

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Sondergebiet - SO „Einzelhandel, Büros und Praxen“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büros und Praxen“ festgesetzt, in dem folgende Nutzungen zulässig sind:

- Ausschließlich innerhalb der Erdgeschosebene in den Baufeldern A und B ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> zulässig. Der Eingangsbereich des Vollsortimenters befindet sich in Baufeld C; hier ist die Ausstellung von Waren unzulässig.
- Im Baufeld C ist innerhalb der Erdgeschosebene eine Bäckerei mit Cafe / Bistro auf max. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Hier ist ausschließlich der Verkauf von Backwaren und alkoholfreien Getränke zulässig.
- Räume für Büros und Praxen in den Baufeldern B und C.

Verkaufsstände auf nicht überbaubaren Flächen sind unzulässig.

#### Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind in den Baufeldern D und E ausschließlich Räume für Büros und Praxen zulässig.

### 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nachfolgend aufgeführten Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Pflanzenarten aus der Pflanzliste der Stadt Ratingen auszuwählen.

#### 2.1 Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzanlagen 1 und 2 im Vorhabengebiet sind je angefangene fünf Stellplätze mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Diese Stellplatzbegrünung ist vornehmlich in Form von Baumreihen auf den festgesetzten Anpflanzungsflächen mit den Buchstaben „A im Dreieck“ und „B im Dreieck“ durchzuführen. Auf den Anpflanzungsflächen mit dem Buchstaben „B im Dreieck“ sind zusätzlich zu den o.g. Baumreihen durchgehende Formhecken als Abgrenzung zur Balcke-Dürr-Allee und zur Oststraße anzupflanzen.

#### 2.2 Dachbegrünung

Die Dachterrasse des Neubautraktes (Baufeld B und C) ist auf einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 extensiv zu begrünen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine mindestens 9 cm starke Mager substratauflage, die einen Abflussbeiwert < 0,35 psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) zu verwenden.

### 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung

Als aktive Schallschutzmaßnahmen der angrenzenden Bebauung vor Lärm, der von den Nutzungen im Vorhabengebiet ausgeht, ist

- die Parkplatzoberfläche als ebenes, ungefastes und eng verlegtes Pflaster oder in Asphalt auszuführen und
- die außen liegenden Lüftungstechnischen Anlagen der Gebäude sind auf einen gesamten Schalleistungspegel von 78 dB(A) zu begrenzen.

## Hinweise

### 1. Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Vorhabengebiet nicht vor.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Ramm- und Spundarbeiten.

Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens.

Bei Entdeckung von Bodendenkmälen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

### 2. Werbeanlagen an Baudenkmalen

Jede Werbeanlage an und in der Umgebung von Baudenkmalen (§ 9 DSchG NW) bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### 3. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 4. Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass für die Einzelhandelsbetriebe Betriebszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein mit der Stadt Ratingen abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören eine Begründung sowie folgende Gutachten und Fachpläne:

- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost), Dortmund, Juni 2010
- Stadt + Handel: Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Ratingen (Nahversorgungszentrum Ost) - Ergänzende Analyse zu den Auswirkungen einer einzelhandelsbezogenen Nachnutzung des bisher genutzten Bestandsgebäudes, Dortmund, November 2010
- Landschaft + Siedlung GbR: Ratinger Maschinenfabrik GmbH, Abbruch und Umbau ehemaliger Maschinenproduktionshallen: Artenschutzrechtliche Einschätzung und Baumbegutachtung aus landschaftspflegerischer Sicht, Recklinghausen, August 2012
- Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung: Umgestaltung des Gewerbestandortes „Ratinger Maschinenfabrik“ in Ratingen, Hombergerstraße 6 - 1. Bericht: Ergänzende altlasten- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen, Duisburg, März 2012
- Grontmij GmbH: Kreuzungsumbau Homberger Str. / Fester Str. / Balcke-Dürr-Allee in Ratingen – Leistungsfähigkeitsnachweise, Düsseldorf, Mai 2012
- Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Untersuchung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“, Haltern am See, Mai 2012
- Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stadt Ratingen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ost 216 „Ehemalige Maschinenfabrik Homberger Straße“ - Allgemeine Vorprüfung laut UVPg, Coesfeld, Mai 2012

6. Die Ausbauplanung ist mit dem Leitungsträger der Ferngasleitung Nr. 2/64 abzustimmen.