

Teil - A –

Entscheidungsbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**zum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“**

aufgestellt von
Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1

in Zusammenarbeit mit

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Ratingen, den 27.07.2012

Inhalt:

1	Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	4	
1.1	Verfahrensstand	4	
1.2	Erneute öffentliche Auslegung zur Planerhaltung durch ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB	5	
1.3	Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	6	
1.4	Übergeordnete und sonstige Planungen	6	
1.4.1	Regionalplan	6	
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (FNP).....	6	
1.4.3	Landschaftsplan	6	
1.4.4	Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost.....	6	
1.4.5	Einzelhandelskonzept	7	
1.4.6	K 10 n.....	7	
1.5	Geltendes Planungsrecht	7	
1.6	Bestandssituation	7	
1.6.1	Umweltdaten	8	
1.6.2	Bebauung.....	8	
1.6.3	Verkehrerschließung des Plangebietes.....	9	
1.6.4	Infrastruktur und Versorgung.....	9	
1.6.5	Altlasten	10	Gelöscht: 10
			Gelöscht: 9
2	Städtebauliches Konzept	10	
2.1	Nebenzentrum-Ost	10	
2.2	Landesplanerische Einordnung und Verträglichkeit.....	11	
2.3	Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	14	
2.4	Herstellerverkauf.....	14	
3	Inhalt des Bebauungsplanes	15	
3.1	Art der baulichen Nutzung	15	
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet (SO) "Herstellerverkauf" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	15	
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16	
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16	
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	16	
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17	Gelöscht: 17
3.4	Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung.....	17	Gelöscht: 16
3.5	Grünfestsetzungen	17	
3.5.1	Pflanzbindung	18	
3.6	Verkehrsflächen.....	18	
3.6.1	Straßenverkehr.....	18	
3.6.2	Rad- und Fußwege.....	19	
3.6.3	Ruhender Verkehr, Stellplätze.....	19	
3.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20	Gelöscht: 20
3.6.5	Zufahrtsverbote / Ein- und Ausfahrtsbereiche	20	Gelöscht: 19
3.7	Lärm	20	
3.7.1	Gewerbelärm.....	20	
3.7.2	Verkehrslärm	21	
3.8	Ver- und Entsorgung.....	22	
3.8.1	Energie.....	22	Gelöscht: 23
3.8.2	Wasser	23	Gelöscht: 22
3.9	Klimaschutz	23	Gelöscht: 23
			Gelöscht: 22

3.10	Kennzeichnungen	23
3.11	Hinweise	23
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
4.1	Flächenbilanz.....	24
4.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	24
4.2.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung Umweltbericht.....	24
4.2.2	Abschließende Beurteilung und Ergebniszusammenfassung Artenschutz.....	26
4.2.3	Zusammenfassung Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	27
5	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	28
5.1	Durchführungsvertrag	28
5.2	Erschließungsregelungen	28
6	Geprüfte Alternativen, Monitoring.....	28
7	Kosten und Finanzierung.....	29
8	Realisierungszeitraum	29
9	Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	29

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Mit dem Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB hat das Unternehmen ESPRIT als Vorhabenträger eine Planung für einen Herstellerverkauf vorgelegt. Die ESPRIT Retail B.V. & Co. KG errichtet zurzeit auf der ungenutzten Freifläche des ehemaligen Phoenix Geländes einen Herstellerverkauf mit Verkaufsflächen, kleinem Bistro, Lager- und Bürobereich, sowie einer teilweise durch das Gebäude überdachten Stellplatzfläche. Durch diese Neuplanung wird der Firma ESPRIT ermöglicht, den bisher in Ratingen-Tiefenbroich angesiedelten Herstellerverkauf an den neuen Standort zu verlagern. Ein wesentlicher Faktor der Standortwahl liegt in der Nähe zum hier ansässigen ESPRIT Headquarter und der damit verbundenen räumlichen Konzentration sowie in der verkehrsgünstigen Lage zur Autobahn A 44. Auch können an dem neuen Standort die in Ratingen-Tiefenbroich vorherrschenden Probleme hinsichtlich Erschließung und Stellplätzen gelöst werden.

Der größte Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.09.1994 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ost 298 „Gewerbegebiet Voisweg“. Die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (ohne Einzelhandel), wird nun nicht mehr weiter verfolgt. Stattdessen wird die im näheren Umfeld des Plangebietes bereits erfolgte Umstrukturierung weiter betrieben. Das neue Ziel der Stadt Ratingen im Bereich Ratingen Ost ist die Schaffung eines zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Ost“ mit Wohnen und der Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne von Nahversorgungsbereichen und verschiedenen Sondergebieten. Unter anderem soll ein Sondergebiet auf der Fläche des ehemaligen Phoenixgeländes mit der Zweckbestimmung „Herstellerverkauf“ entwickelt werden. Dem soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

Voraussetzung hierzu war die Änderung des Regionalplanes von Gewerbe- und Industriebereich (GIB) in einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Darüber hinaus wurde ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches die Verträglichkeit bzw. das Erfordernis der Verlagerung des bestehenden Herstellerverkaufs darstellt. Von Seiten der Verwaltung wurde ein „Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost“ erarbeitet, welches u.a. die Umsiedlung des bestehenden Einzelhandels aus dem Stadtteil Tiefenbroich zum Ergebnis hat. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den gesamten geplanten zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Ost“ wurde ebenfalls durchgeführt.

1.1 Verfahrensstand

Folgende Schritte des Bauleitplanverfahrens wurden bisher durchgeführt:

- Einleitungsbeschluss durch den Rat am 02.09.2008,
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bürgerversammlung am 23.10.2008
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadt vom 18.09.2008, Beteiligungsfrist 1 Monat nach Eingang.
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2009 bis 28.08.2009.
- Im Zeitraum vom 08.10.2009 bis 29.10.2009 bzw. 26.11.2009 bis 14.12.2009 wurden zwei eingeschränkte Beteiligungen durchgeführt.
- Am 23.02.2010 erfolgte der Satzungsbeschluss.
- Der Plan trat am 25.02.2010 mit Bekanntmachung in Kraft.
- Mit Urteil des OVG Münster vom 04.05.2012 wurde der Plan für unwirksam erklärt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) erstreckt sich über die Flächen des Vorhabenträgers und weitere Flächen, die ausschließlich für die Erschließung des Vorhabens benötigt werden.

Die Begründung besteht aus dem städtebaulichen Teil (Teil A) und dem Umweltbericht (Teil B). Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. § 17 UVPG durchgeführt wurde.

1.2 Erneute öffentliche Auslegung zur Planerhaltung durch ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB

Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 04.05.2012 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ für unwirksam erklärt. Begründet wurde dies insbesondere damit, dass die im Planverfahren gemäß § 12 Abs. 4 BauGB über das eigentliche Vorhaben hinaus mit einbezogenen Flächen der K 10 n nicht ausschließlich mit dem Vorhaben in Verbindung gestanden hätten. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB könnten zwar einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. In der Begründung zum Urteil machte das Oberverwaltungsgericht aber deutlich, dass diese einzubeziehenden Flächen mit dem Vorhaben solcherart in Verbindung stehen müssen, dass ihre Einbeziehung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Das heißt, mit ihrer Einbeziehung stehe und falle das Vorhaben. Dies sei hinsichtlich der Einbeziehung der Flächen für die K 10 n nicht der Fall gewesen. Zwar wurde der Zusammenhang mit der Erschließung des Vorhabens gesehen, aber die Straßenplanung für die Neutrassierung der K 10 n gehe über die bloße Erschließung des Herstellerverkaufs deutlich hinaus; sie sei mithin keine sachnotwendige Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes. Es fehlte nach Auffassung des Gerichtes qualitativ und quantitativ an der erforderlichen Konnexität zum Vorhaben.

Um diesen Fehler des Bebauungsplanes zu beheben und somit eine Planerhaltung zu erlangen, wird nun ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet wird um die vom Oberverwaltungsgericht beanstandeten Flächen reduziert. Die für das Vorhaben erforderlichen Erschließungsflächen, die nun noch außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, können gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Es handelt sich nur um einen geringen Bereich südlich des Vorhabengrundstücks, der ausschließlich der Erschließung des Vorhabens dient und so einen reibungslosen Ablauf des Kundenverkehrs sicherstellt.

Auf der Basis des reduzierten Geltungsbereichs und unter Beibehaltung aller ursprünglichen Festsetzungen für die reduzierte Fläche wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Inhaltlich erfolgt, außer den durch die Reduzierung des Geltungsbereich bedingten Streichungen, keine Änderung des Bauleitplans.

Alle relevanten und davon betroffenen Gutachten wurden auf den geänderten Planbereich angepasst. Im Hinblick auf das Einzelhandelsgutachten hat sich zwar die ursprüngliche Gesetzesgrundlage geändert, das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist zum 31.12.2011 ausgelaufen, auf eine Anpassung des Einzelhandelsgutachtens kann dennoch verzichtet werden. Neue Regelungen zum großflächigen Einzelhandel sollen im Rahmen des im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplanes erfolgen. Hinsichtlich der Verlagerung des Herstellerverkaufs wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben und Regelungen zum Einzelhandel auf der Basis des § 24a Landesentwicklungsprogramms restriktiver waren, als die jetzt geplanten Ausführungen aus dem Entwurf zum Landesentwicklungsplan. Es kann daher davon ausgegangen werden,

dass die durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigte Größenordnung des Einzelhandels auf Grundlage des LEPro verträglich ist.

1.3 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtgebietes von Ratingen zwischen der S-Bahnlinie Essen/Düsseldorf und der Mettmanner Straße. Es befindet sich in der Gemarkung Ratingen und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 28: 226, 227, 228, 229, 387, 389, 526, 541, 545, 546, 547, 548 und Teilbereiche der Flurstücke 543 und 549;
- Flur 27 Teilbereiche des Flurstücks 207;
- Flur 8 Teilbereiche der Flurstücke 796, 836 und 876

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Die Eingrenzung des Geltungsbereiches, dargestellt mit einer schwarzen Balkenlinie, ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000) zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), in der Planzeichnung dargestellt mit einer roten Balkenlinie, umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

1.4 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP `99) wurde für den Bereich zwischen der Homberger Straße und der A 44 geändert. Dabei handelt es sich um die Umwandlung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Änderung wurde am 19.06.2008 vom Regionalrat beschlossen. Nördlich und östlich davon ist ebenfalls ein allgemeiner Siedlungsbereich und westlich ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (S-Bahn) dargestellt. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind damit grundsätzlich gegeben.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Für den Flächennutzungsplan wurde eine Änderung durchgeführt. Die ursprünglich als „Industriegebiet“ ausgewiesene Brachfläche wurde in ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung ist bereits erfolgt.

1.4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann (2006), so dass im Landschaftsplan keine Ziele dargestellt sind.

1.4.4 Städtebauliches Konzept Ratingen-Ost

Das städtebauliche Konzept Ratingen-Ost soll die städtebauliche Rahmensetzung zu Neuausweisungen, Neuansiedlungen und Umstrukturierungen im Bereich Ratingen-Ost sein. Vor allem sollen die sich im Untersuchungsgebiet durch die

- zur Verfügungstellung von S-Bahnhof nahen Flächen der Balcke-Dürr-Allee,
- Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs,

- Verlagerung und Erweiterung des Textilunternehmens ESPRIT,
- Wiedernutzung von Brachen ehemaliger Industrieansiedlungen (Industriebrache Pulch-Phönix westlich des Voisweges, Eisenhüttengelände nördlich der Eisenhüttenstraße) ergebenden Entwicklungen kontrolliert gelenkt werden.

1.4.5 Einzelhandelskonzept

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008 und Fortschreibung Stadt + Handel 2010) liegt das Plangebiet innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nebenzentrum Ost). Dieses besteht aus fünf Funktionsräumen. Der Norden des Nebenzentrums wird durch ein Nahversorgungszentrum mit Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen geprägt, der Süden durch einen „Bereich mit konkret definierter Versorgungsfunktion zur Umsiedlung großflächiger Textilanbieter aus städtebaulich nicht integrierten Lagen“. In den übrigen drei Räumen wird schwerpunktmäßig Büronutzung entwickelt.

1.4.6 K 10 n

Ursprünglich war im Zusammenhang mit dem Vorhaben die K 10 n als HAUPTerschließung für den Herstellerverkauf und darüber hinaus als Verbindungsstraße zwischen Neanderstraße und Mettmannerstraße geplant worden. Die Einbeziehung der Flächen erfolgte gemäß § 12 Abs. 4 BauGB.

Diese Einbeziehung der Flächen über das Vorhaben hinaus ist aufgrund des Urteils vom 04.05.2012 des Oberverwaltungsgerichts Münster nicht zulässig. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ost 367 „Voisweg“ wurde daher unter anderem um die Flächen der K 10 n reduziert.

Das Planungsrecht für die K 10 n wird in einem nachfolgenden gesonderten Verfahren (Planfeststellungsverfahren oder planfeststellungseretzender Bebauungsplan) geschaffen werden.

1.5 **Geltendes Planungsrecht**

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des seit dem 06.09.1994 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Ost 298 „Gewerbegebiet Voisweg“. Aufgrund der damals vorherrschenden Altlastenproblematik und dem mangelnden Interesse von Investorensseite wurde dieser Plan in die Bereiche „A“ und „B“ geteilt. Für den Teil „B“ wurde das Verfahren abgeschlossen, er bildet jetzt unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für die Feuerwache Ratingen. Ein Großteil der Grundstücke des Teil „A“ wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 367 weiter geführt.

Im Südwesten überlagert ein geringer Teil des Geltungsbereichs den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan SH 247, der in den 80er Jahren zur städtebaulichen Nachverdichtung geplant war.

1.6 **Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Kernstadt von Ratingen. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Industriebrache der Eisengießerei Phönix. Zurzeit wird auf der Fläche die Baumaßnahme für den Herstellerverkauf durchgeführt. In direkter Nachbarschaft befinden sich einzelne Gewerbegrundstücke. Südlich an das Phoenixgelände schließt sich die Kleingartenanlage „Schützen-

burg“ an. Südöstlich liegt die Formerstraße. Sie endet an dem Kreisverkehr der L 239 (Mettman-
ner Straße). Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen.

Die Topographie zeichnet sich durch geringe Geländebewegungen aus. Die Geländehöhen im
Plangebiet liegen bei ca. 59 bis 65 m über NN. Es besteht ein leichtes Gefälle nach Süden zur
Aue des Schwarzbachs hin.

1.6.1 Umweltdaten

Boden

Das Plangebiet ist geologisch durch eiszeitliche Lockersedimente des Rheintals aus dem Pleisto-
zän geprägt, die stellenweise von Flugsanden und Löß überlagert sind. Ursprünglich herrschten
entsprechend der geologischen Ausgangssituation typische Braunerden vor, heute sind die Bö-
den im Plangebiet durch zahlreiche ehemalige und noch bestehende Nutzungen großflächig
anthropogen überformt und in ihren Eigenschaften verändert.

Wasser

Der Ratinger Raum ist durch Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit
der Ton-, Schluff- und Sandsteine gekennzeichnet, so dass nur wenig ergiebige Grundwasser-
vorkommen vorhanden sind. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden zum Schwarzbach hin
gerichtet. Das Plangebiet ist durch Grundwasserflurabstände > 2 m gekennzeichnet. Die überla-
gernden Böden weisen eine mittlere Filterfunktion auf. Für den Grundwasserhaushalt hat das
Plangebiet nur geringe Bedeutung. Auch bezüglich des Oberflächenwasserhaushalts kommt dem
Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu.

Klima und Luft

Vorherrschende Windrichtungen sind West und Südwest. Vorbelastungen der Lufthygiene beste-
hen längs der stärker befahrenen L 239. Eine verkehrsbedingte Überschreitung der Grenzwerte
ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und der guten Durchlüftung nicht zu erwarten. Das Plan-
gebiet ist überwiegend durch die Industriebranche gekennzeichnet, auf denen keine relevante Kalt-
luftproduktion stattfindet. Kaltluftflüsse mit klimameliorativer Wirkung für die Kernstadt Ratingen
oder für die angrenzenden Gewerbegebiete sind somit auszuschließen. Dem Plangebiet kommt
insgesamt eine geringe Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zu.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die Industriebranche im Bereich der ehemaligen Eisengießerei Phönix
sowie die Straßen Formerstraße und Voisweg geprägt. Die Formerstraße und die Bahnlinie wer-
den von Gehölzen begleitet. Eine besondere Qualität des Landschafts- bzw. Stadtbildes lässt sich
nicht ableiten, da das Gebiet weder eine besondere Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart aufweist
noch städtebaulich bedeutsame Objekte und Ensembles vorhanden sind. Vorbelastungen beste-
hen durch die umliegende Verkehrsinfrastruktur und die nördlich und östlich angrenzenden Ge-
werbegebiete, die das Landschaftserleben technogen überprägen. Das Plangebiet weist insge-
samt geringe Qualitäten des Landschafts- bzw. Stadtbildes auf.

1.6.2 Bebauung

Die Fläche des Plangebietes wurde ehemals industriell genutzt. Im Bereich des geplanten ESP-
RIT Herstellerverkaufs war die Eisengießerei Phönix ansässig. Nach Aufgabe der Gießereinut-
zung wurde das Gelände durch einen Baustoffverwerter und einen Eisen- und Rohstoffhandel
genutzt. In der Zwischenzeit wurde die Fläche geräumt und inzwischen auch bebaut. Eine Be-
standsbebauung ist hauptsächlich auf den Flächen außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Hier befinden sich insgesamt drei gewerbliche Betriebe. Nördlich des Plangebietes, zur Mettmanner Straße hin, ein ursprünglich als Industrie- und Handelsbetrieb genehmigter Betrieb, dessen Grundstück nahezu zu 100 % versiegelt ist. Im Bestand befinden sich hier u.a. Büronutzungen, Computer-Einzelhandel und eine Hausmeisterwohnung. An der Kreuzung Voisweg / Formerstraße befinden sich zwei weitere gewerbliche Betriebe. Der eine betreibt die Herstellung und den Vertrieb von Mode, der andere stellt Transportkästen für die Industrie her. Der erstgenannte Betrieb wurde in den 1930er Jahren als Wohnhaus für den Firmeninhaber der Eisengießerei genehmigt. Auch heute ist dort eine Wohnnutzung vorhanden, die aber aufgrund der vorhandenen genehmigten Nutzungen auf dem Grundstück und in der Umgebung als eine Betriebsleiterwohnung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist..

Südlich des Plangebietes liegen Kleingärten. Innerhalb der Gärten stehen einige Gartenlauben. Südwestlich des Plangebietes befindet sich entlang der Formerstraße Wohnbebauung.

1.6.3 Verkehrserschließung des Plangebietes

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die Mettmanner Straße (L 239) an die A 44 mit der in westlicher Richtung und ca. 1 km entfernten Anschlussstelle Ratingen-Schwarzbach an das überregionale Straßennetz angebunden. Die interne Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Voisweg und die Formerstraße an die Mettmanner Straße.

Rad- und Fußwege

Fuß- und Radwegeverbindungen bestehen im Bestand über die vorhandenen Verkehrswege Voisweg und Formerstraße. Entlang der Mettmanner Straße ist ein gesonderter Fuß- und Radweg vorhanden. Von der Stichstraße Voisweg besteht auch eine Verbindung an die Mettmanner Straße und somit eine Anbindung in Richtung Innenstadt.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Stellplätze der vorhandenen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Auf der Formerstraße und der Mettmanner Straße herrscht hoher Parkdruck durch das benachbarte bestehende Headquarter von ESPRIT, was auf eine deutliche Unterversorgung mit Parkplätzen in dem Bereich schließen lässt.

ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr)

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt durch die Bahn über die S-Bahnstation Ratingen-Ost. Die Trasse stellt die westliche Begrenzung des Plangebietes dar und liegt auf einem Damm, der knapp 2 m über dem Gelände des Plangebietes liegt. Die Anbindung durch den Busverkehr des VRR gewährleisten die Linien 749 (Formerstraße, Schmiedestraße) sowie die Linien 773, 771, 761 und O15 über die Haltestelle Schmiedestraße in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet.

1.6.4 Infrastruktur und Versorgung

Die bisherige Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz.

1.6.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Nähe liegen folgende im Altlastenkataster des Kreises Mettmann eingetragene Altablagerungen bzw. Altstandorte:

- 6083/1 Ra Altablagerung in der Kleingartenanlage Schützenburg
- 6084/4 Ra Ehemaliger Schrotthandel Voisweg,
- 6084/6 Ra Ehemalige Ratinger Eisengießerei, Voisweg.

Im Bereich der Kleingartenanlage Schützenburg (6083/1 Ra) befand sich ein ca. 5-6 m tiefer Bombentrichter, der nach dem 2. Weltkrieg wieder verfüllt worden ist. Da vermutet wurde, dass zur Verfüllung auch kontaminierte Industrierückstände der benachbarten Eisengießerei verwendet wurden, ließ die Stadt 1988 eine Gefährdungsabschätzung durchführen. Bei dieser Untersuchung wurden nicht nur im Bereich des Bombentrichters, sondern im gesamten Kleingartengelände Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass das Verfüllmaterial des Bombentrichters aus Bombenaushub (steinigen, sandigen Schluffen) mit Beimengungen von Schotter, Asche und Bauschutt besteht und nur geringe, unbedenkliche Schadstoffmengen aufweist. Auch im Kleingartengelände außerhalb des Bombentrichters wurden im Boden nur Schadstoffgehalte unter den Richtwerten für Kulturböden festgestellt, so dass gegen den Anbau von Nutzpflanzen in der Kleingartenanlage innerhalb und außerhalb des verfüllten Bombentrichters aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bestanden und Nutzungsbeschränkungen nicht notwendig wurden.

Bei der Altlastenfläche 6084/4 Ra handelt es sich um eine frühere Betriebsfläche der Ratinger Eisengießerei, auf der später über lange Zeit ein Schrotthandel betrieben wurde. Die Abbruch- und Altlastensanierungsarbeiten erfolgten zwischen Mai 2002 und August 2003 unter gutachterlicher Begleitung entsprechend dem vom Gutachter aufgestellten Abbruch- und Verwertungs-/ Beseitigungskonzept. Das gesamte Altlastengelände ist jetzt soweit saniert, dass es wieder gewerblich genutzt bzw. bebaut werden kann.

Auch die Altlast 6084/6 betrifft das Betriebsgelände der stillgelegten Ratinger Eisengießerei. Ein Gutachten aus dem Jahr 1998 kam zu dem Ergebnis, dass keine akuten Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die Bewohner und Nutzer der angrenzenden Grundstücke und für das Grundwasser bestehen. Die Abbruch- und Altlastensanierungsarbeiten erfolgten parallel zur Altlast 6084/4. Das Grundstück kann jetzt wieder gewerblich genutzt bzw. bebaut werden.

Weitere Sanierungsarbeiten sind ausweislich der durchgeführten Untersuchungen für beide Altlastenflächen (6084/4 und 6084/6) nicht erforderlich. Gutachterlicherseits bestehen keine Bedenken, das ehemalige Gießereigelände sowie das ehemalige Schrottplatz- / Bauhofgelände einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen. Als abschließende Sanierungsmaßnahme ist noch die vom Kreis Mettmann geforderte Oberflächenversiegelung bzw. Abdeckung mit unbelastetem Boden auszuführen.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Nebenzentrum-Ost

Ein Hauptgrund für die Ausweisung des Nebenzentrums Ost ist die aufgrund der historisch gewachsenen Struktur der Innenstadt kleinteilige Betriebsstruktur, die an dieser Stelle nur einen geringen Besatz an großflächigen frequenzstarken Betrieben sowie eine geringe Flächendichte und

daraus resultierend negative Leistungswerte für den Einzelhandel aufweist. Da für den großflächigen Einzelhandel und auch für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten kaum Flächenangebote innerhalb der Innenstadt bestehen, können die bestehenden Strukturschwächen nur mit einem verträglichen Ausbau des Angebots außerhalb der historischen Innenstadt aufgefangen werden, einhergehend mit einer Verbesserung des Angebots- und Sortimentsniveaus. Städtebauliches Ziel ist es daher, Potenzialflächen für großflächigen Einzelhandel im Nebenzentrum Ost zu konzentrieren, um den geschilderten Strukturproblemen entgegenzuwirken und um letztendlich Koppelungseffekte auch für die Belebung der Innenstadt zu erreichen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept Ratingen-Ost der Stadt Ratingen (07/2008) soll für Ratingen-Ost das Konzept eines multifunktionalen und urbanen Stadtteilbereiches verfolgt werden. Durch eine gezielte Mischung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen wieder näher zueinander gebracht und die Verkehrswege verkürzt werden. Arbeitsplätze und Wohnnutzung sollen um den S-Bahn-Haltepunkt Ratingen Ost angemessen verdichtet werden. Im Plangebiet Ratingen-Ost sollen sich Handel, Dienstleistungen und gastronomische Angebote ansiedeln. Im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes soll ein Bereich zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Sortiment (Herstellerverkauf ESPRIT) durch Verlagerung aus städtebaulich nicht integrierter Lage entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung ist es notwendig, wesentliche Bereiche von Ratingen-Ost als zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum Ost) erstmalig auszuweisen. Die Ausweisung des Nebenzentrums erfolgt in räumlicher Nähe und als Ergänzung zum Innenstadtzentrum, jedoch unter der Prämisse, dass hieraus keine Schwächung des Innenstadtzentrums erfolgt. Es soll ein neues Stadtteilzentrum entstehen, dessen Entwicklung arbeitsteilig und in Einklang mit den Entwicklungschancen des Innenstadtzentrums steht.

2.2 Landesplanerische Einordnung und Verträglichkeit

Das geplante Sortiment für das Sondergebiet wird entsprechend des Einzelhandelserlasses NRW hinsichtlich des Hauptsortiments mit Bekleidung, Lederwaren und Schuhen ausgewiesen und flächenbezogen im Rechtsplanentwurf festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf insgesamt 4.999 qm festgesetzt. Zusätzlich werden die einzelnen Sortimente gemäß den Empfehlungen des Gutachters beschränkt.

Für das Vorhaben wurde auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen eine Verträglichkeitsanalyse zur Beurteilung der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des ESPRIT Herstellerverkaufs sowie ein Gutachten zur landesplanerischen Einordnung (alle drei Gutachten von Stadt und Handel, Dortmund, 02/2009) erarbeitet.

Die Erarbeitung der Gutachten erfolgte noch auf der Grundlage des inzwischen nicht mehr gültigen § 24 a des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) NRW. Auch die Anpassung der Planung an die Landesplanung wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf noch auf der Grundlage des § 24 a LEPro bestätigt. Das LEPro trat zum 31.12.2011 außer Kraft. Der zwischenzeitlich vorliegende Entwurf zum neuen Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilabschnitt großflächiger Einzelhandel – ist weit weniger restriktiv als das alte LEPro. So wurden z.B. die Verkaufsflächenobergrenzen für den Herstellerdirektverkauf ersatzlos gestrichen. Daher ergibt sich keine Notwendigkeit, die Gutachten entsprechend des neuen LEPro-Entwurfs zu überarbeiten. Eine Verträglichkeit auf der Basis der strengeren Vorgaben wurde nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben (Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung ESPRIT Herstellerverkauf) im als Entwicklungsstandort vorgesehenen Nebenzentrum Ost der Stadt Ratingen wurde in dem Gutachten hinsichtlich seiner städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht. Die landesplanerische Einordnung ergab, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner Art, Lage und Umfang als verträglich zu werten ist, unter der Annahme, dass der Einzugsbereich des Nebenzentrums Ost im Vergleich zum Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erweitert wird.

Während im Einzelhandelsgutachten Gesamtstadt dem Nebenzentrum Ost die Stadtteile Bezirk Ost, Homberg und Schwarzbach mit ca. 14.500 Einwohnern zugeordnet ist, werden in dem jüngeren Gutachten (landesplanerische Einordnung ESPRIT) noch die Stadtteile Ratingen Süd, Eggerscheidt und Hösel mit eingerechnet, was insgesamt einem Einzugsbereich für das Nebenzentrum Ost von 34.111 Einwohnern und damit einer angenommenen Kaufkraft von insgesamt 42,7 Mio. € entspricht. Da der erwartete Umsatz die Kaufkraft nicht übersteigt, wird das Vorhaben als verträglich eingeschätzt.

Der Einzugsbereich des Nebenzentrums Ost wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf erweitert. Durch den geplanten Neubau der K 10 n (zum weiteren Verfahren siehe Punkt 1.4.6 K 10 n) werden die südlichen Stadtteile von Ratingen, die im Moment hinsichtlich Einzelhandel unterversorgt sind, besser an das Nebenzentrum Ost angebunden. Das Einzelhandelsgutachten für die Gesamtstadt wurde entsprechend dieser neuen Zuordnung angepasst. Die Stadtteile Hösel und Eggerscheidt wurden auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (Stadt + Handel 02/2009) mit in den zugehörigen Versorgungsbereich aufgenommen. Ergebnis dieses Gutachtens, das ebenfalls den Nachbarstädten zur Verfügung gestellt wurde, war eine Kombination der Handlungsszenarien 1 (städtebaulich-funktionale Zentrenstärkung) und 4 (Ausweitung zentraler Versorgungsbereiche). In diesem vierten Szenario wurde die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Hinblick auf die Errichtung eines neuen Nebenzentrums in räumlicher Nähe und als funktionale Ergänzung zum Innenstadtzentrum überprüft. Nach dem Szenario 4 fließen die Kaufkraftströme des Nahversorgungszentrums Hösel / Eggerscheidt zum geplanten Nebenzentrum Ost, als funktionale Ergänzung zum Angebot des Innenstadtzentrums.

Ergänzend zur landesplanerischen Einordnung hat Stadt + Handel die konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Ratingen und im Untersuchungsraum untersucht. Die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dem gravitationsbasierten Berechnungsmodell erfolgte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf Grundlage eines städtebaulichen worst case Ansatzes.

Diesem lag zugrunde, dass

- lediglich die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche mit haupt- oder mittelzentraler Versorgungsfunktion (Haupt- und Nebenzentren) und die strukturprägenden bzw. in städtebaulichen Rahmenplanungen als Sonderstandorte ausgewiesenen Standorte in die Berechnung eingestellt wurden;
- jeweils der gesamte sortimentspezifische Vorhabenumsatz – ohne Abzug eines so genannten Streuumsatzes – auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- mit der Variante Neuansiedlung ohne Abzug des Bestandsumsatzes jeweils die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen ermittelt wurden;
- die für das Vorhaben ermittelten, sortimentspezifischen Flächenproduktivitäten deutlich über den Flächenproduktivitäten der entsprechenden Sortimente in der Stadt Ratingen und über den in Gutachten vergleichbarer Vorhaben i. d. R. verwendeten Flächenproduktivitäten liegen.

Das Vorhaben stellt sich als kongruent zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen dar. In der Bewertung des Vorhabens wird darüber hinaus deutlich, dass durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ESPRIT Herstellerverkaufs keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind. So ergeben sich für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Ratingen maximale Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung von 7 %, für das Innenstadtzentrum von Düsseldorf (zentrale Versorgungsbereiche Stadtzentrum A Innenstadt West und Stadtzentrum A Stadtmitte) in diesem Sortimentsbereich maximale Umsatzumverteilungen von 2 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind anhand dieser Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten, zudem liegen diese weit unterhalb der Bedenklichkeitsschwelle von 10 %. Das Vorhaben in seiner Gesamtheit ist hinsichtlich der untersuchten Sortimente unter den Gesichtspunkten des § 11 Abs. 3 BauNVO als verträglich zu bewerten.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Nebenzentrum Ost wurde parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ eine Flächennutzungsplanänderung für verschiedene Teilflächen des Nebenzentrums durchgeführt. Daraus ergeben sich wiederum verschiedene Bauleitplanverfahren bzw. Änderungsverfahren, um die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes Ratingen Ost genannten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Die Umsetzung dieser Einzelmaßnahmen bzw. der Zusammenschluss der Teilbereiche bildet das Nebenzentrum Ost. Um einen Zusammenhang der Einzelflächen herzustellen, wird ein innerer fußläufiger, funktionaler und baulicher Bezug hergestellt. Geplant ist u.a., dass

- attraktive Verbindungsfunktionen zwischen allen Teilbereichen, insbesondere für den Fußgängerverkehr hergestellt werden;
- einheitliche gestalterische Aspekte im öffentlichen Raum umgesetzt werden und eine zusammenhängende Bebauungsstruktur erkennbar ist (Gebäudehöhen, -gestaltung, -stellung);
- das Nebenzentrum als einheitlicher Standort gegenüber Besuchern, Kunden und Investoren vermarktet wird.

Die Entwicklung des Nebenzentrums Ost soll das Innenstadtzentrum nicht funktional schädigen, sondern im Gegenteil zu dessen Aufwertung beitragen. Das Innenstadtzentrum ist im Rahmen der gesamtstädtischen Zentrenhierarchie aus Einzelhandelsicht der bedeutsamste Standort und wird das auch künftig bleiben. Das bedeutet, dass

- alle Planungen und Maßnahmen im Nebenzentrum Ost hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Innenstadt sorgsam überprüft werden (vorhabensspezifische Verträglichkeitsuntersuchungen);
- die Attraktivität des Nebenzentrums in Teilaspekten höher sein kann, als im Innenstadtzentrum. In der Gesamtschau aller Ausstattungsmerkmale (Umfang und Qualität des Einzelhandelsangebotes, Umfang und Qualität der zentrenergänzenden Funktionen, Gestaltung, Erschließung etc.) wird das Nebenzentrum Ost jedoch nicht annähernd so gewichtig und attraktiv werden wie das Innenstadtzentrum.
- Durch die mit den oben genannten Bauleitplanverfahren verbundene Feinsteuerung und planungsrechtliche Absicherung kann gewährleistet werden, dass von der im Einzelhandelskonzept empfohlenen funktionalen inneren Gliederung des Nebenzentrums und des zugewiesenen Maßes nicht abgewichen wird und die Ausgewogenheit nicht gefährdet wird.

Für den Altstandort in Tiefenbroich wird zur Zeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der den Ausschluss von zentrenschädigendem Einzelhandel zum Ziel hat. Der Satzungsbeschluss ist in Beratung in den Gremien der Stadt.

2.3 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf eines sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans gebilligt und gleichzeitig entschieden, dass zu diesem Planentwurf ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. In einer viermonatigen Beteiligungsfrist soll dabei allen Kommunen, rd. 200 weiteren Beteiligten und der allgemeinen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Der Teilplan soll nach diesem Fahrplan spätestens im Frühjahr 2013 als Verordnung beschlossen werden. Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig von den Kommunen beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Belang:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden (Ziel).
- Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche soll der zu erwartenden Gesamtumsatz die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplante Sortimentsgruppen nicht überschreiten (Grundsatz).
- Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche anbieten (Ziel), wobei zentrale Versorgungsbereiche durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Ziel).
- Der Umfang des zentrenrelevanten Randsortiments soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Grundsatz).

Die mit dem Kabinettsbeschluss nunmehr vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ab sofort zu berücksichtigen.

Der geplante Herstellerverkauf liegt innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs des Regionalplanes und innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ratingen. Die genannten Ziele des neuen Landesentwicklungsplanes werden somit beachtet. Durch die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des ESPRIT Herstellerverkaufs sind gutachterlich nachgewiesen keinerlei negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten. Das Vorhaben in seiner Gesamtheit ist hinsichtlich der untersuchten Sortimente unter den Gesichtspunkten des § 11 Abs. 3 BauNVO als verträglich zu bewerten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.4 Herstellerverkauf.

Der in den Plänen dargestellte Entwurf zeigt einen auf der Nordseite bis zur Attika ca. 8,0 m hohen Hallenbaukörper, der in Bezug auf das Vorplatzniveau um ca. 3,0 m aufgeständert ist. Die Oberkante des Gebäudes liegt ca. 10 m über Gelände. Der Baukörper hat in seiner längsten Ausdehnung ein Maß von ca. 160 m x 65 m. Auf dem Dach befinden sich bandartig angeordnete, ca. 1,8 m hohe Lichtsheds, die das Gebäudeinnere belichten. Auf der Südseite ist eine ca. 5 m auskragende Besucherplattform mit einer großzügigen Treppenanlage, die zum Besucherpark-

platz hin ausgerichtet ist, sowie ein Werbepylon vorgelagert. Dieser Werbepylon besteht aus einem Gitterträger, der im oberen Teil 4-seitig mit dem ESPRIT-Schriftzug bestückt ist.

Der westliche Gebäudeteil beinhaltet eine max. 4.999 m² große Verkaufsfläche mit einem kleinen Bistrobereich. Auf der Südseite dieser Verkaufsfläche befindet sich in einem Zwischengeschoss ein ca. 700 m² großer Bürobereich. Die Anlieferung des Gebäudes erfolgt über einen an der Ostseite des Gebäudes angeordneten Anliefer- und Ladebereich. Der östliche Gebäudeteil beinhaltet einen je Ebene ca. 3.000 m² großen Lagerbereich. Bei zwei geplanten Ebenen ergibt sich somit eine Gesamt-Lagerfläche von ca. 6.000 m².

Hinsichtlich Materialität und Gestaltung der Außenfassaden ist ein Gebäude mit technischem Charakter geplant. Eine leichte Metallfassade, die durch eine Profilierung horizontal gegliedert ist, umschließt das Gebäude. Auf der Südseite sind auf der Verkaufs-Ebene von der Südwestecke bis zum Eingangsbereich große Glasflächen angeordnet. Diese Zone wird durch ein Vordach betont. Der darüber liegende Bürobereich wird durch bandartige Fenster belichtet. Es wird angestrebt, den offenen Sockel des Parkdecks mit einem luftdurchlässigen Metallgewebe / Lochblech zu schließen.

Die auf der Nordseite des Gebäudes liegende Zufahrt zum Parkplatz kann gleichzeitig - falls erforderlich - als Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Frei an der Gebäudefassade angeordnete Nottreppen sowie die Hauptzugangstreppe auf der Südseite bilden die notwendigen Notausgänge ins Freie. Unter dem aufgeständerten Gebäude befindet sich eine 3-seitig offene Garage, vor dem Gebäude befinden sich weitere offene Stellplätze. Die Gesamtzahl der Stellplätze beträgt ca. 870 Stück. Der Parkplatzbereich wird durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert. Die verbleibenden Randflächen werden grünplanerisch gestaltet.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Herstellerverkauf" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Herstellerverkauf" festgesetzt, in dem Einzelhandel sowie weitere Einrichtungen zum Betrieb eines Einzelhandelsbetriebes, also auch die zum Betrieb notwendigen Büros, Stellplätze, Sozialräume etc., sowie Gastronomiebetriebe zulässig sind.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.999 qm wird für einzelne Sortimente begrenzt. Diese Begrenzung erfolgt auf der Grundlage des Verträglichkeits-Gutachtens, das zu dem Ergebnis kommt, dass bis zu dieser Größenordnung von einer Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen ist und die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährdet werden.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.999 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Bekleidung	max.	3.500 qm
Schuhe/ Lederwaren	max.	650 qm
Uhren/ Schmuck	max.	50 qm
HBT/ Bettwaren	max.	150 qm
GPK/ Haushaltswaren/ Einrichtungszubehör	max.	200 qm
Spielwaren	max.	75 qm
Drogerieartikel/ Parfümwa- ren	max.	75 qm
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	max.	75 qm
Lampen/ Leuchten	max.	75 qm
Teppiche/ Gardinen/ Deko/ Sicht- und Sonnenschutz	max.	139 qm
Optik	max.	10 qm

Im Rahmen der Errichtung des Herstellerverkaufs wurde auch ein Kiosk auf den Stellplatzflächen (Kundenparkplatz) genehmigt. Der mögliche Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größenordnung von 25 m² Verkaufsfläche lässt aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße keinerlei Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten. Zusätzlicher Verkehr durch den Kiosk kann ausgeschlossen werden. Der Kiosk soll während der Öffnungszeiten des Herstellerverkaufs als ergänzender Versorgungsstandort für die Kunden des Herstellerverkaufs dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sondergebiet „Herstellerverkauf“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was weit unter den zulässigen Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete liegt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Grundflächenzahl GRZ* darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO für das Sondergebiet „Herstellerverkauf“ bis auf 1,0 überschritten werden. Im SO wird die GRZ* von 1,0 für die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze benötigt. Die Überhöhung wird hier ausgeglichen durch die niedrige GRZ von 0,4 und durch die Festsetzung einer Begrünung der Stellplätze. Die Festsetzung führt weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse noch zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe mit 80 m über NN festgesetzt, was gegenüber der Planung der Architekten noch einen geringen Spielraum von ca. 2,5 m für evt. erforderliche technische Aufbauten lässt. Die festgesetzte maximale Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über der angrenzenden Parkplatzfläche. Zudem werden minimale Gebäudehöhen fest-

gesetzt, um dem Vorhabenbezug des Planes gerecht zu werden. Die Festsetzung einer minimalen und einer maximalen Gebäudehöhe lässt zudem notwendige Spielräume offen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im SO „Herstellerverkauf“ ist es Zielsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Gebäude konkret über Festsetzungen abzubilden. Daher wurden die Baufenster eng, mit einem geringen Spielraum von 2 m um das geplante Gebäude gezogen. Über diese Festsetzung werden die baulichen Anlagen entsprechend der Vorgaben der Architekturplanung abgesichert. Der Spielraum ist aufgrund noch möglicher geringer Veränderungen z.B. in Folge der Konstruktion und Fassadengestaltung erforderlich.

Für das Sondergebiet „Herstellerverkauf“ wurde eine Festsetzung gewählt, die die Errichtung eines Werbepylons außerhalb der überbaubaren Fläche zulässt. Bei dem geplanten Pylon handelt es sich aufgrund seiner Größe nicht um eine untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO, die generell außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig wäre. Auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für den Pylon soll aber verzichtet werden, um in der Ausführung später mehr Flexibilität zu gewährleisten.

3.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Werbeanlagen

Im SO „Herstellerverkauf“ ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Werbepylon auf einer Grundfläche von max. 5 x 5 m zulässig. Der geplante Werbepylon soll entsprechend der architektonischen Planung ca. 36 m hoch werden und wird mit einem Spielraum von ca. 2 m mit einer maximalen Höhe von 105 m über NN festgesetzt.

Außerhalb dieses Pylons sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden zulässig. Zur ansprechenden Gestaltung der Werbeanlagen sind auch einheitliche Formen und Materialien zu wählen.

Weiterhin haben sich die Werbeanlagen den Gebäuden maßstäblich unterzuordnen. Zusätzliche Werbeanlagen, die nicht an den Gebäudefronten angebracht werden, sind als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Die Stadt Ratingen bereitet durch eine Reihe von Planungen für den Ratinger Osten eine städtebauliche Neuordnung vor, die neben dem geplanten Herstellerverkauf im Wesentlichen eine Büro- und Dienstleistungsnutzung vorsieht. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung sind ein wesentliches Merkmal für die Qualität des Standortes, die durch ungeordnete Werbung unterlaufen würde.

Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen in den westlich und südlich gelegenen Wohngebieten und auf den umliegenden Straßenverbindungen, insbesondere Autobahnen, sind Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung unzulässig.

Von dieser Festsetzung bleiben Hinweisschilder und –stelen für Fußgänger unberührt, wenn sie in Umfang und Ausdehnung untergeordnet sind. Derartige Wegweiser stellen keine Werbeanlagen dar, sie dienen vielmehr als eine Orientierungshilfe für Fußgänger.

3.5 Grünfestsetzungen

Mit den Grünfestsetzungen werden ökologisch wirksame Strukturen gesichert bzw. ergänzt. Sie dienen als Zäsur unterschiedlicher Nutzungen bzw. als städtebauliche Gliederungselemente im

Plangebiet. Weiterhin dienen sie dem Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB.

Eine genaue Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs erfolgte im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Dafür wurde zunächst der Eingriffsbereich definiert, der in der Plandarstellung gekennzeichnet ist.

Der Eingriffsbereich ist der Bereich, der weder nach § 34 BauGB noch gemäß eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut werden kann. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt für die Bereiche, die nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen und vom Vorhabenträger auszugleichen sind.

3.5.1 Pflanzbindung

Die Stellplatzflächen in dem Sondergebiet „Herstellerverkauf“ sind je angefangenen zwölf Stellplätzen mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Diese Maßnahme ermöglicht neben einer größeren Durchgrünung des Gesamtgebietes auch eine Gliederung der Stellplatzflächen und verpflichtet den Vorhabenträger zur Gestaltung der versiegelten Flächen im Rahmen der Außenanlagenplanung.

Bäume tragen zu einer Gliederung des Gebietes bei, indem sie in Art, Anordnung und Habitus die Unverwechselbarkeit prägen. Sie verbessern die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Gebietes und haben einen positiven Einfluss auf das Kleinklima. Daneben verhindert die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen durch Beschattung ein starkes Aufheizen der Verkehrsflächen und vermindert die nachteiligen Auswirkungen durch Pkw auf das Ortsbild.

3.6 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

3.6.1 Straßenverkehr

Knoten Formerstraße / Voisweg

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Herstellerverkaufs auf dem ehemaligen „Phoenix“-Gelände führt zu einer stärkeren Verkehrsbelastung. Durch die Verkehrsentwicklung ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Formerstraße / Voisweg nicht mehr ausreichend. Der Knotenpunkt Formerstraße / Voisweg wird als verkehrssichere und geschwindigkeitsdämpfende Lösung als Kreisverkehr ausgebaut. Gleichzeitig ist hiermit eine Wendemöglichkeit für Busse gegeben. Im weiteren Verlauf der Formerstraße bis zum Knoten Formerstraße / Mettmanner Straße erfolgt ein Ausbau der Formerstraße im Bestand.

Erschließung ESPRIT Herstellerverkauf

Die Erschließung des ESPRIT Herstellerverkauf erfolgt für den ankommenden Besucher und Mitarbeiterverkehr sowie für den Anlieferverkehr vom Voisweg aus.

Der abfließende Besucherverkehr wird über die neu hergestellte einspurige Erschließungsstraße zum Knoten Formerstraße / Voisweg abgeleitet. Damit kann sichergestellt werden, dass die in direkter Nachbarschaft befindliche neue Feuerwache der Stadt Ratingen in ihren Abläufen nicht gestört wird. Eventuell auftretende Verkehrsstauungen werden durch dieses Konzept auf das Firmengelände verlagert.

Die Warenanlieferung ist werktags mit ca. 10 Lkw-Fahrten überwiegend zwischen 7 und 16 Uhr vorgesehen. Das erwartete Verkehrsaufkommen für ESPRIT beträgt ca. 1.600 Pkw/Tag an normalen Tagen und ca. 2.200 Pkw/Tag an Brückentagen.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens umfassend untersucht. Dabei konnte mittels mikroskopischer Verkehrsflusssimulation der Verkehrsablauf für die Spitzenstunde werktags sowie zusätzlich für die beim Herstellerverkauf besonders frequentierten Brückentage nachgewiesen werden. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Alarmausfahrt der Feuerwehr an der Mettmanner Straße wurde dabei berücksichtigt. Das Verkehrsgutachten ging noch von höheren Belastungszahlen aus als oben angegeben (1.685 Pkw/Tag an normalen und 2.620 Pkw an Brückentagen).

3.6.2 Rad- und Fußwege

Der geplante Kreisverkehr Formerstraße / Voisweg wird mit straßenbegleitenden Geh- und Radwegen ausgestattet. Diese sind auf die vorliegende Ausbauplanung der K 10 n (die in einem nachfolgenden Verfahren geregelt wird) abgestimmt. Damit wird eine lückenlose Fuß- und Radwegführung sicher gestellt.

3.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Unter dem Gebäude des Herstellerverkaufs und südlich des Gebäudes ist die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 870 Stellplätze für Kunden und rund 60 Stellplätze für Mitarbeiter angelegt werden. Der Parkplatzbereich wird durch Bäume gegliedert.

Die Ausfahrt vom Kundenparkplatz befindet sich am südlichen Grundstücksrand. Von dieser Grundstücksausfahrt führt eine einstreifige Fahrbahn zum geplanten Kreisverkehr Formerstraße / Voisweg. Hintergrund dieser Erschließungsmaßnahme (Schleife) ist, dass mögliche Stauungen auf dem ESPRIT-Gelände selbst entstehen und nicht auf den für die Feuerwehr relevanten Erschließungsstraßen.

Die Einfahrt zum Kundenparkplatz befindet sich am nordöstlichen Rand des Grundstücks. Über die nördliche Fahrgasse gelangen die Kunden in die zentrale, westliche Fahrstraße, die einstreifig ausgebildet wird. Es besteht die Möglichkeit nach links unter das Gebäude abzubiegen, um zu den überbauten Stellplätzen zu gelangen. Über die Weiterfahrt geradeaus gelangen die Kunden westlich des Gebäudes vorbei in Richtung der offenen Stellplätze.

Vor der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein Mitarbeiterparkplatz mit ca. 60 Stellplätzen. Er wird ausschließlich über den Voisweg angefahren und verlassen. Die Einfahrt zum Mitarbeiterparkplatz befindet sich am nordöstlichen Rand des Grundstücks neben der Einfahrt zum Kundenparkplatz. Die Ausfahrt führt über die Zufahrt zur Anlieferung.

Die Anlieferung ist an der südöstlichen Gebäudeecke vorgesehen. Die Anfahrt zur Anlieferung erfolgt ausschließlich über den Voisweg. Der Anlieferbereich ist ausreichend groß dimensioniert, so dass Rangierfahrten für Be- und Entladevorgänge ohne Einschränkung möglich sind.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist in Bezug auf den Schienenpersonennahverkehr über den S-Bahn-Haltepunkt "Ratingen-Ost" (S 6 werktags im 20-Minuten-Takt gewährleistet. Vom Bahnhof Ratingen-Ost ist das Plangebiet im Mittel ca. 1.000 m entfernt.

Die nächstgelegene Anbindung an den Linienbusverkehr ist über die Haltestellen "Formerstraße" und „Schmiedestraße“, im Mittel ca. 600 m entfernt, gewährleistet. Dort verkehrt die Linie 749 montags bis freitags in den beruflichen Stoßzeiten im 20-Minuten-Takt. Des Weiteren verkehren die Linien 773, 771, 761 und O15 über die Haltestelle „Schmiedestraße“.

Der neu entstandene Kreisverkehr im Bereich Formerstraße/Voisweg ist als Wendeanlage für Linienbusse nutzbar. Damit besteht die Möglichkeit zukünftig eine direkte Anbindung an den ÖPNV zu schaffen.

3.6.5 Zufahrtsverbote / Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden zukünftig entlang der geplanten K 10 n Zufahrtsverbote festgesetzt, um Störungen des Verkehrs durch spätere weitere Anbindungen zu verhindern. Auch entlang des Grundstücks des Vorhabenträgers am Voisweg werden Zufahrtsverbote festgesetzt. Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt und dieser das Vorhaben möglichst genau abbilden soll, sollen weitere Zufahrten als bisher geplant nicht zulässig sein, da Störungen im Verkehrsfluss zu erwarten wären. Aus diesen Gründen werden die geplanten Zu- und Abfahrten als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

3.7 Lärm

Das Plangebiet und sein Umfeld sind erheblich durch Lärm vorbelastet. Relevante Schallemissionen gehen von den Kfz-Verkehren auf der L 239 im Norden aus. Weitere erhebliche Schallimmissionen in das B-Plan-Gebiet entstehen durch den Betrieb der S-Bahn-Strecke Essen-Düsseldorf am westlichen Rand des Plangebietes. Im Weiteren erfolgt eine differenzierte Betrachtung nach Gewerbelärm und Verkehrslärm.

3.7.1 Gewerbelärm

In Bezug auf den Gewerbelärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm erstellt, die die Emissionen des Sondergebietes bewertet.

Gewerbelärmuntersuchung (SO „Herstellerverkauf“)

Die Untersuchung ermittelt und bewertet die aus der geplanten Nutzung des Sondergebietes zum Tagzeitraum resultierenden Lärmimmissionen für die umliegenden schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm. Im Wesentlichen sind hier die Wohnnutzungen westlich der S-Bahnstrecke sowie Immissionsorte südlich des Plangebietes betrachtet worden. Eine Untersuchung für den Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) wurde nicht berücksichtigt, da eine Nachtnutzung im Bereich des ESPRIT-Geländes nicht vorgesehen ist.

Aufgrund möglicher Vorbelastungen aus den übrigen Gewerbenutzungen im Bereich des Voisweges wurde eine Einhaltung der um 6 dB(A) geminderten Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags berechnet.

Zum Schutz der Wohnbebauung an der Bleichstraße vor Gewerbelärm wird festgesetzt, dass entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Vorhabenträgers eine Lärmschutzwand ggf. in Kombination mit einem Lärmschutzwall in einer Höhe von mind. 2,0 m zu errichten ist. Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der geplanten privaten Erschließung (Umfahrt/Zufahrt Parkplatz).

Die Lärmschutzwand soll ein Schalldämmmaß von 25 dB und einen Schallabsorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,8$ aufweisen. Der Absorptionsgrad wird festgesetzt, um sicher zu stellen, dass sich durch die Lärmschutzwand die Situation für die Wohnbevölkerung nicht durch Reflexion von Schallemissionen aufgrund der Bahntrasse verschlechtert.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand/-wall oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück des Sondergebietes errichtete Bebauung, Wand, Wall oder sonstige bauliche Anlagen ein gleichwertiger Lärmschutz für die Wohngebiete nordwestlich der Bleichstraße dauerhaft gewährleistet wird. Ebenso kann von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwand abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die Wohngebiete nordwestlich der Bleichstraße dauerhaft gewährleistet wird. Durch diese Festsetzung soll z.B. ein Anschütten des vorhandenen Bahndamms als Lärmschutzwall ermöglicht werden.

Unzulässige kurzzeitige Geräuschspitzen entsprechend der TA Lärm sind nicht zu erwarten. Eine Nutzung des Geländes nachts ist nicht vorgesehen und wurde daher nicht untersucht. Die oben geschilderte Lärmschutzmaßnahme wurde bereits umgesetzt.

Im Ergebnis werden mit der festgesetzten Lärmschutzwand die um 6 dB(A) geminderten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Ein konkreter gutachterlicher Nachweis erfolgt auf der Ebene des Bauantrages.

3.7.2 Verkehrslärm

Neubau / Ausbau der Formerstraße

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Neubau einer einspurigen Erschließungsstraße zwischen der Ausfahrt aus dem ESPRIT-Gelände und dem Knoten Formerstraße / Voisweg erforderlich. Im weiteren Verlauf der Formerstraße bis zum Knoten Formerstraße / Mettmanner Straße erfolgt ein Ausbau der Formerstraße im Bestand. Für den Aus- bzw. Neubau der Formerstraße zwischen der Ausfahrt ESPRIT und der Mettmanner Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Geräuschbelastungen aus dem Straßenverkehr wurden ermittelt und entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt.

Ein Anspruch auf Schallschutz ergibt sich bei Vorliegen einer wesentlichen Änderung (Erhöhung der Lärmimmissionen um > 3 dB (A)) oder bei Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Dies ist in der vorliegenden Untersuchung für keinen Immissionspunkt der Fall. Weder liegt eine wesentliche Änderung vor noch werden die Immissionsgrenzwerte überschritten. Im Ergebnis entstehen aus dem Aus- bzw. Neubau der Formerstraße an keinem Immissionsort Ansprüche auf Lärmschutz.

Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm)

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu realisieren. Eine Lärmschutzwand entlang der Verkehrsstrassen ist aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht. Zudem sind nur wenige Räume im Gebäude schützenswert (Büro- und Verkaufsräume), so dass der Aufwand einer Wand in keinem Verhältnis zum Nutzen stünde.

Gesunde Arbeitsverhältnisse in den schützenswerten Nutzungen können im gesamten Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 18005 Lärmpegelbereiche berechnet, die als Festsetzung Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden. Hierdurch wird der Umfang der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen abschließend geregelt und die Einhaltung der einschlägigen Werte bei Neubau- bzw. Umnutzungsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Eine Neuberechnung der Lärmpegelbereiche auf der Grundlage des verkleinerten Plangebietes ergab leicht veränderte Abgrenzungen des Lärmpegelbereichs III an der südlichen Gebäudefassade. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde an der weiter gehenden Festsetzung aus der ursprünglichen Berechnung festgehalten, um dem Vorsorgeprinzip Rechnung zu tragen, wenn die K 10 n gebaut wird. Die Festsetzung des LPB III führt zu keiner ungerechtfertigten Härte gegenüber dem Vorhabenträger, da bereits die Einhaltung der Energieeinsparverordnung zu entsprechenden Bauschalldämmmaßen führt und keine erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudefassaden erforderlich werden. Darüber hinaus wurde das Gebäude bereits unter Einhaltung der ursprünglichen LPB errichtet.

Entsprechend des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichs III (LPB III) sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen vorzusehen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Diese Festsetzung wird zum Schutz der Beschäftigten vor Immissionen durch Verkehrslärm, sich zusammensetzend aus dem Summenpegel der Verkehrslärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr getroffen. Mit dieser Festsetzung ist den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6), Ziffer 1 BauGB) entsprochen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Die der Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z. B. Übergabestationen, Trafohäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte, Ansaugstutzen usw.).

3.8.1 Energie

Für das Plangebiet gilt, dass die Standorte für Trafostationen zur Stromversorgung im Zuge der geplanten Bebauung in Abstimmung mit dem Versorger (Stadtwerke Ratingen) festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf im Einzelnen bekannt ist. Eine Regelung auf der Ebene des Bebauungsplanes wird nicht für erforderlich angesehen, da von einer solchen Maßnahme ausschließlich der Vorhabenträger betroffen ist.

Zur Gasversorgung ist ein Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz möglich. Inwieweit alternative Energieformen insbesondere für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zum Einsatz kommen werden, kann erst im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

3.8.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sicher gestellt.

Das gesamte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der großflächigen Altlasten im Boden nicht geboten. Eine Versickerungspflicht gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ist nicht gegeben, da die Grundstücke vor 01.01.1996 bebaut waren.

3.9 Klimaschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet die Bebauung einer innerstädtischen Industriebrache vor. Neue Flächen im Außenbereich gehen durch die Planung nicht verloren. Das Plangebiet ist überwiegend durch gewerbliche Nutzflächen, die Industriebrache und die Kleingärten gekennzeichnet, auf denen keine relevante Kaltluftproduktion stattfindet. Das Plangebiet weist auch keine Waldflächen mit Bedeutung für die Luftregeneration auf. Dem Plangebiet kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für den klimatischen und lufthygienischen Ausgleich zu, die gewerblich genutzten Bereiche und die Verkehrsflächen sind als Belastungsraum zu werten. Die Bebauung des Plangebietes lässt keine negativen klimatischen Auswirkungen erkennen.

Das Gebäude selbst wird nach neuesten Technologien und Energiestandards errichtet. Darüber hinaus gehende Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht vorgesehen.

3.10 Kennzeichnungen

Im Plangebiet befindet sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altablagerung 6084/4 Ra Ehemaliger Schrotthandel Voisweg und die Altablagerung 6084/6 Ra Ehemalige Ratinger Eisengießerei, Voisweg. Beide eingetragene Altlastenflächen wurden rückgebaut und für eine gewerbliche Nachnutzung saniert. Beide Flächen werden als Altlast im Bebauungsplan gekennzeichnet. Als abschließende Sanierungsmaßnahme ist noch die vom Kreis Mettmann geforderte Oberflächenversiegelung bzw. Abdeckung mit unbelastetem Boden auszuführen.

Die Altlastenfläche 6083/1 Kleingartenanlage Schützenburg wird ebenfalls im Plan gekennzeichnet. Aus gutachterlicher Sicht sind Nutzungsbeschränkungen nicht notwendig.

3.11 Hinweise

1. Baudenkmäler werden im Plangebiet nicht erwartet. Im Jahr 1881 wurde im Plangebiet ein bronzezeitliches Grab entdeckt; die Fund bzw. Befundumstände sind jedoch unbekannt. Aufgrund vorhandener Nutzungen auf der Fläche (Gewerbe, Kleingärten) ist mit umfassenden Störungen zu rechnen. Da die Existenz von Bodendenkmalsubstanzen jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird auf die geltenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW (§§ 15,16 DSchG NW) verwiesen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Im Plangebiet stellen die Stadtwerke Ratingen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung. Die Nutzer bzw. der Vorhabenträger werden entsprechende Maßnahmen treffen müssen um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Flächenbilanz

Sondergebiet „Herstellerverkauf“	ca. 3,0 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha
Gesamt:	ca. 3,4 ha

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

4.2.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung Umweltbericht

Umweltbestandteile sind die Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt sowie der Boden, das Grund- und Oberflächenwasser, das Klima und die Luft. Weitere Umweltbestandteile sind die Landschaft in Form des Landschaftsbildes sowie die Kulturgüter und die sonstigen Sachgüter.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt. Anschließend werden Vorschläge zur Vermeidung und zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Umwelt aufgezeigt und die verbleibenden umwelterheblichen Auswirkungen dargestellt und beurteilt.

Das Plangebiet hat eine keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Betroffenheiten des Menschen und der menschlichen Gesundheit können durch Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und der Erholungs- und Freizeitnutzung infolge von Lärmeinträgen entstehen. Zu den Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt, die die Betroffenheiten der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes betrachten. Zusätzliche Schallemissionen entstehen durch den Gewerbelärm des Herstellerverkaufs. Eine Einhaltung der Grenzwerte für die Bebauung im Umfeld wird durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sichergestellt. Die Einhaltung der Richtwerte für die Beschäftigten im Plangebiet wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) sichergestellt.

Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der biologischen Vielfalt können durch die Beanspruchung oder Beeinträchtigung bedeutsamer Vegetationsstrukturen oder Tierlebensräume entstehen. Die beanspruchten Flächen sind Industriebrachen, so dass bedeutsame Vegetationsstrukturen nicht beansprucht werden. Das Plangebiet stellt keinen bedeutsamen Tierlebensraum dar, auch im potentiell betroffenen Umfeld befinden sich keine bedeutsamen Lebensräume für die Tierwelt.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu erwarten. Bedeutsame Tierlebensräume oder Funktionsbeziehungen für die Tierwelt sind ebenfalls nicht betroffen. Insgesamt lässt der Plan geringe Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und die biologische Vielfalt erwarten.

Das Plangebiet liegt zum Großteil im innerstädtischen Bereich, so dass die Belange des Landschaftsplanes nicht betroffen sind. Eine Betroffenheit von Gebieten des Netzes „Natura 2000“, Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder geschützten Landschaftsbestandteilen durch den vorhabenbezogenen B-Plan Ost 367 kann ausgeschlossen werden. Biotoptypen, die nach § 62 LG NW geschützt sind, werden nicht beansprucht.

Durch die Errichtung des Herstellerverkaufs werden Böden versiegelt, teilversiegelt und überformt. Aufgrund der ehemaligen Altlast im Plangebiet ist diese Versiegelung positiv zu beurteilen. Den betroffenen Böden kommen aufgrund der bestehenden Überformung keine besonders bedeutsamen Bodenfunktionen zu.

Oberflächengewässer sind durch den Bebauungsplan Ost 367 nicht betroffen. Die Grundwasservorkommen sind gering ergebig und stehen nicht oberflächennah an. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Konflikte mit dem Schutzgut Wasser sind durch den Plan nicht zu erwarten.

Bedeutsame Strukturen für den klimatischen oder lufthygienischen Ausgleich sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, so dass eine erhebliche Betroffenheit klimatischer oder lufthygienischer Funktionen auszuschließen ist. Erhebliche Zunahmen der Belastung der Luft mit Luftschadstoffen sind durch den Bebauungsplan Ost 367 und die damit verbundene Verkehrsbelastung durch Besucherverkehre, Mitarbeiterverkehre und Anlieferverkehre ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Qualität des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist im Plangebiet gering ausgeprägt. Verbleibende Konflikte durch den Verlust von Gehölzen werden durch eine landschaftsgerechte Einbindung und Abpflanzung des Herstellerverkaufs gemindert.

Ausgewiesene Boden- oder Baudenkmale sowie sonstige Sachgüter i. S. des UVPG sind durch den Plan nicht betroffen.

Für die beanspruchten bedeutsamen Vegetationsstrukturen sind Ausgleichmaßnahmen vorzusehen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSWKS und MUNLV 2001) herangezogen. Für den Eingriff in die Brachfläche auf dem ehemaligen Industriegelände und für die Herstellung der Erschließungsstraße sind Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 55.705 Punkten durchzuführen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des bestehenden Ökokontos der Stadt Ratingen. Der Ausgleich wird über den Durchführungsvertrag sicher gestellt.

Eine Vermeidung bzw. Minderung der verbleibenden Konflikte kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen in der Bauphase zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Vegetation
- landschaftsgerechte Einbindung und Eingrünung mit bodenständigen Gehölzen zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Erholungs- und Freizeitnutzung und der Eingriffe in Natur und Landschaft
- möglichst geringe Neuversiegelung, z. B. im Bereich der Stellflächen, wenn keine Altlasten vorhanden sind.

Die zur Verfügung stehenden Daten waren dem Planungsstand entsprechend vollständig, der Zeitrahmen ausreichend, Schwierigkeiten oder Defizite bei der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ und bei der Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen waren nicht zu verzeichnen.

Planungsalternativen oder Alternativstandorte, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, bestehen nicht. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um eine ehemals industriell genutzte Fläche mit optimaler Verkehrsanbindung, die zudem im räumlichen Zusammenhang zu weiteren Einrichtungen der Firma ESPRIT steht.

Für unvorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können (Monitoring).

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Industriestandort handelt, der keine besonders bedeutsamen Funktionen für die Umwelt wahrnimmt und zudem an bestehende Gewerbeflächen anschließt.

4.2.2 Abschließende Beurteilung und Ergebniszusammenfassung Artenschutz

Für die sechs im Raum vorkommenden Fledermausarten, die Zauneidechse und die 13 im Plangebiet als Nahrungsgast zu erwartenden bzw. nicht auszuschließenden planungsrelevanten Vogelarten wurde geprüft, ob das Vorhaben einen Verstoß gegen die Verbote des § 42 (1) und (5) des BNatSchG erwarten lässt. Bei den streng geschützten Arten wurde zudem geprüft, ob ein Verstoß gegen das Gebot des § 19 (3) BNatSchG vorliegt.

Für die betrachteten sechs Fledermausarten konnte ausgeschlossen werden, dass nicht ersetzbare Biotop in Anspruch genommen werden. Eine Verletzung der Verbote des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben ist für die Wald- und Gehölzbewohnenden Arten auszuschließen, für die Gebäude bewohnenden Arten aufgrund der wenigen beanspruchten Gebäude mit einer eher geringen Wahrscheinlichkeit behaftet.

Die Zauneidechse kommt im Bereich des Messtischblattes vor. Das Plangebiet selbst weist keine geeigneten Lebensräume für die Zauneidechse auf, da die Industriebrache weitgehend von Vorwaldgesellschaften und Staudenfluren eingenommen wird. Mögliche Vorkommen im Bereich der Bahnstrecke werden durch die Planung nicht berührt.

Der Grünspecht und der Kleinspecht brüten im Plangebiet nicht. Die beanspruchten potentiellen Nahrungshabitate nehmen keine essentielle Funktion für die Arten wahr.

Die Mehlschwalbe und die Rauchschnalbe konnten als Brutvögel im Plangebiet ebenfalls nicht beobachtet werden. Die Funktion des Plangebietes als potntielles Nahrungshabitat bleibt erhalten. Kollisionen mit Fahrzeugen stellen keinen Gefährdungsfaktor für die beiden Arten dar.

Der Habicht, der Mäusebussard, der Sperber, der Wespenbussard und der Turmfalke brüten nicht im Plangebiet. Für die streng geschützten Raubvögel essentielle Habitatbestandteile werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beansprucht.

Für die Eulenarten, die Schleiereule, den Waldkauz und die Waldohreule konnten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, da keine Brutplätze betroffen sind und keine essentiellen Habitatbestandteile beansprucht werden. Signifikant erhöhte Kollisionsrisiken werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht verursacht.

Für besonders und streng geschützte Arten einschließlich der europäischen Vogelarten wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensbegrenzungsmaßnahmen nicht erfüllt werden.

- Es werden keine Tiere getötet
- Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Wanderungszeiten sind auszuschließen
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht beschädigt oder zerstört

Für streng geschützte Arten wird festgestellt, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne von § 19 (3) BNatSchG kommt.

4.2.3 Zusammenfassung Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß Landschaftsgesetz (LG NW). Eingriffe in Natur und Landschaft werden ermittelt und Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung abgeleitet. Anschließend werden die Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Eingriffe ermittelt und dargestellt.

Eine Vermeidung bzw. Minderung der verbleibenden Konflikte kann durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen der DIN18920 in der Bauphase zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Vegetation
- landschaftsgerechte Einbindung und Eingrünung mit bodenständigen Gehölzen zur Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Erholungs- und Freizeitnutzung und der Eingriffe in Natur und Landschaft
- möglichst geringe Neuversiegelung, z. B. im Bereich der Stellflächen, falls aufgrund der Altlasten möglich.

Für die beanspruchten bedeutsamen Vegetationsstrukturen sind Ausgleichmaßnahmen vorzusehen. Zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs wird die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (MSWKS und MUNLV 2001) herangezogen.

Zu dem Bebauungsplan wurde zudem ein Artenschutzgutachten erarbeitet, welches zu dem Ergebnis kommt, dass Konflikte mit den Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von artenschutzrechtliche relevanten Beeinträchtigungen wurden nicht abgeleitet.

Für die Inanspruchnahme der Brachfläche auf dem ehemaligen Industriegelände und für die Herstellung der Erschließungsstraße sind Maßnahmen mit einem Umfang von 55.705 Punkten durchzuführen.

Die Stadt Ratingen hat sich durch die vorgezogene Umsetzung von Maßnahmen ein Ökokonto geschaffen. Durch eine Belastung des Ökokontos mit den ermittelten insgesamt 55.705 Punkten sind die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 367 „Voisweg“ entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Grundstücksneuordnungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.1 Durchführungsvertrag

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) wird zwischen der Stadt Ratingen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen zu den Inhalten der Planwerke sowie rechtliche Sicherungen getroffen werden. Kernpunkte der vertraglichen Regelungen sind insbesondere:

- Schutz von Natur und Landschaft:

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen: Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Erhalt und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen, Entwicklungsflächen für den Artenschutz.

- Boden:

Überwachung der Altlast im Rahmen der Bauausführung

- Lärmschutz:

Herstellung der Lärmschutzwand

5.2 Erschließungsregelungen

Die Maßnahmen zur verkehrlichen und technischen Erschließung sowie die entsprechende Kostenübernahme werden ebenfalls innerhalb des Durchführungsvertrags gesichert. Kernpunkte der vertraglichen Regelungen sind insbesondere:

- Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Fahrbahn, Fuß- und Radweg, Parkplätze, Beleuchtung, Markierungsarbeiten, Entwässerung), Verkehrssicherungspflichten,
- Kanalbau (Schmutz- und Regenwasserentsorgung).

6 Geprüfte Alternativen, Monitoring

Planungsalternativen oder Alternativstandorte, die geringere Auswirkungen auf die Umwelt erwarten lassen, bestehen aufgrund der im Umweltbericht dargelegten Standortkriterien nicht.

Mit Hilfe des Monitoring wird kontrolliert, ob die aufgestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren. Für un-

vorhersehbare erhebliche Umweltfolgen durch die Planung werden Hinweise gegeben, wie sie erfasst, kontrolliert und ggf. beseitigt werden können.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ost 367 „Voisweg“ zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan relativ geringe Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Industriestandort handelt, der keine besonders bedeutsamen Funktionen für die Umwelt wahrnimmt und an bestehende Gewerbeflächen anschließt.

7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Bebauungsplan-Verfahren werden entsprechend § 12 BauGB durch den Vorhabenträger übernommen. Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße und des Bauvorhabens trägt ebenfalls der Vorhabenträger. Die Stadt Ratingen beteiligt sich an dem neu herzustellenden Kreisverkehr.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sowie die Kostenbeteiligung der Stadt an dem Kreisverkehr werden im Durchführungsvertrag geregelt.

8 Realisierungszeitraum

Auf der Grundlage des bereits erfolgten Satzungsbeschlusses zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Bauanträge erteilt. Mit den Bautätigkeiten wurde begonnen.

9 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird der alte ESPRIT-Standort in Tiefenbroich überplant. Mit dem Bebauungsplan T 178, 3. Änderung, werden durch die Folgefestsetzungen „eingeschränktes Gewerbe“ nachfolgende Einzelhandelsnutzungen – mit Ausnahme Kfz-Handel und Kioske – ausgeschlossen. Auf allen Brachflächen und frei werdenden Flächen im Plangebiet Tiefenbroich sollen dann vorrangig Arbeitsplätze im sekundären Sektor geschaffen werden.

(Hölzle)
Städtischer Baudirektor