

**Entscheidungsbegründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan HM 227 Teil A, 1. Änderung**  
**„Am Weinhaus“**

gemäß § 10 Absatz 1 BauGB  
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

**Inhalt:**

**1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

**1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**

**1.2 Planerische Vorgaben**

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

**1.3 Bestand**

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Versorgung
- 1.3.6 Altlasten
- 1.3.7 Vorbelastungen

**1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

**2. Planinhalt**

**2.1 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1.1 Gewerbegebiete

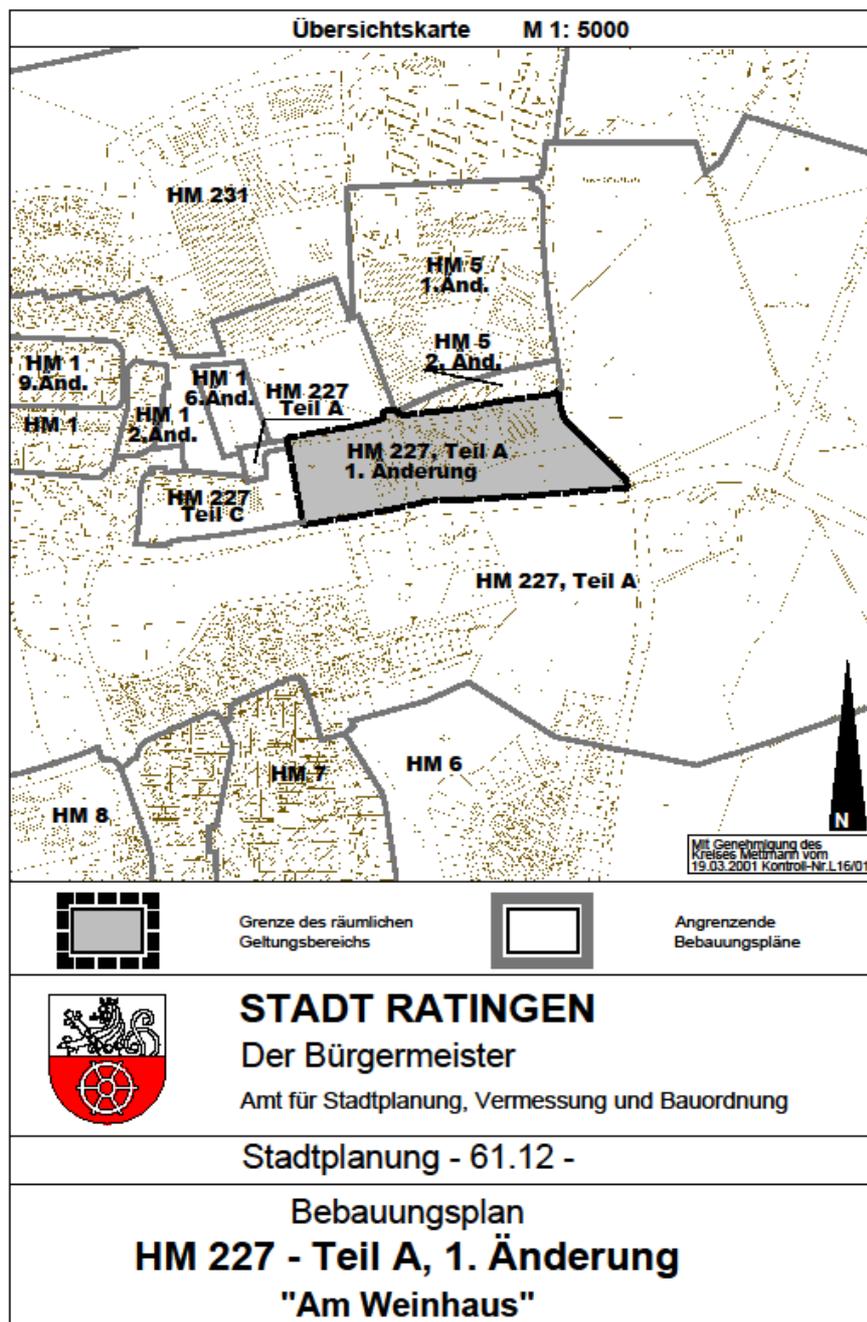
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.2.1 Gewerbegebiete
- 2.3 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - 2.4.1 Gewerbegebiete
  - 2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 2.4.3 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 422
- 2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 BauO NRW**
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 2.6.1 Pflanzgebote
- 2.7 Erschließung**
  - 2.7.1 Straßenverkehr
  - 2.7.2 Private Stellplätze
- 2.8 Ver- und Entsorgung**
  - 2.8.1 Energie
  - 2.8.2 Wasser
  - 2.8.3 Löschwasser
  - 2.8.4 Fernmeldeanlagen
- 2.9 Immissionsschutz**
  - 2.9.1. Verkehrswege
- 2.10 Nachrichtliche Übernahmen**
- 2.11 Hinweise**
- 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**
  - 3.1 Flächenbilanz**
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**
    - 3.2.1 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz
  - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Realisierungszeitraum**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Homberg, Flur 3 sowie in der Gemarkung Meiersberg, Flur 1. Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden durch die Straße „Am Weinhaus“, im Osten durch einen Weg, der die Straßen „Füstringweg“ und die „Meiersberger Straße“ verbindet, im Süden durch die „Meiersberger Straße“ (L 422) und im Westen durch ein Gewerbegrundstück, auf dem sich ein SB-Markt angesiedelt hat.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.



## 1.2 Planerische Vorgaben

### 1.2.1 Regionalplan

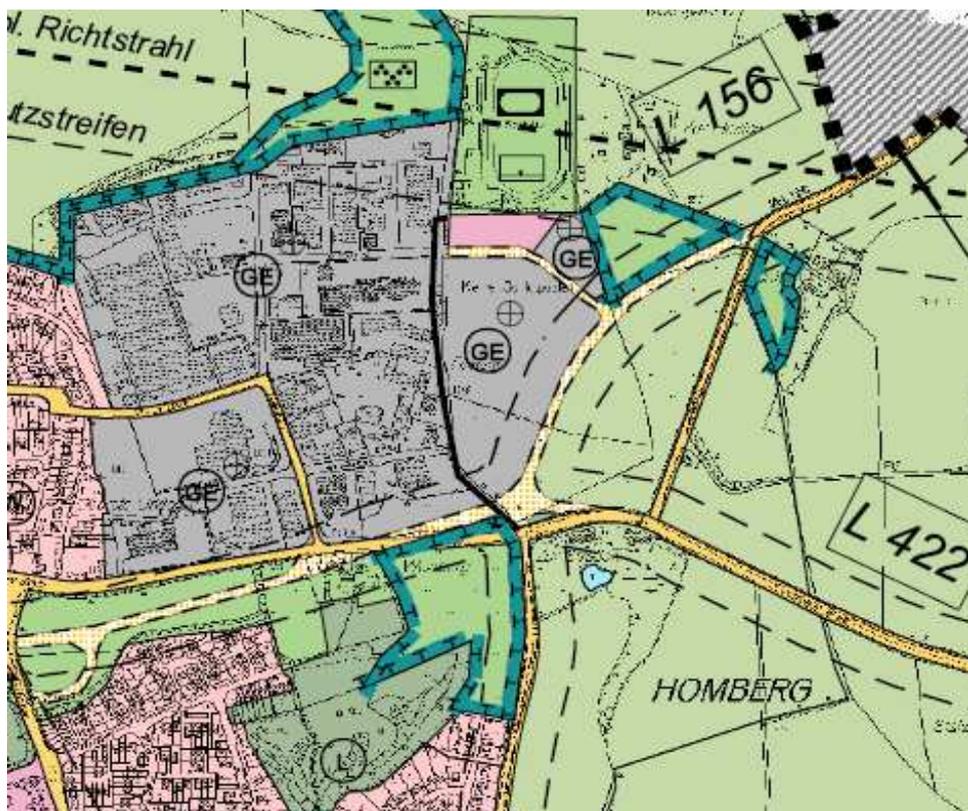
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

### 1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird **nicht** vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (vgl. Auszug) sind für den Änderungsbereich mehrere Darstellungen zu entnehmen:



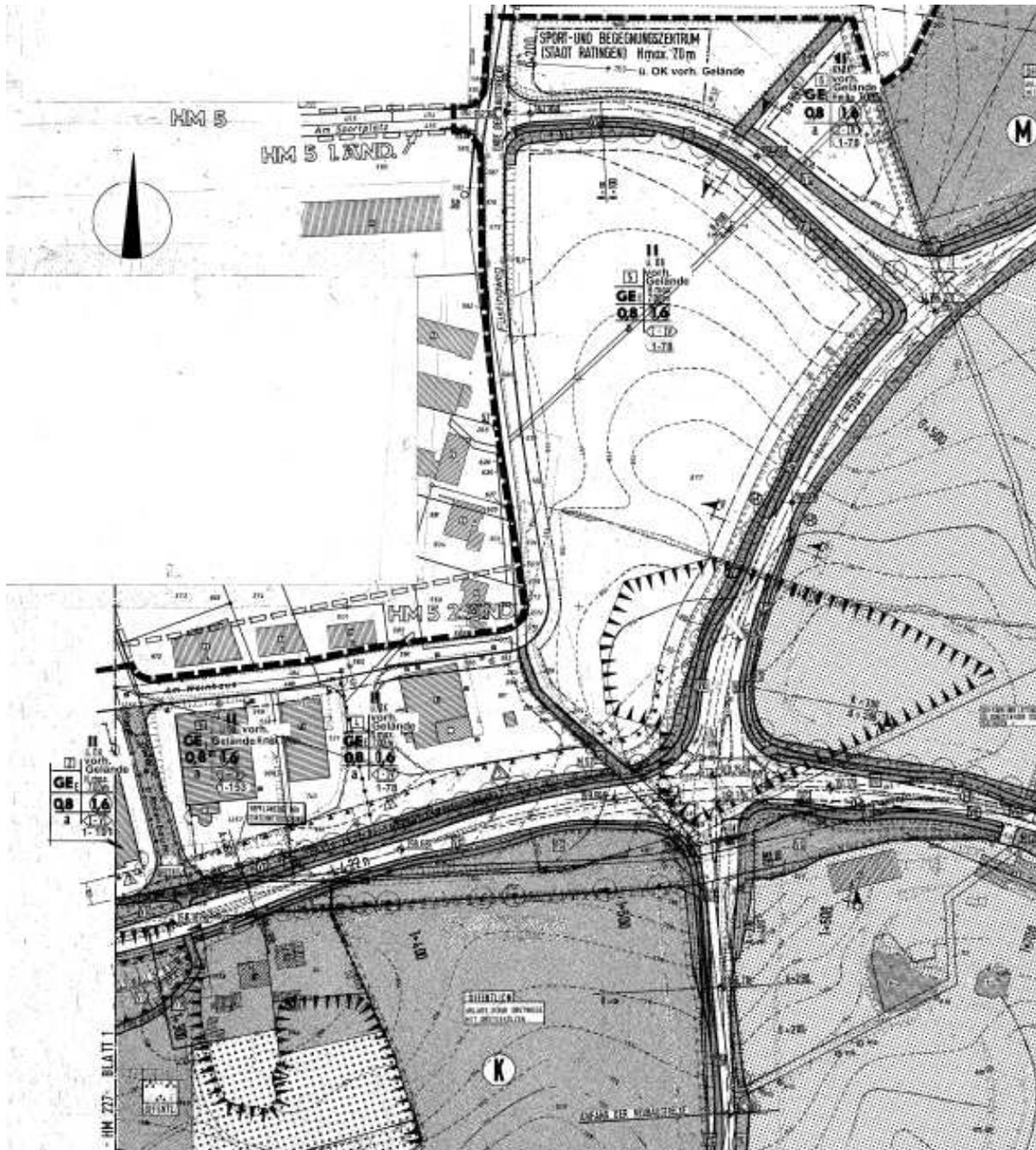
- Nördlich der „Meiersberger Straße“ ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.
- In einem östlichen Teilabschnitt verläuft die L 422n mit einer Darstellung der Anbaubeschränkungszone.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

### 1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HM 227 Teil A „Homburg-Mitte“ (vgl. Auszug, Blatt 1 – Seite 5 und Blatt 2 – Seite 6), rechtsverbindlich seit dem 27.12.2005. Mit Urteil vom 17.06.2014 wurde der Bebauungsplan durch das Obergerverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärt.





### 1.3 Bestand

#### 1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Der Geltungsbereich, Teil eines Randgebietes des Bergisch-Sauerländischen Unterlandes, liegt auf den Niederbergischen Höhenterrassen. Diese bestehen im Sockelbereich aus vorwiegend Sand, Schluff- und Kalkstein. Darüber liegen Feinsande von schluffiger bis toniger Mächtigkeit. Aus den Lößablagerungen sind aufgrund der relativ hohen Niederschläge sogenannte Lößlehme entstanden, auf denen sich gut bis mittel basenhaltige Parabraunerden entwickelt haben.

Der Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Stand: Mai 1997) ist zu entnehmen, dass die Durchlässigkeit des Oberbodens (u. a. Parabraunerde) zur Versickerung zusätzlicher Niederschlagsmengen nicht ausreicht. Das darunterliegende Festgestein ist nur sehr gering durchlässig. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Regel mehr als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände fällt nach Norden steil ab, teilweise um bis zu 6,00 m. Morphologisch ergibt sich der Eindruck eines steil geneigten Hanges. Das Relief wurde im Zuge der Realisierung der Gewerbebauten verändert.

- **Vegetation**

Das Verfahrensgebiet ist geprägt von einer hohen Versiegelung, resultierend aus der gewerblichen Nutzung. Im östlichen Bereich entlang der „Meiersberger Straße“ existiert eine Brachfläche.

### 1.3.2 Bebauung

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme einer größeren zusammenhängenden Fläche entlang der „Meiersberger Straße“ (L 422) mit Gewerbeobjekten (Lagerhalle, Büro) bebaut.



### 1.3.3 Verkehr

Die Gewerbegebiete sind über die Straße „Am Weinhaus“, die von der Straße „Am Rosenbaum“ abzweigt, erschlossen.

Das Plangebiet wird von der Rheinbahn mit den Buslinie 761 (Ratingen-Homberg Süd – Ratingen-Hösel S) und 771 (Velbert, Christuskirche – Ratingen-Mitte) mit dem Haltepunkt „Am Rosenbaum“ sowie mit den Bussen der Linien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann-Seibelstraße) und 771 mit der Haltestelle „Ratingen, Zur Straße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 m bzw. 350m.

#### 1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Homberg ist im gültigen Flächennutzungsplan **nicht** als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Es mangelt ihm an einer ausreichenden Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen. Die aus der Bebauungsplanänderung resultierende künftige Entwicklung (Gewerbe) induziert keinen zusätzlichen Bedarf.

#### 1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Verfahrensbereiches an die zentralen Versorgungseinrichtungen (Gas, Strom, Wasser) kann sichergestellt werden. Für Gas und Strom sind die Stadtwerke Ratingen Netzbetreiber. Entsprechend der genehmigten Zentralentwässerungsplanung für den Ortsteil Homberg wird das Schmutz- und Regenwasser dem in der Straße „Am Weinhaus“ liegenden Mischwasserkanal zugeführt.

#### 1.3.6 Wasserschutzzone

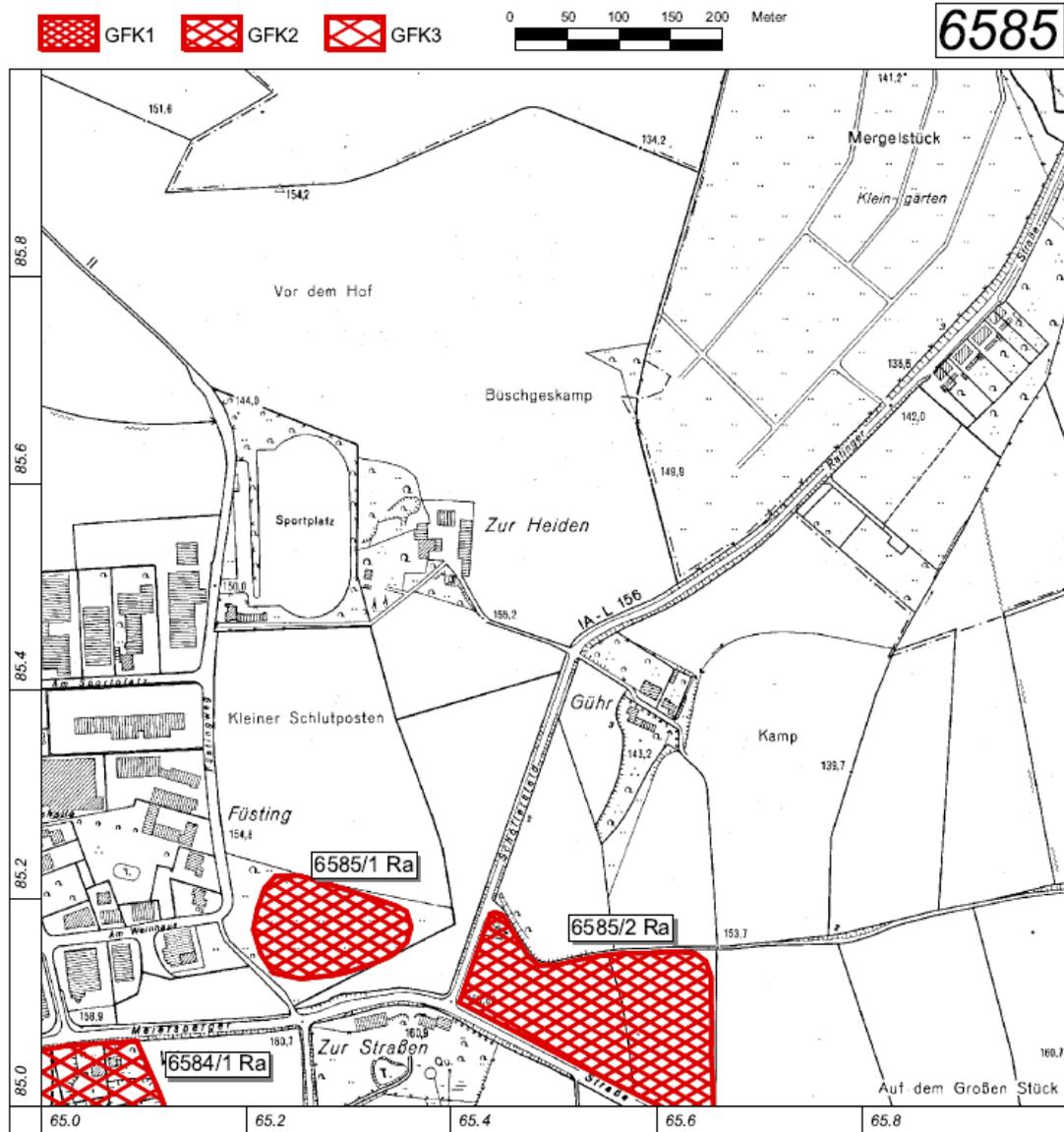
Das Bebauungsplangebiet liegt **nicht** innerhalb einer Wasserschutzzone.

#### 1.3.7 Altlasten

Im Plangebiet gibt es **keine** Altlastenverdachtsflächen. Östlich der Straße „Füstringweg“ liegt die ehemalige Hausmüllkippe Füstringweg (Kreis-Nr.: 6585/1 Ra), südlich die Altlastenverdachtsfläche Altablagerung „Meiersberger Straße“ (Kreis-Nr.: 6584/1 Ra).

Die bisher festgestellten Grundwasserverunreinigungen im Bereich der Hausmüllkippe (Altablagerung Kreis-Nr.: 6585/1 Ra) sind vergleichsweise gering, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarf gegeben ist.

Da bei allen bisher durchgeführten Untersuchungen keine unmittelbaren Gefährdungen von Schutzgütern festgestellt wurden, besteht, solange die Altablagerung Kreis-Nr. 6584/1 Ra weiter brach liegt, kein unmittelbarer Handlungsbedarf



(c) Kreis Mettmann / Der Landrat / Dezernat V / Amt 70-21 / Postfach 10 06 07 / D-40806 Mettmann

Stand: 01/2004

### 1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

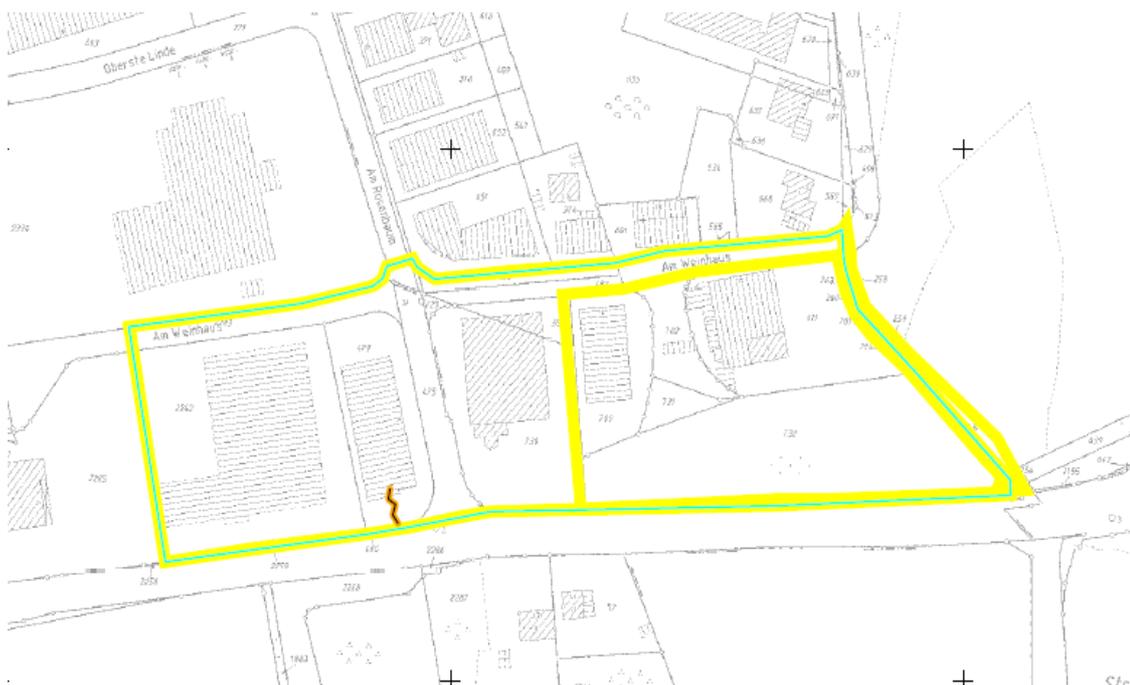
Ein bereits für den Bebauungsplan HM 227 – Teil A erarbeitetes Lärmschutz-technisches Gutachten (Ing.- Gesellschaft Stolz mbH, Kaarst, September 1995) führte zu folgendem Ergebnis:

Bei einer durchschnittlichen Verkehrsmenge von 25.000 KFZ/24h und einem LKW-Anteil von 7,5 % ergaben sich Immissionspegel in Abhängigkeit der Entfernung zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze. In unmittelbarer Randlage erreichen die Lärmpegel **entlang der L 422** an Gebäudefronten bzw. Baugrenzen Höchstwerte von 76,4 dB(A) tagsüber und 65,5 dB(A) nachts. In etwa 20,0/40,0 m Entfernung zur Straßenachse sind ca. 70/65 dB(A) am Tag und ca. 59/54 dB(A) in der Nacht anzusetzen.

Da die in der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987) enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete in Höhe von 65/55 dB(A) Tag/Nacht überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sie werden unter Ziffer 2.9 dieser Begründung näher erläutert.

### • Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln auf dem Grundstück „Meiersberger Straße 37“ (vgl. Anlage), das mit einer Lagerhalle bebaut ist.



Legende:

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung

Eine Überprüfung der Militäreinrichtung aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) wird empfohlen. Zweckmäßigerweise sollte die Arbeit in Zusammenhang mit einem Bauvorhaben durchgeführt werden.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

## 1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

### 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Das geringe Flächenangebot zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird durch die regelmäßige Gewerbeflächenermittlung im Rahmen des Siedlungsmonitorings der Stadt für die Bezirksregierung bestätigt, wonach nur noch wenige kleinteilige **Gewerbeflächen** tatsächlich zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird in der am 02.09.2008 vom Rat der Stadt verabschiedeten Gewerbeflächenanalyse (erstellt durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH) davon ausgegangen, „dass für die Stadt Ratingen in Zukunft nicht die absolute Flächenzahl gewerblich-industriell nutzbarer Grundstücke nachgefragt sein wird, vielmehr wird der Bedarf nach qualitativ hochwertigen Gewerbeeinheiten bestehen, (...)“. Gewerblich-industriell nutzbare Flächen sind aus heutiger Sicht in anderen Teilbereichen des Stadtgebietes, beispielsweise in Lintorf, vorhanden. Auch aus diesem Grund ist die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten sinnvoll. Die dargestellte Nachfrage geht einher mit einem beschränkten Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen auf Ratinger Stadtgebiet. Durch die Ansiedlung von kurzfristig profitableren Nutzungen (z. B. Einzelhandelsbetriebe oder Vergnügungsstätten) können die Grundstückspreise steigen und damit Gewerbegebiete in ihrer Existenz gefährden oder die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden aus wirtschaftlichen Gründen einschränken oder gar verhindern. Der Erhalt und die Ansiedlung neuer Betriebe in Gewerbegebieten soll weiterhin ermöglicht werden.

Zur Sicherung des Einzelhandels in den örtlich zentralen Versorgungsbereichen gab die Stadt Ratingen ein „**Einzelhandelskonzept**“ in Auftrag. Diese Ausarbeitung, erstellt durch das Büro Stadt + Handel im Februar 2008, wurde vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als verbindliche Entwicklungsplanung (Selbstbindung) beschlossen. Demnach gliedert sich die Zentrenstruktur in Ratingen in einen zentralen Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum), in ein Nebenzentrum (Lintorf), in zwei Nahversorgungszentren (West und Hösel) sowie mehrerer Nahversorgungsstandorte (Ost, Homberg – Dorfstraße/Steinhauser Straße).

Mit der Planänderung soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf von zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) unter besonderer Berücksichtigung der Situation des Einzelhandels im Ortsteil Homberg (Einkaufszentrum „Steinhauser Straße“ in Homberg-Süd, über den gesamten Ortsteil verstreut liegende Einzelhandelsgeschäfte). Die Sortimentsliste gehört als Anhang zum Bebauungsplan.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden die städtebaulichen Grundlagen für eine nachhaltige Einzelhandelsstruktur im Stadtteil Homberg aktualisiert und konkretisiert („Vertieftes Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Ratingen-Homberg“, Büro Stadt + Handel, November 2010). Der Nahversorgungsstandort „Homberg, Dorfstraße“ liegt in einer Entfernung von ca. 600 m Luftlinie vom Verfahrensgebiet. Hier sind neben acht Einzelhandelsbetrieben vier weitere mit zentrenergänzender Funktion angesiedelt (Bank, Gaststätte, Frisör, Sonnenstudio). Der Nahversorgungsstandort „Homberg, Steinhauser

Straße“ ist vom Geltungsbereich ca. 500 m Luftlinie entfernt. Angesiedelt sind hier drei Einzelhandelsbetriebe und fünf Betriebe mit zentrenergänzender Funktion (Gaststätte, Imbiss, Kosmetikstudio, Änderungsatelier, Versicherungsbüro). In Homberg sind zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt (Aldi Süd – Am Weinhaus, Frischemarkt – Steinhauser Straße). Das vertiefte Nahversorgungskonzept dient dem Ziel, die Nahversorgungsstrukturen von Homberg zu sichern und fortzuentwickeln. Hierdurch soll die Bevölkerung Hombergs in die Lage versetzt werden, „gerade aufgrund der abgesetzten Lage Hombergs und in Verbindung mit dem demografischen Wandel auch zukünftig auf ein adäquates, nahräumlich erreichbares und siedlungsräumlich integriertes Versorgungsangebot zurückgreifen“ zu können. Der Gutachter kommt dabei in seiner Bewertung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur zu dem Ergebnis, dass „die Angebotsvielfalt und der Betriebstypenmix im kurzfristigen Bedarfsbereich für eine wohnortnahe Grundversorgung in einem angesetzt liegenden Stadtteil mit stetigen Bezügen zur Kernstadt als gut zu bezeichnen (ist).“

Das „Vertiefte Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Ratingen-Homberg“ kommt zu dem Ergebnis, dass das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept auch weiterhin als Steuerungs- und Begründungsgrundlage verwendet werden kann. Die hierin enthaltenen übergeordneten Zielstellungen und Entwicklungsempfehlungen sind angesichts der gutachterlich untersuchten Einzelhandelsprojekte im Gewerbegebiet Homberg wie auch vor dem Hintergrund der vorliegenden vertieften Konzeption für die Nahversorgungs-Standortstruktur in Homberg weiterhin aktuell.

In seinem Urteil vom 23.08.2012 bemängelte das Verwaltungsgericht Düsseldorf, dass es an einer vom Rat beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung zur Realisierung einer „neuen Ortsmitte Homberg“ fehle.

In seiner Sitzung am 30.10.2012 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan HM 379** „Beidseitig der Brachter Straße / Meiersberger Straße“. Durch dieses Bauleitplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Entwicklung einer neuen Ortsmitte. Schon die Erweiterung des westlich des Geltungsbereiches befindlichen Discounters würde nach Ansicht des Gutachters (EHK Stadt Ratingen, Februar 2008) die zuvor erwähnten Entwicklungsvorstellungen zur künftigen Nahversorgungsstruktur in Homberg beeinträchtigen, wenn nicht sogar verhindern. Eine Erweiterung wäre zudem nicht erforderlich, „da der Betrieb insgesamt den üblichen anbieter- und nachfrageseitigen Anforderungen an marktgerechte Lebensmitteldiscounter erfüllt ...“. Die Größe des bestehenden Betriebes entspricht der maximalen nach Ansiedlungsleitsatz III (Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) empfehlenswerten Größe.

In seinem Urteil vom 23.08.2012 stellte das Verwaltungsgericht Düsseldorf weiter fest, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 zum Ausschluss von Einzelhandel nicht hinreichend bestimmt sei. Zur Klärung der Möglichkeit eines Ausschlusses von Einzelhandel an dieser Stelle wurde durch die Gemeinde eine gutachterliche Stellungnahme „**Aktualisierung des Vertieften Nahversorgungskonzeptes für den Stadtteil Ratingen-Homberg**“ (Büro Stadt + Handel, Oktober 2014) in Auftrag gegeben mit nachfolgend wiedergegebenen Ergebnissen:

- In der näheren Umgebung des Stadtteils Ratingen-Homberg sind weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen verortet (NVZ Metzkausen, Florastraße und perspektivisches NVZ Mettmann, Steinesweg). Als wesentlicher Wettbewerbsstandort des Stadtteils Ratingen-Homberg fungiert insbesondere das westlich gelegene Nahversorgungszentrum (NVZ) Ratingen-Ost mit vier relevanten Nahversorgungsbetrieben, die Verkaufsflächen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhalten. Der an diesem Nahversorgungsstandort befindliche Edeka Markt plant zurzeit eine Standortverlagerung innerhalb des NVZ sowie eine deutliche Verkaufsflächenerweiterung, so dass dieser Lagebereich perspektivisch als noch stärkerer Wettbewerbsstandort gegenüber den Versorgungsstrukturen in Ratingen-Homberg zu qualifizieren ist. Da bislang kein konkreter Planentwurf für ein Entwicklungsszenario der Stadt Ratingen vorliegt (NUR: Aufstellungsbeschluss B.- Plan HM 379), muss festgestellt werden, dass sich aufgrund aktueller Entwicklungen im Verflechtungsbereich des Stadtteils Ratingen-Homberg die Nahversorgungsstruktur im Stadtteil als perspektivisch kaum mehr zeitgemäß darstellt. Vor allem wegen der geplanten Betriebserweiterung des Edeka Markts im NVZ Ratingen-Ost sind im Vollsortimentsbereich weitere Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsstruktur in Ratingen-Homberg möglich. Der SB-Markt wird nach seiner Verlagerung und Flächenerweiterung als bedeutender Wettbewerbsstandort perspektivisch Kaufkraftpotenziale aus dem Stadtteil Ratingen-Homberg binden. Daher besteht aus fachgutachterlicher Sicht weiterhin Handlungsbedarf, um die Nahversorgungsstruktur des Stadtteils Ratingen-Homberg mittel- bis langfristig zu sichern.
- Gegenstand der gutachterlichen Stellungnahme war zudem die Einordnung der der Stadt Ratingen vorliegenden Bauvoranfrage (Nutzungsänderung einer Speditions- und Lagerhalle in einen Lebensmittelmarkt) in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben sowie die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Verflechtungsbereich sowie die räumliche Nahversorgung im Stadtteil Ratingen-Homberg.  
Im Westen grenzt ein Lebensmitteldiscounter an den Vorhabenstandort, so dass bei Realisierung des Planvorhabens durch den entstehenden Kopplungsstandort die bedeutendste Einzelhandelsstandortagglomeration im Stadtteil Ratingen-Homberg entstehen würde. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtteil Ratingen-Homberg in einem Gewerbegebiet und ist weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch an einem Nahversorgungsstandort verortet. Der Vorhabenstandort liegt demnach nicht an einem gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (November 2010) priorisierten Standort für Neuansiedlungen eines Einzelhandelsbetriebs der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel und ist somit nicht kongruent zu den Empfehlungen des „Vertieften Einzelhandelskonzeptes für den Stadtteil Ratingen-Homberg.“

**Fazit:**

Das Planvorhaben entspricht weder den Empfehlungen und städtischen Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen, das priorisierte Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit ge-

mäß aktueller Sortimentsliste für die Stadt Ratingen als Zentrenrelevante Hauptsortimente klassifizierten Warengruppen insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen integrierten Lagen darstellt und in nicht integrierten Gewerbegebiets-Lagen kategorisch ausschließt, noch den Empfehlungen des „Vertieften Nahversorgungskonzepts für den Stadtteil Ratingen-Homberg“, das die Entwicklung eines Lebensmittelmarkts am Vorhabenstandort explizit ablehnt. Die Ergebnisse der Analyse zu Entwicklungsperspektiven der Nahversorgung verdeutlichen, dass zwar ein rechnerisches Entwicklungspotenzial für die Nahversorgung in Ratingen-Homberg im Hinblick einer quantitativen Verbesserung des Nahversorgungsangebots und ggf. des Betriebstypenmixes besteht. Von großer Bedeutung im Zuge einer nachhaltigen Entwicklung des Nahversorgungsangebots in Homberg ist allerdings die mikroräumliche Standortwahl einer möglichen Neuansiedlung im Stadtteil, um auch weiterhin eine möglichst breite und insbesondere auch wohnortnahe räumliche Nahversorgungsstruktur vorhalten zu können.

Das beantragte bauliche Vorhaben bedingt aufgrund seines städtebaulich nicht integrierten Standorts im Gewerbegebiet Ratingen-Homberg in dieser Hinsicht keine Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen, da sich sein fußläufiges Einzugsgebiet insbesondere auf das Gewerbegebiet Ratingen-Homberg beschränkt. Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgung kann demnach ausgeschlossen werden. Damit ist der Vorhabenstandort nicht als geeigneter Nahversorgungsstandort zu qualifizieren.

Die gutachterlich ermittelten potenziellen vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im Verflechtungsraum des Stadtteils Ratingen-Homberg verdeutlichen, dass nennenswerte Umsatzumverteilungen im Stadtteil Ratingen-Homberg durch das in Rede stehende Vorhaben zu erwarten sind. Durch die perspektivisch anzunehmende Kopplungswirkung des Planvorhabens mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Ratingen-Homberg und der daraus resultierenden gesteigerten Standortgunst sind in Verbindung mit der Wettbewerbsentwicklung im Verflechtungsbereich (insbesondere Edeka im NVZ Ratingen-Ost) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben in Ratingen-Homberg und vor allem am NVS Steinhauser Straße nicht auszuschließen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgungsstruktur im Bestand und in ihrer Entwicklungsperspektive in Ratingen-Homberg sind demnach nicht auszuschließen.

Der Änderungsbereich, der unstreitig einem Gewerbegebiet entspricht, wird dominiert durch Lager- und Ausstellungshallen, ergänzt um Bürogebäude. **Art und Maß der baulichen Nutzung** wird sich durch die Planänderung nicht von den bislang zulässigen Nutzungen unterscheiden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (Wohngebiete „Am Weinhaus“ im Westen und „Hamannstraße“ im Süd-Westen), werden die Gewerbegebiete entsprechend dem Abstandserlass NRW gegliedert. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 03.02.1981 werden Teilflächen südlich der an der Straße „Am Weinhaus“ gelegenen Gewerbegrundstücke mit einer **temporären Nutzung** belegt. Solange ein Teil der Straßenplanung (Kreu-

zungsausbau L 156 / L 422 statt der bisherigen versetzten Kreuzung „Metzkausener Straße / Meiersberger Straße / Schöllersfeld“) nicht realisiert wird, können die hiervon betroffenen Flächen nach Maßgabe des prägenden Gebietscharakters gewerblich genutzt werden.

#### 1.4.2 Planverfahren

- **§ 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) oder des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden.

Zudem muss der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Aus den Erläuterungen unter Ziffer 1.2.3 geht eindeutig hervor, dass die Festsetzungen zu Art der baulichen und sonstigen Nutzung auf den Ausweisungen der 89. Flächennutzungsplanänderung fußen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nach § 13a Abs. 3 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich auf der Grundlage von § 34 BauGB. Der Änderungsbereich umfasst:

- Gewerbegebietsflächen in einer Größe von ca. 24.361 m<sup>2</sup>, d. h., bei der in den einzelnen GE-Gebieten festgesetzten GRZ in Höhe von 0,8 können maximal 19.488,80 m<sup>2</sup> überbaut werden;

#### **Fazit:**

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB vor (Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und von Vogelschutzgebieten).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 19.488,80 m<sup>2</sup>.
- **§ 214 „Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen, ergänzendes Verfahren“**  
(hier: erneute öffentliche Auslegung zur Planerhaltung)

Durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 17.06.2014 wurde der ursprüngliche Bebauungsplan HM 227 Teil A, 1. Änderung „Am Weinhaus“, in zweiter Instanz für unwirksam erklärt.

Begründet wurde dies mit der Unbestimmtheit der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz, Nummern 5.1 und 5.2, in denen die Bezugsnorm DIN 4109 nicht benannt worden war. Da auch die Planbegründung keinen Hinweis darauf enthielt, wie die Schalldämm-Maße zu ermitteln sind, ist das Gericht von einer Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes ausgegangen.

Das OVG hat sich zwar nicht abschließend zu der vom Verwaltungsgericht in erster Instanz beanstandeten Festsetzung Nummer 1.2.3 zum Ausschluss von Einzelhandel geäußert. Das Verwaltungsgericht hatte aber in seiner Entscheidung die in der sogenannten „Ratinger Liste“ von 2008 enthaltene Dreiteilung in zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente für zu unbestimmt erachtet. Ausdrücklich bejahte das Gericht jedoch das Gestaltungsermessen der Gemeinde zur Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet.

Um die Fehler des Bebauungsplanes im einzuleitenden Verfahren insgesamt zu beheben und somit eine Planerhaltung herbeiführen zu können, wird das ergänzende Verfahren gemäß § 214 BauGB durchgeführt.

Die der Festsetzung für den passiven Schallschutz zugrundeliegende DIN-Vorschrift wird daher sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen angegeben. Unter „Hinweise“ wird auf die Möglichkeit der Einsichtnahme verwiesen.

Die Ratinger Liste ist entsprechend den vom Verwaltungsgericht Düsseldorf geäußerten Bedenken geändert worden. Sie besteht nunmehr aus einer Zweiteilung (zentrenrelevante Hauptsortimente und nicht zentrenrelevante Hauptsortimente).

Nachdem das OVG Münster für den Fall einer Fortführung der Planung bzw. eines eventuellen Verfahrens zur Behebung der Fehler vorsorglich angeregt hatte, auch den vom Verwaltungsgericht und dem Kläger aufgezeigten Bedenken insbesondere hinsichtlich der Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nummer 1.2.3 und der Abwägung Rechnung zu tragen, war die Anpassung der Ratinger Liste geboten.

Die Stadt wird im Rahmen der Fehlerbehebung entsprechend den weiteren Anregungen des OVG Münster auch die neueren Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Straßenplanung und die Planungen bezüglich der „neuen

Ortsmitte“ im Kreuzungsbereich der Meiersberger Straße/Steinhauser Straße (Bebauungsplan HM 379), berücksichtigen.

Unter Beibehaltung aller sonstigen ursprünglichen Festsetzungen wird eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Inhaltlich erfolgt keine Änderung des Bauleitplans.

#### 1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.02.2011 fasste der Rat der Stadt Ratingen den gem. § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 22.03.2011 in der Mehrzweckhalle der Christian-Morgenstern-Schule, Ratingen-Homberg, statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 10.03.2011 und dem 15.04.2011 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 09.01.2012 bis einschließlich 10.02.2012 statt.

Der Rat der Stadt Ratingen fasste in seiner Sitzung am 03.07.2012 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB.

Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ratingen wurde der Bebauungsplan am 05.07.2012 rechtsverbindlich.

In seinem Urteil vom 23.08.2012 stellte das Verwaltungsgericht Düsseldorf fest, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.2.3 zum Ausschluss von Einzelhandel nicht hinreichend bestimmt und der Bebauungsplan aus diesem Grund unwirksam sei.

In seinem Urteil vom 17.06.2014 erklärte das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan HM 227 Teil A, 1. Änderung „Am Weinhaus“, wegen Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz für unwirksam.

In seiner Sitzung am 25.09.2014 beschloss der Rat die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Heilung der vom Gericht beanstandeten textlichen Festsetzungen gemäß § 214 Abs. 4 BauGB sowie die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in dem Zeitraum vom 13.10.2014 bis einschließlich 28.10.2014 statt.

## 2. Planinhalt

(vgl. Planausschnitt)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Gewerbegebiete (GEe 1 – GEe 3)

Im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzung zu schaffen für eine planungsrechtliche Sicherung der dort ansässigen Gewerbebetriebe und eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten zu erzielen, werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen):

- **Gliederung nach Abstandserlass NRW**  
(Anlage 1 zum Runderlass vom 06.06.2007)

Die zum überwiegenden Teil bereits bebauten Gewerbegebiete liegen benachbart zu Wohngebieten. Zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten werden diese gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt:



#### Gewerbegebiet GEe 1

Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einen Abstand von < 200 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I – VI entsprechend der Abstandsliste 2007). Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

### Gewerbegebiet GEE 2

Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einen Abstand von < 300 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I – V entsprechend der Abstandsliste 2007). Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

### Gewerbegebiet GEE 3

Unzulässig sind Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, die einen Abstand von < 500 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen (Abstandsklasse I – IV entsprechend der Abstandsliste 2007). Die unzulässigen Betriebsarten sind in dem entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

- **Ausnahme zum Abstandserlass bei bestehender Atypik**

In einem zweiten Schritt werden über eine Ausnahmeregelung Betriebe der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen, wenn das Immissionsverhalten der Betriebe vergleichbar der festgesetzten Abstandsklasse ist. Hierdurch sind atypische Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Anlagen und Betriebsformen der jeweiligen Abstandsklasse aber wegen ihres Emissionsverhaltens der nächst höheren Klasse (nicht wesentlich störend) zuzuordnen wären.

Zudem werden einzelne ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Die ansonsten gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (**Tankstellen**) wird ausgeschlossen. Durch das Vorhandensein einer Tankstelle am westlichen Ortsrand Hombergs ist die Versorgung des Stadtteils und darüber hinaus (24-Stunden-Betrieb) ausreichend gesichert.
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind ebenfalls unzulässig. Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, den Standort entlang einer überregionalen Straße (L 422) für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe zu nutzen.
- **Einzelhandelsbetriebe** mit Verkauf von zentrenrelevanten Hauptsortimenten an Endverbraucher sind unzulässig. Hierdurch wird der bereits zuvor erwähnten Konkretisierung des vom Rat als Selbstbindung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen, nach der die Nahversorgungsstrukturen Hombergs zu sichern und fortzuentwickeln sind. Durch die direkte räumliche Nachbarschaft zum bestehenden Lebensmitteldiscounter entstünde bei Realisierung des Planvorhabens ggf. die Ausprägung einer Einzelhandelsagglomeration, die gemäß 8 Ziel des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten wäre: Aufgrund von Agglomerationswirkungen können auch mehrere kleinflächige, in direkter räumlicher Nähe gelegene Einzelhandelsbetriebe Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben, so dass deren Entstehen nur mit dem Nachweis

der städtebaulichen Verträglichkeit in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>. Es handelt sich hierbei um einen Schwellenwert, den § 11 Abs. 3 BauNVO mit dem Begriff der Großflächigkeit umschreibt. Das Merkmal der Großflächigkeit hat seine eigenständige Bedeutung und bezieht sich nach der Rechtsprechung auf die Verkaufsfläche, vom Wort-sinn her auf die Fläche eines Betriebes und nicht auf dessen Attraktivität. Betriebe mit der genannten Verkaufsfläche sind jedoch nur in einem Sondergebiet (SO) zulässig.

Um die Bevölkerung Hombergs in die Lage zu versetzen, „gerade aufgrund der abgesetzten Lage Hombergs und in Verbindung mit dem demografischen Wandel auch zukünftig auf ein adäquates, nähräumlich erreichbares und siedlungsräumlich integriertes Versorgungsangebot zurückgreifen“ zu können, enthält der Bebauungsplan eine den Einzelhandel betreffende Regelung:

- In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 3 sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche < 800 m<sup>2</sup>) mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“) ausnahmsweise zulässig. Zentrenrelevante Neben- bzw. Randsortimente dürfen in ihrer Summe maximal 10% der Verkaufsfläche dabei nicht überschreiten.

Entsprechend den Leitsätzen III und IV des EHK Ratingen, Februar 2008, sollen nicht großflächige Einzelhandelsbauvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten an allen Standorten im Stadtgebiet zulässig sein. Nach Maßgabe einer Einzelfallbetrachtung ist z. B. der Verkauf von Baumarkt-Sortimenten im engeren Sinn (hier: Einzelhandel mit Metallwaren, mit Haushaltsgegenständen, mit Tapeten und Bodenbelägen etc.), von Bettwaren, Elektrogroßgeräten, Gartenartikeln ohne Gartenmöbel, Leuchte/Lampen etc. genehmigungsfähig. Zur Steigerung ihrer Attraktivität können auch zentrenrelevante Randsortimente im Angebot sein. Ihr Umfang wird jedoch begrenzt, da sie je nach Verkaufsflächenumfang das Potential einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche in sich bergen. Den städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben wird so eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld ermöglicht.

- Die Ansiedlung herstellereigener Einzelhandelsgeschäfte mit Verkauf an Endverbraucher (**Werkverkauf**) ist in den Gewerbegebieten unzulässig. Diese Einschränkung in der Nutzung stärkt ebenfalls die vorhandenen Nahversorgungsstandorte des Ortsteils Homberg.

Unter Werkverkauf versteht man eine Verkaufseinrichtung, über die bekannte Markenhersteller typischerweise am Standort der Produktionsstätte oder in unmittelbarer Nähe ihrer Produkte direkt an den Endverbraucher absetzen. Anhand des Einzelhandelsbestandes (Angebotsaus-

stattung kann als gut bewertet werden) und der prognostizierten Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Homberg (Zunahme der älteren Bevölkerung) schwächt der Verkauf zentrenrelevanter Produkte den Einzelhandel. Durch die Kombination von Produktionsstätte, Lager und Verkauf werden Ansiedlungen in peripherer Lage angestrebt. Diese sind jedoch in der Regel nicht fußläufig zu erreichen.

- In Anbetracht des in Ratingen geringen Flächenangebotes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zur Wahrung des geplanten Baugebietscharakters, werden die in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässigen **Bordelle sowie bordellartige Betriebe** gemäß §1 Absatz 5 BauNVO ausgeschlossen und festgesetzt, dass gemäß § 8 BauNVO die ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Durch die Ansiedlung solcher Betriebe sind negative Auswirkungen – Verdrängung produzierender Gewerbebetriebe, Trading-Down-Effekt, Verletzung des Gebietscharakters, Anstieg der Grundstückspreise– für die umliegenden Gewerbegebiete und für die in der Nachbarschaft gelegenen Wohngebieten zu befürchten. Derartige Nutzungen und Flächen sind innerhalb des Stadtgebietes, zumeist in der Nähe der Autobahnen, vorhanden, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.
- Die gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten**) sind unzulässig. Für die Ansiedlung der erstgenannten Infrastruktureinrichtungen gibt es im Stadtteil Ratingen-Homberg keinen weiteren Bedarf. Der Bau von Vergnügungsstätten widerspräche der städtebaulichen Zielsetzung, die Grundstücke einer gewerblich-industriellen Nutzung vorzubehalten.
- Für eine Teilfläche der Flurstücke 730 (Gewerbegebiet GEe 2) und 732 (Gewerbegebiet GEe 3), beide Flur 1, Gemarkung Meiersberg, wird festgesetzt (**befristete Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**), dass bis zur Realisierung Trassenführung der L 422 in Tieflage, beschlossen vom Rat in seiner Sitzung am 03.02.1981, gewerbliche Nutzungen gemäß Ziffer 1 der Textlichen Festsetzungen zulässig sind. Als Folgenutzung wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Festsetzung basiert auf der Grundlage einer außergewöhnlichen städtebaulichen Situation, d. h., es liegt ein spezifisches Erfordernis zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vor. Es ist nicht auszuschließen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der vom Rat beschlossene kreuzungsfreie Ausbau der überregionalen Straßenverbindungen (L 156/L 422) zur Ausführung kommt. In diesem Fall muss die heutige Trassenlage der „Meiersberger Straße“ (L 422) dem geplanten Knotenpunkt angepasst werden. Die befristete Festsetzung verhindert negative städtebauliche Entwicklungen, die durch gewerbliche Nutzungen auf den betroffenen Grundstücken eine spätere Realisierung der Straßenplanung blockieren könnten.

Das Festhalten an dem Straßenprojekt erklärt sich vor dem Hintergrund, dass der festgelegten Trassenlage ein umfangreicher Abstimmungsprozess zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Ratingen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens HM 227 Teil A „Homburg-Mitte“ vorausging:

Der Rat der Stadt Ratingen beschloss in seiner Sitzung am 23.11.1982 für den Bereich Homburg Mitte die Aufstellung des Bebauungsplans HM 227 Teil A. In seiner Sitzung am 12.09.1994 fasste der Rat den gemäß § 10 BauGB vorgeschriebenen Satzungsbeschluss. Nach Rücknahme der Anzeige bei der Bezirksregierung Düsseldorf hob der Rat in seiner Sitzung am 19.05.1996 den Satzungsbeschluss auf und beschloss zugleich die erneute öffentliche Auslegung. Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes fasste der Rat der Stadt Ratingen am 29.09.1998 erneut den Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.03.1999 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

In seinem Urteil vom 18.03.2004 kam das Bundesverwaltungsgericht Leipzig zu dem Beschluss, den Bebauungsplan für „unwirksam“ zu erklären. Zugleich wiesen die Bundesrichter darauf hin, dass die von ihnen festgestellten Mängel in einem ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB (a. F.) zu beheben sind. Zugleich machten sie deutlich, dass die Dauer einer Angebotsplanung für eine Straße auf der Grundlage eines Bauleitplanes sich orientiere an den Zeitraum einer Planfeststellung, welche für 10 Jahre gültig ist. Nach Durchführung einer erneuten Offenlage wurde der Bebauungsplan HM 227 Teil A mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ratingen am 22.12.2005 rechtsverbindlich. Nach Behebung eines Ausfertigungsmangels wurde der Bebauungsplan am 06.12.2012 rückwirkend zum 27.12.2005 in Kraft gesetzt.



## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Gewerbegebiete (GEe 1 – GEe 3)

Durch die Bebauungsplanänderung werden in den nachstehend aufgeführten Baugebieten die Voraussetzungen für eine Bestandssicherung geschaffen. Künftige Erweiterungen sind möglich.

- **GEe 1 – GEe 3**

Östlich und westlich der Straße „Am Rosenbaum“ entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan einem 2-geschossigen Baukörper (Geschosshöhe im Gewerbebau ca. 4,50 m).

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht über den Bestand hinaus, falls erforderlich, eine Erweiterung der an dieser Stelle vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

- **Gebäudehöhen GEe 1 – GEe 3**

Für die einzelnen Gewerbegebiete werden gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO Gebäudehöhen bezogen auf das vorhandene Gelände (9,0 m ü. GOK vorh. Gelände) festgesetzt. Berücksichtigung hierbei finden die im Plangebiet realisierten Bauvorhaben sowie die bewegte Topografie (Hanglage). Für die Bemessung ist das tatsächliche Geländeniveau ausschlaggebend.

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 3 dürfen untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zu vorderen Dachkante eingehalten wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Aufbauten von der Straße her gestalterisch nicht wirksam werden.

#### Hinweis:

Sollten sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Werbe- und Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

## **2.3 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei Voraussetzung.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.4.1 Gewerbegebiete (GEE 1 – GEE 3)**

Innerhalb der über die Straße „Am Rosenbaum“ erschlossenen Gewerbegebiete sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Mit dieser Bestimmung wird der vorhandenen Nutzung auf den einzelnen Grundstücken entsprochen. Gleichwohl wird zur Begrenzung der baulichen Dichte festgesetzt, dass zu den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von mindestens 5,0 m einzuhalten ist.

### **2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich einerseits am Gebäudebestand, erlauben aber andererseits Anbauten. Zur L 422 können größere Freiflächen als Lagerplatz bzw. Ausstellungsfläche genutzt werden.

### **2.4.3 Eingeschränkte Nutzungen entlang der L 422**

Da südlich an das Plangebiet die „Meiersberger Straße“ (L 422) angrenzt, „bedürfen Baugenehmigungen ..... der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn **bauliche Anlagen jeglicher Art** in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen“ (§ 25 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW).

**Werbeanlagen** gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahn-

rand, **entlang der L 422** aus Gründen der Verkehrssicherheit (das Aufstellen von Werbetafeln entlang der Straße würde ansonsten zu Unaufmerksamkeiten des Fahrers führen) nicht zulässig.

## 2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

### Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Diese leiten sich von den bislang geltende Bestimmungen (B.- Plan HM 227 Teil A) und berücksichtigen heutige technische und gestalterische Anforderungen.

- **Dachform und Dachaufbauten**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 3 sind untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen einzuhausen.

- **Einfriedungen**

In den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 3 sind als Einfriedungen nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlicher transparenter Bauart zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,0 m die vorhandene Geländeoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße überschreiten. Der Transparenz des Straßenraumes und die uneingeschränkte Sicht auf die Dienstleistungsbetriebe bei gleichzeitigem Sicherheitsbedürfnis ist so gewährleistet.

- **Werbeanlagen**

Um die architektonische Qualität der Gebäude in den gegliederten Gewerbegebieten GEE 1 – GEE 3 nicht zu beeinträchtigen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die die Gestaltung, den Ort der Anbringung und die Aufstellung der Werbeanlagen (Hinweisschilder, Firmenlogos) betreffen.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 2.6.1 Pflanzgebote

Zu Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind 60 % der Dachflächen von Gewerbegebieten extensiv zu begrünen. Dabei sind die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes zu beachten. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung eines mindestens gleichwertigen Ersatzes auf dem Baugrundstück zulässig. Bei dem Bau von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Dach, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung im gleichen Verhältnis reduziert werden.

Zur Vermeidung eines monotonen äußeren Erscheinungsbildes bei größeren Gewerbeprojekten sind fensterlose Außenwände mit einer Länge von mehr als 10,0 m mit Kletterpflanzen zu beranken.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist zur optimalen Verschattung bei der Anlage von notwendigen Stellplatzflächen je 6 PKW-Stellplätze ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 12 – 20 m) zu pflanzen.

## 2.7 Erschließung

### 2.7.1 Straßenverkehr

Die Gewerbegebiete sind über die Straße „Am Weinhaus“, die von der Straße „Am Rosenbaum“ abzweigt, erschlossen. Diese wiederum mündet in Form einer beampelten Vollkreuzung in die „Meiersberger Straße“ (L 422) ein.

#### **Beschränkungen:**

Entlang der „Meiersberger Straße“ (L 422), einer überörtlichen Straßenverbindung, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Aufrechterhaltung eines ungehinderten Verkehrsflusses ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### 2.7.2 Private Stellplätze

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke nachgewiesen werden. Als Maßstab dienen die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

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

- **Gewerbegebiete**
  - Büro- und Verwaltungsräume:  
1 St je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - Lagerräume:  
1 St je 90 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte;
  - Handwerksbetriebe:  
1 St je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte.

## 2.8 Ver- und Entsorgung

### 2.8.1 Energie

- **Strom**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

- **Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

### 2.8.2 Wasser

In dem östlich der Straße „Am Rosenbaum“ gelegenen Teil der Straße „Am Weinhaus“ ist eine hydraulische Kanalsanierung geplant. Sie wird nach dem Abwasserkonzept der Stadt Ratingen nicht vor dem Jahr 2019 umgesetzt. Der

vorhandene Mischwasserkanal DN 300 soll dabei durch Kanäle mit der Nennweite DN 400 und DN 500 ersetzt werden. Die Erschließung der Bestandsbauten kann aber zum jetzigen Zeitpunkt als gesichert gelten.

### 2.8.3 Löschwasser

Eine Löschwasserbereitstellung von 1600 l/min ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches“ (DVGW) unter normalen Betriebszuständen gewährleistet.

### 2.8.4 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

## 2.9 Immissionsschutz

### 2.9.1 Verkehrswege

Den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt ein Lärmschutztechnisches Gutachten (Ing.- Gesellschaft Stolz mbH, Kaarst, September 1995, vgl. Auszug) zugrunde, das als Ergebnis zur Einhaltung der unten gemäß der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) aufgeführten Schalldämm-Maße führt:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB(A)	
			Wohnräume	Büros
GEe 1 – GEe 3	IV	66 – 70	40	35

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen gemäß der DIN 4109 dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

### 2.10 **Nachrichtliche Übernahmen**

**Werbeanlagen** gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 20-m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der L 422** nicht zulässig.

Innerhalb der 20-m-Zone der **L 422**, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, bedürfen **bauliche Anlagen** außerhalb und innerhalb der Baugrenzen der Einzelprüfung und Entscheidung der Straßenbauverwaltung.

**Entlang der L 422** dürfen keine **Ein- und Ausfahrten** im Sinne des § 20 Straßenwegesgesetz Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) hergestellt werden.

## 2.11 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen gemäß den §§ 15, 16 DSchG verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehören:

- eine Begründung,
- der Abstandserlass (2007) NRW,
- die Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“), (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008),
- Vertieftes Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Ratingen-Homberg, Stadt + Handel, November 2010
- die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) und die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Mai 1987).

## 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### 3.1 Bilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca. 28.997 m <sup>2</sup>
Davon:	
- Gewerbegebiet	ca. 24.361 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche	ca. 4.636 m <sup>2</sup>

### **3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz und die Kleinteiligkeit der Grundstückszuschnitte handelt es sich um einen attraktiven Standort für Gewerbebetriebe und Büronutzer.

#### **3.2.1 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz**

Aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergeben sich weitere Bauflächen entlang der „Meiersberger Straße“. Mit dem Bau einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung „Meiersberger Straße/Am Rosenbaum“ wurde die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ertüchtigt, so dass die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) den Verkehrsfluss auf den umliegenden Straßen nicht behindert.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LFB) zur Bilanzierung von Eingriff/Ausgleich sowie eines Umweltberichtes ist nicht notwendig, da eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: 19.488,80 m<sup>2</sup>) überbaut wird. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt. Im Vergleich zur bislang gültigen Planung erhöht sich nicht der Anteil der zu versiegelnden Fläche.

## **4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich das zusätzlich zu bebauende Gewerbegrundstück in der Hand eines Eigentümers befindet.

## **5. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Planverfahren werden von der Stadt Ratingen getragen.

## **6. Realisierungszeitraum**

Bauliche Maßnahmen können unmittelbar nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

Im Auftrag:

(Rautenberg)  
Städt. Baudirektor