbieger aus Richtung Tiefenbroich und die Ausfahrt für Rechtsabbieger in Richtung Knotenpunkt zugelassen werden. ...

... Für das Betriebsgelände der Firma INTOCAST wird die Erschließung an der Kaiserswerther Straße zwischen dem westlichen und mittleren Baukörper, außerhalb des Knotenpunktes mit der Straße Am Roten Kreuz und der Westtangente vorgesehen. Diese Erschließung wird zukünftig von den Mitarbeitern als Ein- und Ausfahrt und von den Lkw nur als Ausfahrt benutzt werden. Die vorhandene Lkw-Zufahrt etwa 120 Meter westlich, wird wegen der Produktionsabläufe erhalten bleiben müssen.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen ermitteln für die Erschließung des Bebauungsplangebietes T 395 an der Kaiserswerther Straße eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D. Die längsten Wartezeiten weisen Linkseinbieger vom Betriebsgrundstück auf. Da die Anzahl der Linksabbieger von der Kaiserswerther Straße auch in den Spitzenstunden nur gering ist, wird keine Notwendigkeit für die Anlage einer [regulären] Linksabbiegespur in der Hauptverkehrsstraße gesehen.“

Um den Geradeausverkehr auf der „Kaiserswerther Straße“, aus westlicher Richtung kommend, nicht zu beeinflussen erscheint es aber sinnvoll, einen Aufstellbereich für Linksabbieger vorzusehen, an dem der Geradeausverkehr vorbei fahren kann. Der Straßenraum der „Kaiserswerther Straße“ soll an der Stelle des Aufstellbereiches für die Linksabbieger folgenden Querschnitt (Ausbau innerhalb der jetzigen Verkehrsfläche) erhalten:



Der Bebauungsplan berücksichtigt durch seine Festsetzungen in ausreichendem die Belange des KFZ-Verkehrs und die der Fußgänger und Radfahrer. So sind Ein- und Ausfahrten nur an zwei Stellen des Plan-gebietes – zwischen den überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE¹ und GE² sowie an der Straße „Am Roten Kreuz“, südlich des Angerbaches – möglich. In allen anderen Bereichen ist straßenbegleitend ein Pflanzgebot festgesetzt. Der in Folge dessen anzulegende Pflanzstreifen darf nur durch fußläufige Zuwegungen zu den Gebäuden zäsiert werden,

nicht aber durch Ein- und Ausfahrten. Ein den heutigen Anforderungen ausreichend bemessener Querschnitt für einen gemeinsamen Fuß- und Radverkehr ist gewährleistet.

2.4.2 Der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebietes

Der durch die Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze (St) werden nachfolgende Werte bei den Bauvorhaben angesetzt, deren konkrete Umsetzung im Zuge des jeweiligen Bauantrages geregelt wird:

- **Gewerbegebiete (GE¹ – GE³)**
 - Büro- und Verwaltungsräume:
1 St je 35 m² Nutzfläche, davon zusätzlich 20 % für Besucher;
 - Lagerräume:
1 St je 90 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte;
 - Handwerksbetriebe:
1 St je 60 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, davon zusätzlich 20 % für Besucher.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die in der "Kaiserswerther Straße" und in der Straße "Am Roten Kreuz" liegenden Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom und Kommunikation erfolgen.

Das Büro Raitz von Frenz und Tilosen-Münster hat alternative Entwässerungskonzepte erarbeitet:

Zum einen kann das Niederschlagswasser von den unbelasteten Flächen (Dächer) der drei Baugebiete mit bis zu 7 l/sec in den Angerbach eingeleitet werden. Das anfallende restliche, belastete Abwasser wird unter dem Angerbach hindurch mit bis zu 30 l/sec in den dort verlaufenden Mischwasserkanal entsorgt. Hierfür ist eine Dükerung erforderlich. Da in der Straße „Am Roten Kreuz“ ebenfalls eine Misch-Kanalisation verläuft und die Absicht besteht, das (separat zu veräußernde) Baugebiet GE³ entwässerungs-technisch autark von der Firma INTOCAST behandeln zu können, soll das anfallende Schmutzwasser und Grauwasser einer zukünftigen Nutzung im Kreuzungsbereich hier eingeleitet werden.

Zum anderen kann das unbelastete Dachflächenwasser aus GE³ durch eine zusätzliche Einleitstelle in den Angerbach geleitet werden. Wobei in diesem Fall die Einleitmenge aller drei Baugebiete 7 l/sec nicht überschreiten darf. Diese Einleitbegrenzungen gelten für das gesamte INTOCAST-Gelände (einschließlich des Bestandsgrundstücks außerhalb der Bebauungsplangrenzen).

Auch im GE³ sind gegebenenfalls Stauraumkanäle zur Wasserrückhaltung erforderlich.

Beide Konzepte sichern die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes jeweils inklusive der Bestandsnutzung. Welches Konzept letztlich realisiert werden soll, wird im konkreten Baugenehmigungsverfahren entschieden.

2.6 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min. (96 Kubikmeter/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Die Entnahmestellen für das Löschwasser dürfen von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände (Straßenkante Gebäude) weiter als 75,0 Meter entfernt sein; der Mindestabstand soll 20,0 Meter nicht unterschreiten.

2.7 Hochwasserschutz

In der Planzeichnung ist die Lage eines durch die Bezirksregierung Düsseldorf förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes i.S.d. § 76 Abs. 2 WHG für ein statistisch hundertjähriges Hochwasserereignis („HQ 100“) nachrichtlich übernommen worden. Es gelten entsprechend die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (LWG) und der Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen-Broichstraße.

2.8 Natur- und landschaftsschützende Maßnahmen sowie sonstige Pflanzgebote

Der Bebauungsplan setzt südlich des Angerbaches eine ca. 0,27 ha große Fläche mit einem bestehendem Baum- und Strauchbestand, als „Wald“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB fest. Eine textliche Festsetzung bestimmt, dass dieser Waldstreifen dauerhaft zu erhalten ist und dass bei Bauarbeiten bestimmte Regelwerke zum Schutz der Bäume vor baubedingten Schäden, zu beachten sind. Der Verlauf der „Anger“ verbleibt daher innerhalb eines grünen Saums.

Anlage einer Gehölzfläche

Nach Rückbau des Regenrückhaltebeckens ist ein 10,0 m breiter Streifen entlang der Anger mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist auf jeweils 2 m² eine Pflanze zu setzen (5 % Bäume I. Ordnung der Sortierung 14/16, 15 % Bäume II. Ordnung als 2-mal verpflanzte Heister 100-125 cm hoch und 80 % Sträucher in der Sortierung 60/100). Dabei sind ausschließlich heimische standorttypische Gehölze zu verwenden. Bei den Pflanzarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen.

Dachbegrünung

In den gegliederten Baugebieten GE² und GE³ sind mindestens 50% der gesamten Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Sind auf den Dächern Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien vorgesehen, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung in gleichem Umfang reduziert werden. Verträgt ein Gewerbe aus betriebsbedingter Notwendigkeit keine Dachbegrünung so kann nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Sie können als Staubsenke wirken und zu einer Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen. Begrünte Dachflächen begünstigen eine Verdunstung, wodurch eine Reduktion des Niederschlagswasser um ca. 40% bewirkt werden kann, was gerade im vorliegenden Planungsfall als besonders positiv und wichtig beurteilt wird, da die Einleitmenge in den Angerbach begrenzt ist. Die Abgabe des verbleibenden Niederschlagswassers in den Angerbach erfolgt dann aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Einzelne Grundstücksbereiche, die in der Planzeichnung als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festgesetzt sind, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Sand, Kies, Schotter und ähnliche Materialien dürfen dabei einen Anteil von 50% nicht überschreiten. Im Süden des Plangebietes ist diese Pflanzfläche an der „Kaiserswerther Straße“ unterbrochen. Hier ist die neue zentrale Zufahrt zum Gelände der Fa. Intocast vorgesehen, um die innere private Erschließung zu gewährleisten. Die Pflanzflächen können durch Zuwegungen zu den Gebäuden zerschnitten werden.

Die benannten Maßnahmen dienen einerseits der Minimierung und dem Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe innerhalb des Plangebietes. So wird der Anteil der vollversiegelten Fläche reduziert. Zusätzlich dienen sie der grünordnerischen Gliederung und der Gestaltung der Straßenräume.

2.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Peutz-Düsseldorf (August 2016) wurden sowohl die Verkehrslärm- als auch die Gewerbelärmbelastungen des Bebauungsplangebietes und der südlich vorhandenen Wohnbebauung untersucht.

Es werden einige passive Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden notwendig sein, sowie die zeitliche Nutzungseinschränkung (Nachtbetrieb) der bestehenden Stellplatzanlage südlich der bestehenden Halle an der "Kaiserswerther Straße". Diese Maßnahmen sind durch textliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gesichert.

Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan T 395 "Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz" in Ratingen, Peutz-Düsseldorf:

"Auf Grundlage von vorhandener Messdaten / Literaturdaten sowie der zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben wurden die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft rechnerisch gemäß TA Lärm (3) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 (5) mittels eines digitalen Simulationsmodells ermittelt.

Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ist, dass unter Berücksichtigung der Pkw-Fahrten und -Parkbewegungen, Lieferverkehr, der Schallabstrahlung des Innenpegels der Werkhallen über die Fenster und Fassaden und der geplanten Haustechnik des geplanten Bürogebäudes der INTOCAST AG die angestrebten anteiligen Immissionsrichtwerte für die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohngebäude eingehalten werden.

Die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass die geplanten Nutzungen aus schalltechnischer Sicht möglich sind.

Verkehrslärm:

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßenverkehr zu ermitteln und auf Grundlage der DIN 18005 zu beurteilen.

Den Berechnungsergebnissen zufolge wird an dem geplanten Gebäude durch die Verkehrslärmimmissionen der in einem Gewerbegebiet zum Tageszeitraum geltende schalltechnische Orientierungswert von 64 dB(A) nicht eingehalten.

Ohne zusätzlichen aktiven Schallschutz wird die Umsetzung passiver Maßnahmen erforderlich und es ergeben sich für die Fassaden des Gebäudes Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich V an den den Straßen zugewandten Fassaden."

2.10 Örtliche Bauvorschriften

2.10.1 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen sind einzuhausen. Sie sind straßenseitig mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m zum Dachrand auszubilden. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass solche Elemente auf den neuen Gebäuden für den Betrachter gestalterisch nicht zu stark ins Gewicht fallen und ihr architektonisches Gesamtbild nicht unnötig beeinträchtigt wird.

2.10.2 Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu Einfriedungen, die zur „Kaiserswerther Straße“ und zur Straße „Am Roten Kreuz“ errichtet werden können. Zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Stabgitterzäune oder Zäune ähnlicher transparenter Bauart zulässig. Ihre Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten. Hierdurch werden schwerwirkende, undurchsichtige Mauern vermieden.

2.10.3 Werbeanlagen

Um eine hohe architektonische Qualität der Gebäude zu erreichen, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen betreffen.

3. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

3.1 Flächenbilanz

<u>Fläche des gesamten Plangebietes:</u>	ca. 1,62 ha (100 %)
davon Gewerbegebiet:	ca. 1,35 ha (ca. 83,3 %)
davon Wald:	ca. 0,27 ha (ca. 16,7%)

3.2 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Die Sachverständigen Prognose des Verkehrsgutachtens (Runge IVP, Düsseldorf) bewertet die Auswirkungen folgendermaßen:

„Der Knotenpunkt Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz / Westtangente wird auch unter den Prognosebedingungen in der morgendlichen Hauptverkehrszeit die befriedigende Verkehrsqualitätsstufe C und in der Nachmittagsspitzenstunde die ausreichende Stufe D aufweisen. Es kommt zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität, da die Knotenstrombelastung nur um weniger als 2 % ansteigt.“

Somit kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch die vorliegende Planung.

3.3 Auswirkungen auf bestehende Infrastrukturen

Auswirkungen auf bestehenden Infrastrukturen sind aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung (hier: Gewerbegebiet mit 1,35 ha Größe) nicht zu erwarten.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachdem der Eingriff durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen minimiert wurde, wird er durch einzelne Maßnahmen (textliche Festsetzungen zu Dachbegrünung, Pflanzgebote und zum Erhalt und Schutz von Gehölzen) am Ort selber, aber auch durch die „Inanspruchnahme“ einer Fläche aus dem städtischen „Ökokonto“ an der „Broichhofstraße“ in Ratingen West ausgeglichen. Der Teil B „Umweltbericht“ dieser Begründung zeigt genauere Gegebenheiten gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

„Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Realisierung des Bebauungsplanes bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung und zur Kompensation von Eingriffen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.“

3.5 Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Maßnahmen zur Realisierung sind in einem geringen Umfang erforderlich. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits durch den hierfür zuständigen Landesbetrieb Wald und Holz NRW positiv beschieden, die Gehölze auf den einzelnen Bauflächen sind gefällt, die Rodung wird vollzogen, wenn Planrecht

besteht. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, kann mit der Bebauung unmittelbar nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans begonnen werden.

3.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Besitz eines Eigentümers sind.

3.7 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Ratingen entstehen durch die Umsetzung des Vorhabens keine Kosten.

TEIL B – Umweltbericht der Begründung

Der Umweltbericht und die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung sind in einem gesonderten Dokument „Umweltbericht“ erarbeitet worden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

In Vertretung:

(Jochen Kral)
Techn. Beigeordneter

Anhang

Tabelle: Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“)

Kennzeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003 *	Bezeichnung nach WZ 2003 *
Zentrenrelevante Hauptsortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (Sportbekleidung unter Sportartikel)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/Münzen	aus 52.48.2	aus 52.48.2 (nur Sammlerbriefmarken und – münzen)
Bücher/Fachzeitschriften (Fachzeitschriften gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften
Unterhaltungszeitschriften/ Zeitungen (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektronikkleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektronischen Haushalts-geräten und elektrotechnischen, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektro- kleingeräten einschließlich Nähmaschinen und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen

	52.44.3	(da-runter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korb-waren (daraus nur : Kinderwagen)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (Campingmöbel: s. Möbel)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsend-geräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungs-elektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Handels-waffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und

	52.44.6	Korb-waren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Blumen (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körper-pflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwer-punkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke) (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)	52.31.0	Apotheken
Nicht zentrenrelevante Hauptsortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrrad-zubehör)
	und aus 52.44.3	
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
		Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur anderweitig nicht genannte elektrotech-nische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)

Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoff-waren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korb-waren (daraus nur: Einzelhandel mit Korb-möbeln)
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)

* WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008