Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung
und Bauordnung, 61.12

Ratingen, den 23.04.2012

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan T 178 3. Änderung „Am Rosenkothen / Holterkamp / Jägerhofstraße“
gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)
zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt

1. Erfordernis der Planung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
1.2 Bestehendes Planungsrecht
1.2.1 Regionalplan
1.2.2 Flächennutzungsplan
1.2.3 Bebauungsplan T 178 2. Änderung
1.2.4 Einzelhandelskonzept
1.2.5 Gewerbeflächenanalyse
1.2.6 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost / Plangebiet Tiefenbroich
1.3 Bebauungsplanänderung / Verfahrensstand
1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
1.5 Bestandssituation
1.5.1 Umweltdaten
1.5.2 Bebauung
1.5.3 Verkehr
1.5.4 Infrastruktur und Versorgung
1.5.5 Altlasten

2. Ziele und Zweck der Planung / Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e / Einzelhandel
2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e / Geräuschkontingentierung nach DIN 45691
2.1.3 Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen und Festsetzung Eingeschränkter Gewerbegebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen
2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

2.3 Bauweise

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Dachgestaltung in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11
2.4.1 Einfriedungen in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11
2.4.2 Werbeanlagen in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11

2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB

2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

2.7 Verkehrsflächen
2.7.1 Straßenverkehr
2.7.2 Ruhender Verkehr
2.7.3 Zufahrtsbereiche

2.8 Ver- und Entsorgung

2.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

2.9.1 Nachrichtliche Übernahmen
2.9.1.1 Wasserschutzzone
2.9.1.2 Ziviler Bauschutzbereich
2.9.1.3 Lärmschutzzone
2.9.1.4 Fernleitungen

2.9.2 Hinweise
2.9.2.1 Bodendenkmalpflege
2.9.2.2 Kampfmittelräumdienst
2.9.2.3 20 m – Zone der Kreisstrasse K 2
2.9.2.4 DIN - Normen

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz
3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
3.4 Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 BauGB

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5 Kosten und Finanzierung

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes T 178 3. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 178 2. Änderung. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 47, nordöstlich des Ortsmittelpunktes von Tiefenbroich. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die Nordgrenze der Flurstücke 1216 und 1509;

im Osten:

durch die Gleistrasse der Bahnlinie Duisburg - Wedau - Düsseldorf; (sogenannte Westbahn)

im Süden :

durch die „Jägerhofstraße“;

im Westen:

durch die Straße „Am Rosenkothen“

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP `99) stellt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar. Weiterhin liegt das gesamte Plangebiet in der Lärmschutzzone B des Flughafens Düsseldorf gemäß dem Landesentwicklungsplan IV. (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm).

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet - GE* bzw. GE - Gewerbegebiet aus. GE* mit besonderen Einschränkungen in zukünftigen Bebauungsplänen. Die Einschränkung bezieht sich auf die möglichen Lärmemissionen.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone B des Flughafens Düsseldorf mit 67dB (A) gemäß dem Landesentwicklungsplan IV und im Anflugsektor 23 R der Start - und Landebahn. Das heißt das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich

des Verkehrsflughafens Düsseldorf, die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen, wie Kräne etc. – beträgt 73,00 m ü. NN bei Radius = 6000 m. Ferner befindet sich das südliche Plangebiet in einem geplanten Schutzstreifen für eine Postrichtfunkstrecke und der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer Werth der Stadtwerke Duisburg.

1.2.3 Bebauungsplan T 178 2. Änderung

Der gültige Bebauungsplan T 178 2. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 22.06.2006 wurde in erster Linie zur Erweiterung des Herstellerverkaufs von Esprit um 700 m^2 Verkaufsfläche zur Rechtskraft geführt. Er setzt das Teilgebiet GE e 11 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55/40 dB (A) tags / nachts fest. Eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m und eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,4 geben die städtebaulichen Richtwerte für das Teilgebiet vor, das zur Ergänzung des großflächigen Textileinzelhandels im Teilgebiet GEe 4 ebenfalls als zulässiges Sortiment Bekleidung, Schuhe, Accessoires anstelle des Sortiments Möbel zugeteilt bekam.
Das Teilgebiet GE e 3, Standort des S. Oliver Outlets, ist als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/45 dB (A) tags / nachts festgesetzt. Die baulichen Daten betragen 20 m maximale Gebäudehöhe, eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 2,4.
In beiden Teilgebieten ist für den Einzelhandel eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Schuhe und Accessoires festgesetzt. Im Teilgebiet GE e 4 dagegen besteht eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO für den großflächigen Einzelhandel des bestehenden Herstellerverkaufs. Dies beinhaltet, dass eine Änderung, Erweiterung und Erneuerung baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden kann, obwohl bei einer Festsetzung gemäß § 8 BauNVO diese Nutzung in überwiegend bebauten Gebieten unzulässig wäre. Hier hat der großflächige Einzelhandel Bestandsschutz bis zur Aufgabe der Nutzung, anschließend ist hier nur noch eine allgemeine Gewerbenutzung zulässig.

Gemäß dem Einzelhandelserlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein – Westfalen vom **07.05.1996** muss zur Sicherung von vorhandenen Gewerbeflächen in günstigen Lagen der Einzelhandel ausgeschlossen, beziehungsweise wie es hier der Fall ist, eingeschränkt werden. Diese Maßnahme soll dem Schutz und der Förderung des zentrentypischen Einzelhandels im Stadtzentrum dienen, vor allem weil das Stadtzentrum durch Städtebaufördermittel des Landes aufgewertet wurde.

Die Festsetzung für die übrigen Teilgebiete GE e 1, 2 und 5 bis 10 schließen Einzelhandel bis auf KFZ – Handel mit Zubehör und kioskähnliche Verkaufsflächen aus. Hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die die festgesetzten Emissionskontingente des flächenbezogenen Schallleistungspegels nicht überschreiten.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet zum Schutz des Standortes zur Ansiedlung für Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

1.2.4 Einzelhandelskonzept

Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen von Februar 2008 mit der Fortschreibung aus 2010 soll durch eine städtebaulich-funktionale Gesamtkonzeption die Zentrenstruktur für die „Leitfunktion Einzelhandel“ steuern, um die zentralörtliche Funktion Ratingens als Mittelzentrum zu stärken.
Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern, stellt das Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente auch für die Bauleitplanung zur Verfügung.
Zur Stärkung der Zentren soll zentrenrelevanter Einzelhandel an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen und in den differenziert festgelegten Zentren und Sonderstandorten angesiedelt werden. Dazu wurde eine Sortimentsliste für die Stadt Ratingen mit den zentrenrelevanten Sortimenten erstellt.
Der großflächige Textileinzelhandelsbetrieb im Plangebiet befindet sich an einem nicht integrierten Standort und soll zum Schutz und zur Entwicklung der Versorgungszentren in das Nebenzentrum Ratingen - Ost verlagert werden.

1.2.5 Gewerbeflächenanalyse

Das Gewerbegebiet Tiefenbroich – Ost am Holterkamp ist geprägt durch das hohe Verkehrsaufkommen des Esprit-Herstellerverkaufs, kleine KFZ – Betriebe, einen Getränkehandel und mehreren Produktionsbetrieben mit angeschlossenen Verwaltungs- bzw. Servicegebäuden sowie Lagerhallen.
Der Gewerbegebietsstandort der Kategorie B hat eine besondere regionale Strahlkraft durch eine gute Verkehrsanbindung zur Autobahn A 52, Düsseldorf – Essen mit der Anschlussstelle Ratingen – Tiefenbroich und weist eine mittlere städtebauliche Qualität auf. Dieser Standort soll in erster Linie vorbehalten werden für Dienstleistung und verarbeitendes Gewerbe mit geringen Lärmemissionen, die der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 entsprechen.

1.2.6 Städtebauliches Konzept Ratingen Ost – Plangebiet Tiefenbroich

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gewerbegebiet am Holterkamp folgende Maßnahmen vor:

Nach der Verlagerung des Textilherstellerverkaufs in das Nebenzentrum Ratingen – Ost soll in erster Linie produzierendes Gewerbe nachrücken und der Einzelhandel bis auf gewerbegebietstypische Sortimente ausgeschlossen werden. Weiterhin sind Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln. Dieses führt zu einer Reduzierung der Immissionen, einer Verbesserung der Verkehrssituation auch durch den geplanten Umbau des Knotenpunktes Jägerhofstraße, Am Rosenkothen zu einem Kreisverkehr und einer Reduzierung des Parkdrucks im gesamten Plangebiet. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den hochwertigen Gewerbeflächenstandort für die Ansiedlung neuer Betriebe aufzubereiten.

1.3 Bebauungsplanänderung / Verfahrensstand

Anlass für die erneute Bebauungsplanänderung des T 178 ist das Ziel der Ratinger Stadtentwicklung, entsprechend der Gewerbeflächenanalyse von Juli 2008 zur Sicherung gewerblicher Standorte und dem Ratinger Einzelhandelskonzept von Februar 2008 mit der Fortschreibung aus 2010, den zentrenrelevanten Einzelhandel in den hierfür vorgesehenen Zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten anzusiedeln und an nicht integrierten Standorten auszuschließen.
Die Ermächtigungsgrundlage dazu ergab sich zum Aufstellungsbeschluss und im weiteren Verfahren durch den § 24a Landesentwicklungsprogramm (Lepro). Da diese Norm des Lepro seit dem 31.12.2011 ausgelaufen ist, das übergeordnete Raumordnungsgesetz (ROG), aus dem sich das Landesentwicklungsprogramm mit dem § 24a entwickelt hat aber nach wie vor Rechtskraft besitzt, wird an der Planung zur Umsetzung des Ratinger Einzelhandelskonzeptes zur Entwicklung der zentralörtlichen Funktion Ratingens als Mittelzentrum festgehalten.
Die Grundsätze der Raumordnung als Steuerungsmodell werden durch die §§ 1 bis 4 Raumordnungsgesetz (ROG) vorgegeben, insbesondere durch die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsfürsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel und tragen dadurch zu einer Stärkung der Zentren bei. Auf Grund des darauf aufbauende Konzeptes zur gesamtstädtischen Zentrenstruktur, sowie dem zur Selbstbindung vom Rat der Stadt Ratingen beschlossenen Einzelhandelskonzept, soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur in integrierten Versorgungsbereichen wie Innenstädten, Ortsmitten und Stadtteilzentren in Kerngebieten sowie einigen Sonderstandorten zugelassen werden. Gleichzeitig ist zentrenrelevanter Einzelhandel, der nicht in Versorgungsbereichen liegt, langfristig auszuschließen und diese Flächen sind für Gewerbebetriebe des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes sowie für Verwaltung und Dienstleistung vorzuhalten. Zur Stärkung einzelner Produktionsbetriebe sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für eigene Produkte zulässig, wenn eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. Zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele wurde die Bauleitplanung für das Nebenzentrum in Ratingen – Ost durchgeführt, womit die Verlagerung des Herstellerverkaufs „Esprit“ vorbereitet und ermöglicht wird. Somit kann die Übersiedlung des Herstellerverkaufs mit der derzeit befristeten Baugenehmigung bis zum 31.12.2012 aus dem nicht integrierten Standort des Gewerbegebietes Tiefenbroich in das dafür vorgesehene Nebenzentrum Ost im Jahr 2012 vollzogen werden. Eine Verlängerung der befristeten Baugenehmigung über den 31.12.2012 bis zur Fertigstellung des Gebäudes in Ratingen – Ost ist dazu gegebenenfalls erforderlich.
Für den Herstellerverkauf im Teilgebiet GE e 3 besteht der erweiterte Bestandsschutz bis zur Aufgabe der jetzigen Nutzung. Nach der Nutzungsaufgabe ist dann nur noch eine bebauungsplankonforme Nutzung zulässig.
Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet das Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“ ohne Umweltprüfung, jedoch mit den erforderlichen Untersuchungen zur Beachtung des Artenschutzes und den weiteren zu untersuchenden Schutzgütern. Da die überbaubare Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans zwischen 20.000 m^2 und 70.000 m^2 (64.571 m^2) beträgt, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, um die Einschätzung zu erlangen, ob der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen keine Umweltauswirkungen erzeugt,

die zu berücksichtigen wären und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuhandeln wären.
Die Vorprüfung wurde anhand der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung und Überprüfung vorgelegt.
Die Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) hat auf Grund der überschlägigen Prüfung ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Somit kommt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und ein Monitoring gemäß § 4c BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB hier nicht zur Anwendung.

Nach dem die dritte Änderung des T 178 durch den Ratsbeschluss am 02.09.2008 eingeleitet wurde, wurde zunächst die Überprüfung des Einzelfalls durchgeführt, um die Rechtmäßigkeit des Verfahrens gemäß § 13a BauGB nachzuweisen. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 23.10.2008.
Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 11.01.2010 bis zum 12.02.2010 wurden Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingereicht, die eine Änderung der Planinhalte bzw. eine geänderte Plandarstellung in Einzelbelangen erfordern. Somit wurde, weil z. T. Grundzüge der Planung betroffen waren, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich, die in der Zeit vom 19.12.2011 bis zum 31.01.2012 durchgeführt wurde. Im Einzelnen beinhalteten die eingereichten Stellungnahmen zur 1. öffentlichen Auslegung folgende Aspekte: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der DIN 45691 zu überarbeiten und mit Geräuschkontingenten zu hinterlegen, weil die Festsetzungen zum flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht mehr der geänderten DIN und den entsprechenden Anforderungen entsprochen hat. Die Altlastenverdachtsfläche konnte durch die Gefährdungsabschätzung nicht entkräftet werden und wird zukünftig im Altlastenkataster der UBB geführt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan als Altlast ist erforderlich. Die Neuverlegung und Tieferhängung der DB – Hochspannungsleitung führt zu neuen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen. Im Westen wurden die maximalen Gebäudehöhen aus Gründen der Wirtschaftsförderung in den Teilbereichen GEe 4 und 11 auf 20,0 m angehoben, im Osten aufgrund der Tieferhängung der Starkstromleitung bis auf 7,0 m reduziert.
Die Überprüfung der im Plangebiet enthaltenen Festsetzungen zur erneuten öffentlichen Auslegung führte dazu, dass noch zwei sanierte Altlasteintragungen, die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter den Nummern 5786/5 Ra und 5786/6 Ra mit der Klasse 7 (sanierte Fläche ohne Überwachung) geführt werden in den Bebauungsplan eingetragen werden mussten. Zu dieser Planänderung, die in „blau“ im Plan eingetragen ist, wurde in der Zeit vom 13.02.2012 bis zum 28.02.2012 die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Beteiligt wurden dabei die betroffenen Eigentümer und die untere Bodenschutzbehörde, UBB, des Kreises Mettmann. Dazu sind keine weiteren Stellungnahmen eingereicht worden. Als redaktionelle Änderung wird unter Hinweisen noch angegeben an welcher Stelle die im Planverfahren verwendeten DIN – Normen einzusehen sind. Ein eingereichter Bauantrag für die Weiterbetreibung des großflächigen Einzelhandels nach dem Ende der beschränkten Baugenehmigung musste aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan zurückgestellt werden. Diese Zurückstellung endet am 18. 07.2012. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der T 178, 3. Änderung vor diesem

Termin Rechtskraft erhält. Nach der abgeschlossenen erneuten öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden durchgeführten eingeschränkten Beteiligung kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzeptes und der Ratinger Stadtentwicklungsplanung mit der Entwicklung der zentralörtlichen Funktion Ratingens als Mittelzentrum sollen die zentralörtlichen Versorgungsbereiche gestärkt und das Einzelhandelskonzept mit den wesentlichen Inhalten und der Fortschreibung aus 2010 sowie die Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse aus 2008 umgesetzt werden.
Die dritte Änderung des Bebauungsplanes T 178 „Am Rosenkothen / Holterkamp / Jägerhofstraße“ wurde in erster Linie wegen der nicht integrierten Lage der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere dem großflächigen Esprit Herstellerverkauf und wegen der notwendigen Entwicklung des Gewerbestandortes in verkehrstechnisch günstiger Lage für den III. Sektor wie Dienstleistung und Verwaltung, aber auch für Produktions- und Handwerksbetriebe, eingeleitet. Aus diesem Grund werden auch die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betriebe wie Bordelle und bordellartigen Betriebe und die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III B ausgeschlossen, zumal zwei ehemalige Betriebstankstellen im Plangebiet Altlasten verursacht haben, die inzwischen aber saniert sind.

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Umweltdaten

Das nahezu ebene Plangebiet ist bis auf die Lagerplatzfläche im Nordosten des Geltungsbereichs und bis auf eine Parkplatzfläche östlich der Straße „Holterkamp“ bebaut. Die am Nord- und Ostrand mit Großstrauchbewuchs bewachsene Fläche entspricht einer Baulandbrache, die noch sporadisch in der Funktion als Lagerplatz genutzt wird. Die vorhandene Erdmiete war mit dichtem Strauchwerk bewachsen, bevor sie für die Rammkernsondierungen zur Altlastuntersuchung gerodet wurde.
Das Plangebiet ist ansonsten bis auf drei Hochstammlaubbäume im Gewerbegebiet an der Straße „Am Rosenkothen“ und Strauchbewuchs im südlichen Geltungsbereich sowie verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren im Nordosten, vegetationsfrei. Im Lagerplatzbereich mit Stein-, Sand- und Holzhaufen ist sporadisch das Vorkommen von Eidechsen gesichtet worden. Zum Schutz dieser Art, die im Bereich der nahegelegenen Bahnlinie Duisburg – Düsseldorf im Schotterbett Unterschlupf findet, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, die die Immobilität der Tiere im Winter berücksichtigt und von Oktober bis März eine Baufeldräumung oder Bodenabtrag untersagt.

1.5.2 Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Lager- und Produktionshallen und zwei- bis dreigeschossige Verwaltungsgebäude geprägt. Direkt an der Straße „Am Rosenkothen“ befindet sich die Lager- und Verkaufshalle des Esprit Factory – Outlet – Stores. Nur der Nordosten und ein Flurstück im „mittleren Osten“, das als Parkplatz genutzt wird, ist teilweise auch bedingt durch die 110 KV – Hochspannungsleitung noch unbebaut. Eine Nachverdichtung und Bebauung in diesen Bereichen ist aber durchaus im Rahmen der festgesetzten Höhenentwicklung möglich.

1.5.3 Verkehr

Straßenverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die K 2 Jägerhofstraße und die Straße „Am Rosenkothen“ erschlossen. Im zentralen Bereich erschließt die Straße „Holterkamp“ mit zwei Wendehämmern das Gewerbegebiet. Hierdurch sind alle angrenzenden Flurstücke verkehrs- und versorgungstechnisch angebunden. Auf der Südseite der Straße „Holterkamp“ ist ein öffentlicher Längsparkstreifen für Besucher gebaut. Im Westen des Plangebietes ist für den großflächigen Textileinzelhandel ein öffentlicher Parkplatz mit zusätzlichen 208 Stellplätzen anlässlich der letzten Betriebserweiterung gebaut worden. Dieser Parkplatz soll auch nach der Schließung des Textileinzelhandels für die anderen Gewerbenutzungen erhalten werden. Die im Plangebiet vorhandenen angemieteten Parkplätze für den Stellplatznachweis der Textileinzelhandelsbetriebe, können nach Aufgabe der Einzelhandelsbetriebe für gewerbliche Zwecke baulich genutzt werden.

Bahnverkehr

Das Gewerbegebiet grenzt an die Hauptgüterstrecke für den Fernverkehr von Frankfurt a. M. über Düsseldorf in Richtung Duisburg. Die Strecke tangiert das Plangebiet unmittelbar im Osten.
Parallel dazu verläuft die Bahn - Hochspannungsleitung mit ihren Schutzstreifen der Bahn AG im östlichen Plangebiet.
Die Bahntrasse beinhaltet die geplante Streckenführung der Westbahntrasse, die optional noch möglich ist.

1.5.4 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Versorgungsleitungen der Stadtwerke in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Ratingen – Tiefenbroich im Trennsystem über das vorhandene Kanalnetz. Die Kapazitäten sind zurzeit ausreichend. Zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Angestellten ist ein Kiosk mit einer Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 15,0 m^2 zulässig. Des Weiteren gibt es für den Mittagstisch einige mobile Verkaufsstände, die das Gewerbegebiet und die

anschließenden südlichen Bereiche bis zur Borsigstraße mit den entsprechenden Gerichten oder Eis versorgen.

1.5.5 Altlasten

Nachdem zur ersten öffentlichen Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) in einer Stellungnahme darauf hingewiesen hat, dass sich im Plangebiet im Bereich der Aufschüttung im Lagerplatzbereich des Flurstücks 1509 eine Altlastverdachtsfläche befindet, die sich auf Grund der Luftbildauswertung darstellt, wurde eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.
Die zwischenzeitlich durchgeführten Altlastengutachten zum Lagerplatz und zur Aufschüttung, die vom Grundstückseigentümer in Auftrag gegeben wurden, haben zwar nur geringe Belastungen festgestellt, sodass keine Gefahr bei derzeitig zulässiger Gewerbenutzung vom Boden ausgeht aber wegen der ungenügend abgestimmten Untersuchungsmethode keinen Ausschluss der Verdachtsmomente ergeben.
Aus diesem Grund wird die Fläche im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nummer 5787/1 Ra mit der Bezeichnung „Altablagerung Holterkamp“ als Altlast der Klasse 2 geführt, was bedeutet, dass bei der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzung / Nutzung als Gewerbegebiet keine Gefährdung der Schutzgüter besteht.
Im Bebauungsplan T 178, 3. Änderung wird der Bereich der Altablagerung als Fläche festgesetzt, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Bei einer Entsorgung des Bodens ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) zu beteiligen. Vor der Genehmigung eines Bauantrages ist der Nachweis der Unschädlichkeit des Bodens erforderlich.
Des Weiteren sind im Plangebiet zwei Altstandorte von Betriebstankstellen als Altlast im Altlastenkataster vermerkt. Es handelt sich dabei um die sanierten Altlasten mit den Nummern 5786/5 Ra und 5786/6 Ra. Sie werden als Fläche der Klasse 7 (sanierte Fläche ohne Überwachung) geführt.
Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung hat sich herausgestellt, dass auf der Altlastverdachtsfläche des Lagerplatzes Reptilien vorkommen, die dort einen potentiellen Lebensraum vorfinden. Aus diesem Grund ist die Entsorgung der Altlastverdachtsfläche, die die Aufschüttung beinhaltet nur in der Zeit vom 1. April bis zum 30. September zulässig, um den Reptilien, die in der kalten Jahreshälfte immobil sind, die Flucht zu ermöglichen.

2. Ziele und Zweck der Planung / Planinhalt

Zur Realisierung der Ratinger Stadtentwicklungsplanung und zur Entwicklung der zentralörtlichen Funktion Ratingens als Mittelzentrum, soll das städtische Einzelhandelskonzept von Februar 2008 mit der Fortschreibung aus 2010 und parallel dazu die Ergebnisse der Gewerbeflächenanalyse umgesetzt werden.
Die dritte Änderung des Bebauungsplanes T 178 wurde wegen der nicht integrierten Lage der dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe, unter anderem dem großflächigen Esprit Herstellerverkauf und wegen der Entwicklung des Gewerbestandortes in

verkehrsgünstiger Lage für die Sektoren Dienstleistung und Verwaltung sowie Produktion und Handwerk, eingeleitet.
Dringender Handlungsbedarf ergibt sich zum einen durch die Umsetzung der Ziele des 2008 mit der Fortführung 2010 vom Rat zur Selbstbindung beschlossenen Ratinger Einzelhandelskonzeptes. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte auf der Grundlage des inzwischen außer Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms § 24 a Lepro. Da die Raumordnungsziele des nach wie vor gültigen übergeordneten Raumordnungsgesetzes mit den §§ 1 bis 4 ROG Bestand haben, soll die Planung mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes auf dieser Grundlage fortgeführt werden, um die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Ein weiterer wichtiger Grund zur Umsetzung der Planung sind die Auflagen der Bezirksregierung Düsseldorf, den Herstellerverkauf am städtebaulich nicht integrierten Standort Tiefenbroich bis zum Jahresende 2012, dem Datum der verlängerten begrenzten Baugenehmigung, spätestens zum 31.12.2013 ins Nebenzentrum Ost in Ratingen – Ost zu verlagern und am jetzigen Standort durch eine zulässige Gewerbenutzung zu ersetzen. Dazu muss im Bebauungsplan eine Folgenutzung festgesetzt werden, die dem Gewerbegebietscharakter entspricht. Durch die Verzögerung der Baumaßnahme in Ratingen – Ost wurde die begrenzte Frist der Baugenehmigung um ein weiteres Jahr bis zum 31.12.2012 verlängert. Schon jetzt ist absehbar, dass eine abermalige Verlängerung der befristeten Baugenehmigung bis zum 31.12.2013 nicht nötig ist, weil das Verkaufscenter in Ratingen – Ost zum Herbst 2012 eröffnet werden soll.
Dieses beinhaltet den zukünftigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 (3) BauNVO beurteilt werden, in Gewerbegebieten bzw. außerhalb der definierten Versorgungsbereiche zugunsten von Produktion, Handwerk, Verwaltung und Dienstleistung. Der Ausschluss bezieht sich ebenso auf zentrenrelevanten Einzelhandel mit den jeweils gebietstypisch festgelegten Sortimenten.
Da die zugelassenen Textileinzelhandelsbetriebe weiterhin Bestandsschutz haben, sind die Festsetzungen dahingehend ausgelegt, dass die derzeitige Nutzungsgenehmigung bei der Aufgabe des Einzelhandelsbetriebs am Standort erlischt.
Im Fall der befristeten Baugenehmigung für die Teilgebiete GE e 4 und GE e 11 bis zum 31.12.2012 besteht die Möglichkeit einer weiteren Verlängerung der befristeten Baugenehmigung um ein Jahr. Die Zulassung für den großflächigen Bekleidungseinzelhandel läuft an diesem Tag aus, sofern keine Verlängerung der Nutzungsgenehmigung ansteht. Anschließend sind nur noch die festgesetzten Nutzungen (einschließlich dem festgesetzten Einzelhandel) für das Gewerbegebiet des gesamten Geltungsbereichs zulässig.
Dies entspricht auch den Inhalten des Einzelhandelserlasses.
Damit ist eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung gleichermaßen in allen Stadtteilen gewährleistet.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) / Einzelhandel

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes T 178 beinhaltet Festsetzungen zum Einzelhandel im Eingeschränkten Gewerbegebiet für den gesamten Geltungsbereich und in den drei Teilgebieten GE e 3, 4 und 11 die Folgenutzung für den

zentrenrelevanten Bekleidungseinzelhandel, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 178 2. Änderung besondere Festsetzungen enthält.
Darüber hinaus sollen im gesamten Plangebiet die produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetriebe durch zulässige Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zur Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ihre eigenen Produkte, die vor Ort produziert werden, anbieten können.
Weiterhin sind Betriebe des KFZ - Handels als Showroom mit den Zusatzsortimenten wie Reifen- und Ersatzteilhandel in Kombination mit Werkstattbetrieb sowie Kioske und kioskähnliche Verkaufsstellen zulässig.
Der KFZ – Handel soll sich hier in Ratingen Tiefenbroich und West als Konkurrenz zur Düsseldorfer Automeile etablieren.
Um das Plangebiet für das produzierende Gewerbe und Verwaltungs- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und den hochwertigen Gewerbestandort zu schützen, sollen gebietsschädigende und kundenstarke Gewerbearten ausgeschlossen werden. Dies sind im einzelnen:
Bordelle und bordellartige Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften. Darüber hinaus sind Tankstellen zum Schutz der Wasserschutzzone III B ausgeschlossen und die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls aus den oben angeführten Gründen ausgeschlossen.
Das Ratinger Einzelhandelskonzept sieht für diesen Standort zukünftig eine Ansiedlung für nachrückende Produktion und Verwaltung vor, um die gute Infrastruktur (Anschluss BAB A 52 und Flughafen Düsseldorf) für überregionale Geschäftsbeziehungen nutzen zu können.
Da nach der Verlagerung des Herstellerverkaufs aus dem Gewerbegebiet am Rosenkothen eine attraktive Standortwerbung ermöglicht werden soll, ist es geplant, für die im Gewerbegebiet angesiedelten Betriebe <u>einen</u> gemeinsamen Werbepylon Am Rosenkothen festzusetzen, um eine einheitliche Werbung unter dem Logo „Gewerbegebiet Tiefenbroich“ zu ermöglichen.

GE e 3, GE e 11:

Hier handelt es sich um zwei Gewerbeteilgebiete, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan T 178 2. Änderung die zusätzliche Festsetzung „Einzelhandel zulässig bis zu 700 m^2 mit dem Sortiment Bekleidung, Schuhe und Accessoires“ beinhalten.
Durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts und des Städtebaulichen Konzepts der Stadt Ratingen für Ost, Plangebiet Tiefenbroich und um eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz zu unterstützen, wird in den Gewerbegebieten der Einzelhandel in der 3. Änderung des Bebauungsplanes T 178 für die Teilgebiete mit Bekleidungseinzelhandel folgendermaßen festgesetzt:

GE e 3:

Der Einzelhandel wird gemäß § 1 (10) BauNVO als Fremdkörperfestsetzung mit gesichertem Bestandschutz für den Einzelhandel im Erdgeschoss bis zur Aufgabe dieser Nutzung festgesetzt. Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig. Damit soll für den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb Planungssicherheit

durch die Anpassungsflexibilität gegeben sein. Andererseits soll jedoch für den Fall der Betriebsaufgabe durch den derzeitigen Nutzer keine neue Nutzung gleicher Art mehr zugelassen werden. Das Einzelhandelskonzept hat die nicht integrierte Lage der Textileinzelhandelsbetriebe im Tiefenbroicher Gewerbegebiet negativ herausgestellt und empfiehlt einen Ausschluss des Textileinzelhandels zugunsten einer Stärkung des Standortes durch produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, sowie gewerbegebietstypische Handelsbetriebe. Des Weiteren wird für die Umsetzung im Bebauungsplan empfohlen, den nicht integrierten Einzelhandel in das Nebenzentrum Ratingen - Ost zu verlagern.
Das beinhaltet, dass bei Aufgabe des jetzigen Bekleidungseinzelhandelsbetriebs gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur noch Gewerbebetriebe der allgemeinen Art, die den festgesetzten Emissionskontingenten der Geräuschkontingentierung entsprechen, und gewerbegebietstypischer Einzelhandel mit den festgesetzten Sortimenten zulässig sind.
Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sind ausnahmsweise bis zur Aufgabe des Bekleidungseinzelhandelsbetriebs, der bei dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes T 178 3. Änderung ansässig ist, nur im Erdgeschoss zulässig.
Mit dieser Festsetzung werden für die vorhandene Nutzung bestandssichernde Maßnahmen offengehalten, selbst wenn sie dem Gebietscharakter an sich fremd sind. Es handelt sich mithin um eine Sicherung des allgemeinen Bestandsschutzes bis zur Aufgabe des Standortes durch den Betreiber.

GE e 11:

Die Zulässigkeit des Bekleidungseinzelhandels wird in diesem Teilgebiet, in dem zur Erweiterung des Herstellerverkaufs ebenfalls das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Accessoires bis zu einer Verkaufsflächengröße bis zu 700 m^2 verankert wurde, am 31.12.2012, dem Datum der befristeten Baugenehmigung, auslaufen. Auch hier sind nach der Aufgabe des Herstellerverkaufs als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur noch allgemeine Gewerbebetriebe entsprechend der festgesetzten zulässigen Geräuschkontingentierung und gewerbegebietstypischer Einzelhandel entsprechend den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.1 bis 2.3 zulässig.
Dies sind insbesondere Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die ihre Produkte vor Ort in Hallen oder auf der Freifläche bis zu einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO anbieten können. Aber auch KFZ – Handel mit den Zusatzsortimenten und kioskähnliche Verkaufsstellen bis zu 15 qm Verkaufsfläche zur Versorgung des Baugebietes sind zulässig.

GE e 4:

In diesem Gewerbegebiet mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Esprit Herstellerverkaufs ist und bleibt die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO bis zum 31.12.2012 und eventuell nach Antragsverlängerung bis zum 31.12.2013 dem Datum der befristeten Baugenehmigung erhalten. Bis zu diesem Datum sind ausnahmsweise die Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen <u>im Erdgeschoss</u> zulässig. Die in der zweiten Änderung des T 178 ausnahmsweise zulässigen Erweiterungen der baulichen Anlagen sind durch die 3. Änderung des T 178 wegen der befristeten Baugenehmigung nicht mehr zulässig und

ausgeschlossen. Ein Ausbau in der Höhenentwicklung ist nur mit anderen Gewerbenutzungen entsprechend den Textlichen Festsetzungen und nicht als Bekleidungseinzelhandel zulässig.
Mit dieser Festsetzung werden bis zur Aufgabe des Standortes für die vorhandene Nutzung Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Gebietscharakter an sich fremd sind. Es handelt sich mithin um eine Sicherung des Bestandsschutzes baulicher und nutzungsbedingter Art bis zum Datum der befristeten Baugenehmigung am 31.12.2012.
Als Folgenutzung wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB festgesetzt, dass lediglich eine Nutzung im Rahmen des in einem eingeschränkten Gewerbegebiet GE e Zulässigen, mit den entsprechenden Festsetzungen gemäß der Ziffern 1.1 bis 2.3 der Textlichen Festsetzungen, zulässig ist. Dies sind neben dem produzierendem Gewerbe, Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe oder Einzelhandelsbetriebe mit den gewerbegebietstypischen Sortimenten: KFZ – Handel und Zubehör, Kioskähnliche Verkaufsstellen sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen für eigene Produktionen. Somit wird zukünftig der Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen sowie dem Landesentwicklungsprogramm NRW gefolgt.

GE e 3, 4 und 11 - Entschädigungsanspruch gemäß §§ 39, 42 BauGB

Da im Rahmen der Überplanung der Bestandsschutz für zulässige Nutzungen in allen drei betroffenen Teilgebieten zunächst nicht angegriffen wird und in den Teilgebieten GE e 3 und GE e 4 sogar ausnahmsweise Änderungen und Erneuerungen zulässig sind, wird eine eventuelle Wertminderung der betroffenen Flurstücke möglicherweise nach der jeweiligen Aufgabe des jetzigen Bekleidungseinzelhandels eintreten.
In den Teilgebieten GE e 4 und GE e 11 erfolgt die Standortaufgabe nach dem 31.12.2012, dem Datum der befristeten Baugenehmigung, sofern bis zu diesem Datum keine befristete Verlängerung der Baugenehmigung vorliegt. Um eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers zu vermeiden, werden die maximalen Gebäudehöhen in beiden Teilbaugebieten um 4,0 m erhöht, um den Gewerbestandort aufzuwerten und z.B. für Verwaltungsbauten nutzen zu können.
Im Teilgebiet GE e 3 nach der Aufgabe des zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes T 178 3. Änderung dort ansässigen Einzelhandelsbetriebes. Der Zeitpunkt der Standortaufgabe ist dabei offen und wird vom Betreiber initiiert.
Die getroffenen Textlichen Festsetzungen zur Nachfolgenutzung Nr. 4.1, Nr. 4.2 setzen die drei Teilgebiete GE e 3, GE e 4 und GE e 11 mit bis dahin besonderen Festsetzungen zum Einzelhandel mit dem übrigen Plangebiet auf eine gleiche Festsetzungsebene in allen Punkten. Dies dient dem Ziel der Stärkung des vom Rat der Stadt Ratingen beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts.

Diese Festsetzungen zur Überplanung des Bebauungsplanes T 178 3. Änderung zur Umsetzung des Ratinger Einzelhandelskonzeptes entsprechen den Inhalten des Landesentwicklungsprogramms von 2007 und des Einzelhandelserlasses von 2008 ebenso wie der Landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf zur Reduzierung von Großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel in nicht integrierten Lagen.
Das Einzelhandelskonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Ratinger Einzelhandels die empfohlene Gesamtstruktur unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale.

Der großflächige Bekleidungseinzelhandel des Herstellerverkaufs von „Esprit“ soll in das Nebenzentrum Ratingen – Ost verlagert werden. Die derzeitig zulässige Nutzung zum Bekleidungseinzelhandel wird zukünftig durch die Folgefestsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Festsetzung für einen bestimmten Zeitraum) und Nr. 2 BauGB (Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände) zugunsten des gewerbegebietstypischen, nicht zentrenschädlichen Einzelhandels, ausgeschlossen.
Die neu definierten und abgegrenzten Zentren sowie Sonderstandorte sind die Bereiche, in denen der zentrenrelevante Einzelhandel zukünftig stattfinden soll. Dabei geht es um die Sicherung der Versorgung an integrierten, möglichst gut erreichbaren Standorten auch für den fußläufigen Einzugsbereich.
Durch diese Einzelhandelseinschränkung in den Teilgebieten GE e 3, GE e 4 und GE e 11 könnte gegebenenfalls für die Flurstückseigentümer gemäß den §§ 39, 42 BauGB ein möglicher Entschädigungsanspruch entstehen.

GE e 1, 2 und 5 bis 10

In den Gewerbeteilgebieten ohne bisherige, besondere Festsetzung zum Einzelhandel sind Gewerbebetriebe entsprechend dem festgesetzten Lärmemissionskontingent zulässig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von KFZ – Handel mit den Zusatzsortimenten und Werkstätten, kioskähnlichen Verkaufsstellen sowie Verkaufsstellen von Handwerks-produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist und die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.
Bordelle und Schank- und Speisewirtschaften sind im Gewerbegebiet des T 178, 3. Änderung wegen der hochwertigen Lage mit verkehrsgünstiger Anbindung zugunsten von Gewerbebetrieben entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausgeschlossen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, bleiben für das gesamte Plangebiet zur Vorhaltung für Gewerbebetriebe an diesem hochwertigen Standort ausgeschlossen.

2.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE e / Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Der Bebauungsplan T 178, 2. Änderung beinhaltet zur Festsetzung der Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet den flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP). Bei der öffentlichen Auslegung der dritten Änderung des T 178 regte die untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Kreises Mettmann an, die zwischenzeitlich eingeführte Berechnungsmethode nach der DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung durchzuführen.
Dazu wurde es erforderlich, die Bemessung der zulässigen gewerblichen Schallemissionen im Plangebiet durch ein Schallgutachten neu berechnen zu lassen.
Durch das Schallgutachten, das gleichzeitig Empfehlungen für die Textlichen Festsetzungen vermittelt, haben sich die Teilgebiete aufgrund einer differenzierteren Betrachtungsweise zum Teil geändert bzw. sind weitere Unterteilungen erforderlich.

So werden parallel zu den Gewerbeteilgebieten (GE e) mit den differenzierten Festsetzungen auch Teilflächen (TF) festgesetzt, die sich nur auf die differenzierten Geräuschkontingente beziehen.
Wenn bei einem Gebiet die in der Norm aufgelisteten Abstände von schutzwürdigen Gebieten nicht eingehalten werden können, müssen diese nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in Teilflächen untergliedert werden, für die dann die zulässigen Emissionen durch Festlegung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 begrenzt werden.
Die maximalen Geräuschkontingente bleiben dabei unverändert gegenüber dem Flächenbezogenen Schallleistungspegel der 2. Planänderung bei 65 / 50 dB (A) tags / nachts, nur im kleinräumigen Spezialfall sind zusätzliche Flächenwerte aufgrund der unterschiedlichen Nutzung dazugekommen.
Als wesentliche Neuerung der DIN 45691 sind die Zusatzkontingente aufgrund der jeweiligen Ausrichtung in Sektoren dazugekommen, was sich wiederum auf die schallempfindlichen Immissionsorte der Wohngebiete „Am Rosenkothen“ und an der Jägerhofstraße bezieht. So ist für den Sektor C in direkte westliche Ausrichtung kein Zusatzkontingent dazu zu rechnen, weil hier die Nähe der Wohngebäude zu berücksichtigen ist und somit nur die einfachen Emissionskontingente anzusetzen sind.
Im Gegensatz zur Berechnung der Flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sind bei der Berechnung der zulässigen Geräuschkontingente nachstehende Grundlagen zu berücksichtigen:

1. Ungehinderte Ausbreitung des Schalls nach allen Seiten des Vollraums.
2. Keine Abminderung durch Faktoren wie Luftabsorption, Schalldämpfung des Bodens, meteorologische Verhältnisse, Richtwirkung von Schallquellen, Abschirmungen von Gebäuden, Hindernissen, Reflexionen.

Ausgangspunkt ist daher immer das unbebaute Gewerbegebiet mit Größe, Zuschnitt und Entfernungen zu Immissionsorten. Dabei müssen bestehende Anlagen einen realistischen Emissionswert einschließlich realistischer Erweiterungsmöglichkeiten zugeordnet erhalten. Rechtssichere Festsetzungen im Bebauungsplan müssen dem Bestimmtheitsgebot sowie dem aus dem Abwägungsgebot folgenden Grundsatz planerischer Konfliktbewältigung genügen.

Im Gegensatz zur Anwendung bisheriger Normen soll die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 folgendes erreichen:

a) Planungssicherheit von der Bauleitplanung bis zur Genehmigung
b) Zulässige Nutzungen sollen nicht zu einer Verfehlung der Planung führen
c) Gesamtheitliches Konzept für die Verteilung von Immissions- bzw. Emissionsanteilen
d) „Windhundprinzip“ vermeiden

Das durch die Bebauung oder sonstige Barrieren ungehinderte Emissionskontingent ist die verbindliche Grenze des Lärms, die von der jeweiligen Teilfläche (TF) emittiert werden kann. Eine Überschreitung dieses Wertes führt nicht automatisch zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens, weil durch die Anordnung der Gebäude und Barrieren sowie die Ausnutzung von Abschirmungen, sowie die Ausrichtung der Schallquellen der schalltechnische Nachweis geführt werden kann.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet in 14 Teilgewerbegebiete (GE e) unterteilt, was nicht immer den Teilflächen der Geräuschkontingentierung entspricht. So wurden die Teilflächen 6 und 8 wegen der unterschiedlichen Nutzung noch einmal mit weiteren Kennzeichen unterteilt, um eine Optimierung der Geräuschkontingentierung zu erreichen.

2.1.3 Ausschluss baulicher und sonstiger Anlagen und Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete

In Anbetracht des in Ratingen relativ geringen Flächenangebots zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zur Wahrung des geplanten Baugebietscharakters, werden die in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und festgesetzt, dass gemäß § 8 BauNVO die ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und von Anlagen für kirchliche, kulturelle , soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzungen werden aufgrund der guten Verkehrslage des Plangebietes in der Nähe des Autobahnanschlusses zur BAB A 52 Düsseldorf - Essen und der Nähe zum Düsseldorfer Flughafen als hochwertiger Gewerbestandort gerechtfertigt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Sowohl die Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl werden für das gesamte Plangebiet in der dritten Änderung mit den Höchstziffern gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,8 GRZ und 2,4 GFZ übernommen, um die wirtschaftliche Bedeutung dieses hochwertigen Standortes der Kategorie B ausnutzen zu können. Die einzige Ausnahme bildet die Reduzierung der GFZ im Bereich der östlichen Hochspannungsleitung und der darunter reduzierten Gebäudehöhenentwicklung.

2.2.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Eine Anzahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, weil in Gewerbegebieten die jeweilige Geschosshöhe vom Erfordernis der technischen Einbauten und Maschinen abhängt, also sehr unterschiedlich sein kann. Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die maximale Gebäudehöhe in den einzelnen Teilgebieten festgesetzt. Generell ist im zentralen und südlichen Plangebiet mit 20 m GH max. das Höchstmaß festgesetzt. Zur Straße Am Rosenkothen wird die maximale Gebäudehöhe differenziert festgesetzt. Und zwar wird die GH max. im Eingangsbereich an der Straße „Holterkamp“ im Teilgebiet GE e 4 von 16,0 m auf 20,0 m angehoben, um hier bei einer Neubebauung die maximale Gebäudehöhe zur wirtschaftlichen Entwicklung heranzuziehen. Für das angrenzende südliche Teilstück GE e 11 wird die max. GH ebenfalls von 16,00 m auf 20,0 m angehoben, um hier eine städtebauliche Einheit und architektonisch herausragende Bebauung des

gesamten südlichen Entrees zu ermöglichen. Am zukünftigen Kreisverkehr der Kreuzung Jägerhofstraße / Am Rosenkothen / Am Roten Kreuz wird an dieser Stelle in Zusammenhang mit der Harry - Brotfabrik ein Gewerbegebietstor aus Sicht der Wohnbebauung von Westen entstehen.
Im weiteren Verlauf an der Straße „ Am Rosenkothen“ wird die maximale Gebäudehöhe von 16,0 m beibehalten, um den Kontrast zur umliegenden zweigeschossigen Wohnbebauung nicht zu verschärfen.
Ebenso beibehalten wird die maximale Gebäudehöhe im nördlichen Teilgebiet GE e 9, um den Übergang zur freien Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet Gratenpoet - Teich und dem Naturschutzgebiet „Hinkesforst“ städtebaulich verträglicher zu gestalten.
Im östlichen Plangebiet, entlang der Bahntrasse, unterhalb der DB - Hochspannungsleitung wird die maximale Gebäudehöhe mit 7,00 m bis zu 8,20 m festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
Diese sind so großzügig festgesetzt, dass bis auf die Abstände zu den Verkehrsflächen von 3,00 m südlich des Holterkamps bis zu 7,00 m an den Straßen „Am Rosenkothen“ und an der „Jägerhofstraße“ die ganze Fläche des Plangebietes bis zu 80 % überbaut werden kann.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

Im Teilgebiet GE e 4 ist außerhalb der überbaubaren Fläche ein Werbepylon zulässig. Der vorgesehene Bereich ist im Bebauungsplan mit einem Hinweis vermerkt.

2.3 Bauweise

Im Bebauungsplan T 178 , 3. Änderung wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechende Gewerbegebäude in Form von Produktions- oder Lagerhallen oder auch Verwaltungsgebäude von mehr als 50 Metern Länge entsprechend der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung auf den Gewerbegrundstücken bauen zu können.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.4.1 Dachgestaltung in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11

Für die eventuell erforderlichen technischen Dachaufbauten sind Einhausungen vorzusehen, die mindestens einen Abstand von 1,50 m bis zur Außenkante des Daches aufweisen, um die architektonische Wirkung der Gebäude positiv zu unterstützen.

2.4.2 Einfriedungen in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11

Um das gesamte Umfeld des Gewerbegebietes auch in Bezug auf die Gestaltungsmaßstäbe in den Griff zu bekommen, soll eine einheitliche Einfriedung in transparenter Form das Gesamtbild unterstützen.
Als Einfriedungen sind deswegen nur transparente Bauweisen in Form von Metallgittern oder Maschendrahtzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

2.4.3 Werbeanlagen in den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11

Die Traufkante bzw. die Oberkante der Attika darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden. Hinsichtlich der Größe und Farbgebung hat sich die Anlage den Gesamtmerkmalen der Gebäude einzufügen. Die Schriftzüge der Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m H **bis** 15,0 m Gebäudehöhe und von 2,0 m H **ab** 15 ,0 m Gebäudehöhe zulässig.
Die Gestaltungsfestsetzungen dienen der allgemeinen Orientierung und geordneten Gestaltung im Gewerbegebiet. Nicht an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen sind nur dem Verkehr dienlich.
Im Gewerbegebiet GE e 4 ist zur besseren Orientierung im Gewerbegebiet ein Werbepylon mit maximal 25,0 m Höhe über OK Gelände außerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Grundfläche von 5,0 m x 5,0 m zulässig.

2.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den gegliederten Gewerbegebieten GE e 1 bis GE e 11 sind zur Unterbindung von monotonen Gebäudefassaden fensterlose Außenwände und Fassadenabschnitte geschlossener Zeilen mit mehr als 10,00 m Breite mit Kletterpflanzen (z.B. Wilder Wein, Efeu oder ähnlichem) dauerhaft zu begrünen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen dauerhaft zu begrünen, um den hohen Versieglungsgrad von bis zu 80 % ökologisch aufzuwerten und insgesamt freundlicher zu gestalten.
Zur Begrünung größerer Stellplatzflächen sind ab 12 angefangenen Stellplätzen bei nicht überdachten Flächen mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme reduziert die Hitzerückstrahlung im Sommer, verhindert den kompletten Wasserabfluss und erhöht die ökologische Vielfalt.
Südlich der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Pflanzstreifen von mind. 2,5 m bzw. 5,0 m Breite anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Mindestmaße beziehen sich auf die Breite der Bepflanzung. Bei 2,5 m Breite ist dann noch ein Überhang durch Zweige bis zur 5,0 m Breite der festgesetzten Maßnahme durch das Pflanzgebot möglich. Die angrenzenden südlichen Baugrenzen sollen durch überhängende Äste nicht überschritten werden, um die Zufahrt zu den Grundstücken nicht zu verengen. Diese Maßnahme dient neben den ökologischen Aspekten der Eingliederung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft mit einem optimierten Landschaftsbild.

2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Im Rahmen der Baugenehmigung ist folgender Hinweis zu berücksichtigen:
Um artenschutzrechtliche Bestimmungen nicht zu verletzen ist auszuschließen, dass eine Baufeldräumung, dies gilt auch für die Altlastverdachtsfläche, nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März erfolgen. Unter Umständen kann die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Zum Schutz der Reptilien und wegen der Immobilität von Eidechsen in der kalten Jahreszeit sind Erdbewegungen, -aushübe und -entsorgungen nur in der Zeit vom 01. April bis zum 30. September zulässig.

2.7 Verkehrsflächen

2.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über den Blyth – Valley – Ring an die BAB A 52 überörtlich angeschlossen.
Ab der Jägerhofstraße, die über den Blyth - Vally – Ring angebunden ist, erfolgt zukünftig die Anbindung über den geplanten Kreisverkehr des Kreuzungspunktes „Am Rosenkothen /Jägerhofstraße / Am Roten Kreuz“.
Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße Holterkamp, die die Grundstücke des Gewerbegebietes an die Straße „Am Rosenkothen“ anbindet.
An den Enden der als Sackgasse ausgebauten Straße Holterkamp ist je ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 22,0 m angeordnet, sodass der Verkehr mit LKW`s problemlos abgewickelt werden kann.
Für den Ausbau der Verkehrsflächen auch auf den privaten Flurstücken sind die Bestimmungen für den Straßenausbau in Wasserschutzzonen (Rist Wag) zu beachten. Dies betrifft in besonderem Maße die Bereiche, die als Werkstatt für KFZ - Reparaturen genutzt werden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Für alle Gewerbegrundstücke sind vor Ort ausreichende Stellplätze entsprechend der Stellplatzverordnung zur Verfügung zu stellen. Im Straßenraum der Erschließungsstraße Holterkamp sind Parkbuchten festgesetzt, die für Besucher der ansässigen Firmen vorgesehen sind. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Am Rosenkothen“, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine große Parkplatzanlage mit 262 Stellplätzen. Davon gehören 54 Stellplätze zu einem älteren Parkplatz, der auch für den städtischen Friedhof gebaut wurde und 208 Stellplätze sind explizit für den großflächigen Textileinzelhandel auf dem Nachbarflurstück errichtet worden. Die Grundstücksnutzung ist durch zwei Pachtverträge mit einem privaten Eigentümer und der Stadt Ratingen geregelt und vom Einzelhandelsbetrieb errichtet worden.
Diese Stellplätze werden vorerst weiterhin dem Besucherverkehr des Gewerbegebietes am Holterkamp zur Verfügung stehen. Eine Verlängerung des Pachtvertrages, der noch 31.03.2014 läuft, ist dazu erforderlich.

Weil das gesamte Plangebiet in der Wasserschutzzone **III B** liegt, sind Straßen und Stellplätze zu versiegeln, entsprechend den Richtlinien für den Straßenausbau in Wasserschutzgebieten (Rist-Wag) auszubauen und an den Kanal anzuschließen.

2.7.3 Zufahrtsbereiche

Entlang der Kreisstraße K 2 „Jägerhofstraße“ sind Zufahrten unzulässig. An den Erschließungsstraßen Am Rosenkothen und Holterkamp sind keine Zufahrtsbeschränkungen vorgesehen oder festgesetzt.
Innerhalb der 20 m – Zone der K2 gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

2.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Bebauung bis zu ca. 90 % in ausreichendem Maß vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

2.9 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

2.9.1 Nachrichtliche Übernahmen

2.9.1.1 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer – Werth der Stadtwerke Duisburg. Die Festlegung der Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.
Neben dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist die wasserschutzrechtliche Genehmigung beim Landrat des Kreises Mettmann, Untere Wasserbehörde (UWB) einzuholen.

2.9.1.2 Ziviler Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe für bauliche Anlagen beträgt 73,00 m ü. NN bei Radius = 6000 m.

2.9.1.3 Lärmschutzzone

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV in der Lärmschutzzone **B** mit 67 dB (A), d.h. innerhalb des Tagesschutzgebietes, des Nachtschutzgebietes, des erweiterten Nachtschutzgebietes und des Lärmschutzbereichs der aktuellen Betriebsgenehmigung des Flughafens Düsseldorf (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm).

2.9.1.4 Fernleitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft parallel zur Bahntrasse Duisburg – Düsseldorf eine 110 KV Bahnhochspannungsleitung. Die festgesetzte Höhe für Gebäude unterhalb der Leitung beträgt maximal 7,00 m bis 8,20 m je nach Lage im Plangebiet. Regressansprüche, die sich aus dem Vorhandensein oder aus dem Betrieb der Eisenbahn ergeben oder ergeben könnten, werden nicht anerkannt. Bezüglich der Hochspannungsleitung sind Stellungnahmen von der DB – Energieversorgung Niederlassung Köln, Schwarzer Weg 100, in 51149 Köln Tel.: 0221- 141-4700 einzuholen.

Unmittelbar neben der Grenze des Geltungsbereichs des T 178, 3. Änderung in der Straße „Am Rosenkothen“ befindet sich eine Trasse einer Ferngasleitung mit Schutzstreifen. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist folgendes unzulässig:
Die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel, über oder neben der Ferngasleitung. Die Einleitung aggressiver Abwässer sowie Einwirkungen, die die Leitung beeinträchtigen können.

2.9.2 Hinweise

2.9.2.1 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf die §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) und potentielle archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.
Bei archäologischen Bodenfunden ist das Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen. Dieser Hinweis wird auch im Bebauungsplan aufgenommen.

2.9.2.2 Kampfmittelräumdienst

Es sind im Plangebiet keine Anhaltspunkte bekannt, die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hindeuten. Dennoch wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis unter den Punkten 9 und 10 aufgenommen, der das Verhalten bei unerwartet auftretenden Kampfmitteln regelt.

2.9.2.3 20 m – Zone der Kreisstrasse K 2

Innerhalb der 20,0 m – Zone der Kreisstraße K 2 (Jägerhofstraße), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (gem. § 25 Str WG NW).

2.9.2.4 DIN – Normen

Unter Punkt 11 der Hinweise wird darauf hingewiesen, wo die im Planverfahren verwendeten DIN –Normen 4150 Teil 2 und 45691 einzusehen sind.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 86.283,67 m^2
Davon werden festgesetzt als:	
- Gewerbegebiet	ca. 80.714 m^2
- Überbaubare Fläche gemäß § 19 (2) BauNVO	ca. **64.571 m^2 < 70.000 m^2**
- Verkehrsfläche	ca. 5.569, 67 m^2

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch den zukünftigen Ausschluss des großflächigen Bekleidungseinzelhandels wird sich die Verkehrssituation, insbesondere auch für den ruhenden Verkehr wesentlich entspannen und die neu eingerichteten 208 Stellplätze des Parkplatzes „Am Rosenkothen“ werden in dem Maße nicht mehr benötigt. Da die genaue Folgenutzung des fortziehenden Betriebe noch nicht bekannt ist, bleibt der Parkplatz, der für den großflächigen Textileinzelhandel gebaut wurde und planungsrechtlich im Flächennutzungsplan durch die 77. Änderung verankert ist, zunächst bis zum Ende des bestehenden Pachtvertrages am 31.08.2014 erhalten. Die interne Erschließungsstraße „Holterkamp“ ist ausreichend bemessen und wird nicht über den Bestand erweitert.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Da das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung) erfolgt, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen - „Monitoring“) wird nicht angewendet.
Auf Grund der Größe der überbaubaren Fläche von 64.571 m^2 (20.000 bis zu 70.000 m^2) wurde die Vorprüfung im Einzelfall (Screening) gemäß der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt, siehe Punkt **3.4** dieser Entwurfsbegründung.

Die Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter sehen wie folgt aus:

Für das Schutzgut Mensch:

Da das Plangebiet keine Erholungsfunktion erfüllt, ist diesbezüglich auch nicht mit Umweltbeeinträchtigungen zu rechnen. Durch den Ausschluss des Textileinzelhandels und der zentrenrelevanten Sortimente wird das Plangebiet verkehrstechnisch entlastet, was zu einer Verbesserung bei der Lärm- Schadstoff- und Luftbelastung auch vor allem der westlich gelegenen Wohngebiete führt.
Durch die aktuelle Planung mit dem Ausschluss des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels und den dadurch verminderten Parkplatzsuchverkehr durch die entfallenden Einkaufsfahrten, wird sich die Situation für sämtliche Umweltbelange verbessern.
Die hohe Belastung mit Feinstäuben im Bereich Tiefenbroich wird durch die Planänderung nicht drastisch sinken aber insgesamt wird die Luft- und Schallbelastung vor allem an „Brückentagen“ deutlich verbessert.

Für das Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut bzw. versiegelt und das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt und im FIS „@LINFOS“ sowie im Fundortkataster des Kreises Mettmann sind keine planungsrelevanten Arten für das Plangebiet verzeichnet.

Bei der Begehung zur aktuellen Artenschutzuntersuchung konnten keine Vogelnester oder Baumhöhlungen festgestellt werden, die auf ein aktives Brutgeschehen von Vögeln oder Schlafstätten von Fledermäusen hindeuteten, jedoch ist im Bereich der Altlastverdachtsfläche 5787/1 Ra ein Einzelexemplar einer Eidechsenart gesichtet worden. Auf Grund der Nähe zum Bahngleis der Güterbahntrasse, und dem reich strukturierten, offenen Lebensraum mit unterschiedlichen Lebensbereichen wie krautigen Hochstaudenfluren sowie Stein-, Sand- und Holzhaufen finden Reptilien hier einen potentiellen Lebensraum vor.
Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auszuschließen, darf zum Schutz eventuell vorkommender Eidechsen das Baufeld und die Altlast nicht in der Zeit vom **01. Oktober bis zum 31. März** geräumt werden, weil Reptilien in der kalten Jahreszeit immobil sind und dadurch nicht schnell genug flüchten können.
Die gleiche Frist gilt für die Entsorgung der Altlastverdachtsfläche, die vor einer Bebauung zu entsorgen ist. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass von der Altlastverdachtsfläche keine Gefährdung ausgeht.
Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzenarten oder wild lebender Pflanzen ist nicht bekannt. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Schutzgut Wasser:

Die Faktoren für das Schutzgut Wasser werden nicht durch die Planung beeinträchtigt, sondern durch die mögliche Realisation der Bebauungsmöglichkeiten, vor allem auf dem nordöstlichen Flurstück, das zur Zeit bis auf einen Schuppen noch völlig unbebaut ist. Eine Versiegelung des Bodens vermindert die Grundwasserneubildung und den natürlichen Wasserkreislauf. Eine Beeinträchtigung oder Verbesserung der Bedingungen für das Schutzgut ist auf Grund der Planung nicht zu erwarten.
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer - Werth der Stadtwerke Duisburg. Die Schutzzonenverordnung ist einzuhalten. Auf die Verbots- und Genehmigungstatbestände aus der Schutzzonenverordnung wird hingewiesen. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 ist im Plangebiet das Gewerbe auf schutzzonenverträgliche Betriebsarten eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima / Luft:

Hinsichtlich der Luftmessungen liegen Daten aus dem Jahr 2004 von der nächstgelegenen Messstation an der Daniel-Goldbach-Straße vor. Die Beurteilungswerte werden gänzlich unterschritten, doch liegt der Jahresmittelwert in Ratingen nur wenig unter dem seit 2010 festgesetzten Grenzwert von 40 ug/m^3 Luft, um Schäden für die menschliche Gesundheit zu vermeiden.

Die ermöglichte Erweiterung der baulichen Höhenentwicklung direkt an der Straße „Am Rosenkothen“ / Ecke „Jägerhofstraße“ von 16,0 m auf 20,0 m zum Ausgleich für den Ausschluss des großflächigen Einzelhandels, wird durch die verminderte Höhenentwicklung im Bereich der Hochspannungsleitung im Gegenzug im östlichen Plangebiet von 14,00 m auf 7,00 m bis 8,20 m wieder zurück genommen, sodass in der Gesamtbilanzierung die Belastungswerte verbessert werden.
Für die zu berücksichtigenden Schutzgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Nach dem derzeitigen Planungsstand ergeben sich für die Bebauungsplanänderung bei Einhaltung der vorgegebenen artenrechtlichen Schonfristen für die Bodenentsorgung bzw. den Baugrubenaushub keine erheblichen nachteiligen Umweltbelastungen.

3.4 Vorprüfung im Einzelfall gemäß Anlage 2 BauGB

Durch die Größe des Geltungsbereichs des T 178 3. Änderung (Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 = 64.571 m^2 anrechenbare überbaubare Gewerbefläche gemäß § 19 (2) BauNVO war es erforderlich, gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls überschlägig durchzuführen, um die Einschätzung zu erlangen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt worden.

Da es einen Umweltbericht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes T 178 gibt, konnte die Vorprüfung auf diesem Umweltbericht basieren, weil durch die zukünftige Einschränkung des Einzelhandels und die damit verbundene Reduzierung des Verkehrs die Belange der Umwelt erheblich verbessert werden.
Das Ergebnis der Vorprüfung hat ergeben, dass keine weitere Umweltprüfung für das Plangebiet erforderlich ist und dass das Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Belange des Artenschutzes sind davon unabhängig zu berücksichtigen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind keine **Maßnahmen der Bodenordnung** erforderlich, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind. Zudem existiert eine ausreichende verkehrliche und technische Erschließung. Für das Flurstück 1509 der Flur 47 ist jedoch vor einer Bebauung die ordnungsgemäße Entsorgung des Altlastverdachtsflächen - Materials erforderlich. Die Entsorgung des Bodens darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom **01. April** bis zum **30. September** mit Beteiligung der UBB erfolgen.

5. Kosten

Der Stadt Ratingen entstehen durch das Verfahren dieser Bebauungsplanänderung Kosten durch das Schallschutzgutachten, das durch die Einführung der DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung erforderlich wurde. Die Kosten für die Altlastgefährdungsabschätzung der Altablagerung wurden vom Eigentümer getragen. Die Erschließung ist gesichert und die baulichen Maßnahmen werden von den jeweiligen Eigentümern bzw. Investoren getragen.
Ein Entschädigungsanspruch der Flurstückseigentümer der bestehenden Bekleidungseinzelhandelsbetriebe im Plangebiet kann durch eine eventuell eintretende Wertminderung der bebauten Flurstücke wegen des Nutzungsausschlusses des Bekleidungseinzelhandels nicht ausgeschlossen werden. (s. Punkt. 2.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet / Einzelhandel)

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft der dritten Änderung des T 178 „Am Rosenkothen / Holterkamp / Jägerhofstraße“ wird der entsprechende Bebauungsplan **T 178 2. Änderung** „Am Rosenkothen / Holterkamp / Jägerhofstraße“ mit dem gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hölzle)
städt. Baudirektor