

Begründung
zur 98. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Ratingen
„Kaiserswerther Straße
/ Angerbach“
zum Zwecke der Offenlage

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

in Zusammenarbeit mit
scheuven + wachten plus

22.11.2016

1 Planungsanlass und Ziel

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplanverfahren T 395 zu ändern, da es flächenmäßig eine Verschiebung zu Gunsten von zusätzlicher Gewerbefläche geben soll.

Da der Bedarf zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes besteht, wird die vorhandene Nutzung "Wald" im Wesentlichen in ein gegliedertes Gewerbegebiet geändert.

2 Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt im Ratinger Stadtteil Tiefenbroich an der Kreuzung "Kaiserswerther Straße" und der Straße "Am Roten Kreuz"

Er ist voll erschlossen und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet.

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

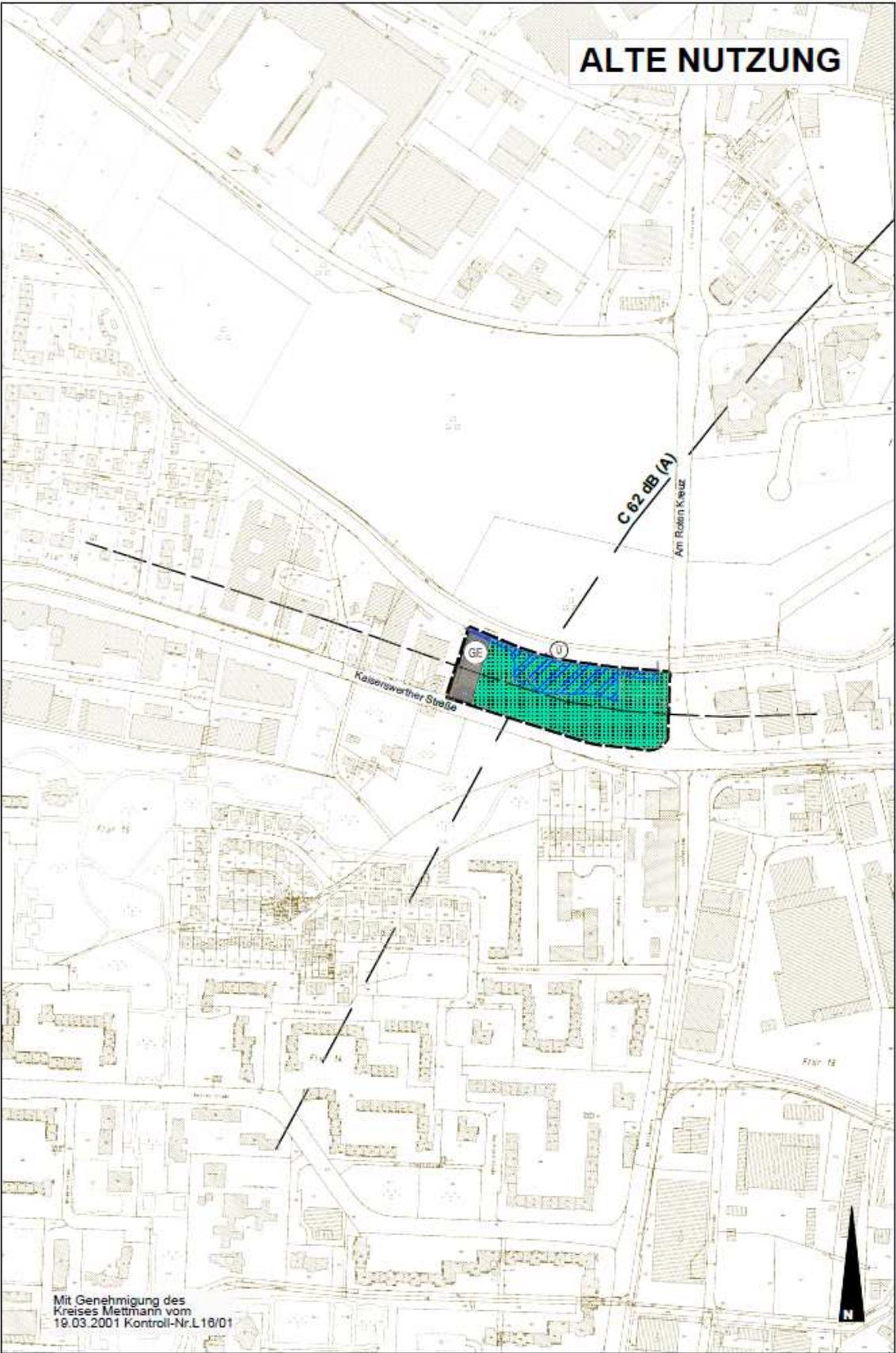
2.2 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt nordwestlich der Kreuzung "Kaiserswerther Straße" und der Straße "Am Roten Kreuz". Im Norden fließt der Angerbach und darauf folgt eine Kleingartenanlage. Im Westen grenzt er an bestehende Gewerbegebiete. Im Süden grenzt ein Teil Wald, ein kleiner Teil eines Wohngebietes und wieder ein Gewerbegebiet an den Änderungsbereich.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Regionalplan

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



3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Änderungsbereiches „Wald“ als Nutzung dar. Im Westen ist ein Teil als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.



Abbildung 1. wirksamer FNP

3.3 Landschaftsplan

Der Planbereich ist von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, nicht betroffen.

3.4 Flächennutzungsplanänderung

In seiner Sitzung am xx.xx.xxxx fasste der Rat der Stadt Ratingen den Beschluss, die 98. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen

In der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx wurde die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage durchgeführt.

Für die FNP-Änderung ist nach dem Baugesetzbuch eine Umweltprüfung erforderlich. Zur Erfassung der möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes T 395 eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Unter Punkt 6 wird auf die Inhalte der FNP-Änderung eingegangen.

4 Bestandssituation

4.1 Heutige Flächennutzung

Auf dem Änderungsbereich selbst ist im Westen ein kleinerer Bereich durch Lagerhallen und ein Bürogebäude besetzt. Der überwiegende Teil war mit "verwildertem" Baum-/ Strauchbewuchs besetzt, der mittlerweile gefällt wurde.

4.2 Boden/Topographie

Aufgrund der vorwiegenden Wald- / Grünvornutzung und den Erkenntnissen aus dem Altlastenkataster Kreis Mettmann ist davon auszugehen, dass Bodenkontaminationen nicht vorliegen. Die Geländetopographie ist sehr plan und fällt nach Nord-Osten leicht ab.

4.3 Wasser

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt in der Wasserschutzzone III A / Ratingen-Broichhofstraße.

Aufgrund der Schutzvorgaben ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

4.4 Landschaft, Flora, Fauna, Biotope

Zur Betrachtung des Umweltaspektes Flora und Fauna ist eine Biotoptypeneinschätzung durchgeführt worden. Nach der Formalumwandlung ist ein Großteil der Waldfläche gefällt worden. Ein unterschiedlich breiter Streifen südlich des Angerbaches ist bestehen geblieben.

4.5 Klima

Im Gebiet sind Wald- und Grünflächen vorhanden, auf denen kleinräumig Kaltluft entsteht.

4.6 Verkehr

Im Änderungsbereich werden in einem sehr geringem Umfang (Arondierung) neue Verkehrsflächen geschaffen.

4.7 Vorbelastung, Verkehrslärm und andere Immissionen

Eine Vorbelastung durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm trifft für den südlichen und östlichen Teil des Änderungsbereiches zu.

Für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan T 395 „Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz“ wurde eine umfassende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse wurden im Rahmen der weiteren gutachterlichen Untersuchung zum Verkehrslärm entsprechend zugrunde gelegt. Die Eingangs- und Prognosewerte in diesem Zusammenhang zeigen, dass es bereits heute teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte hinsichtlich der Schallimmissionen auf das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzende Bebauung kommt.

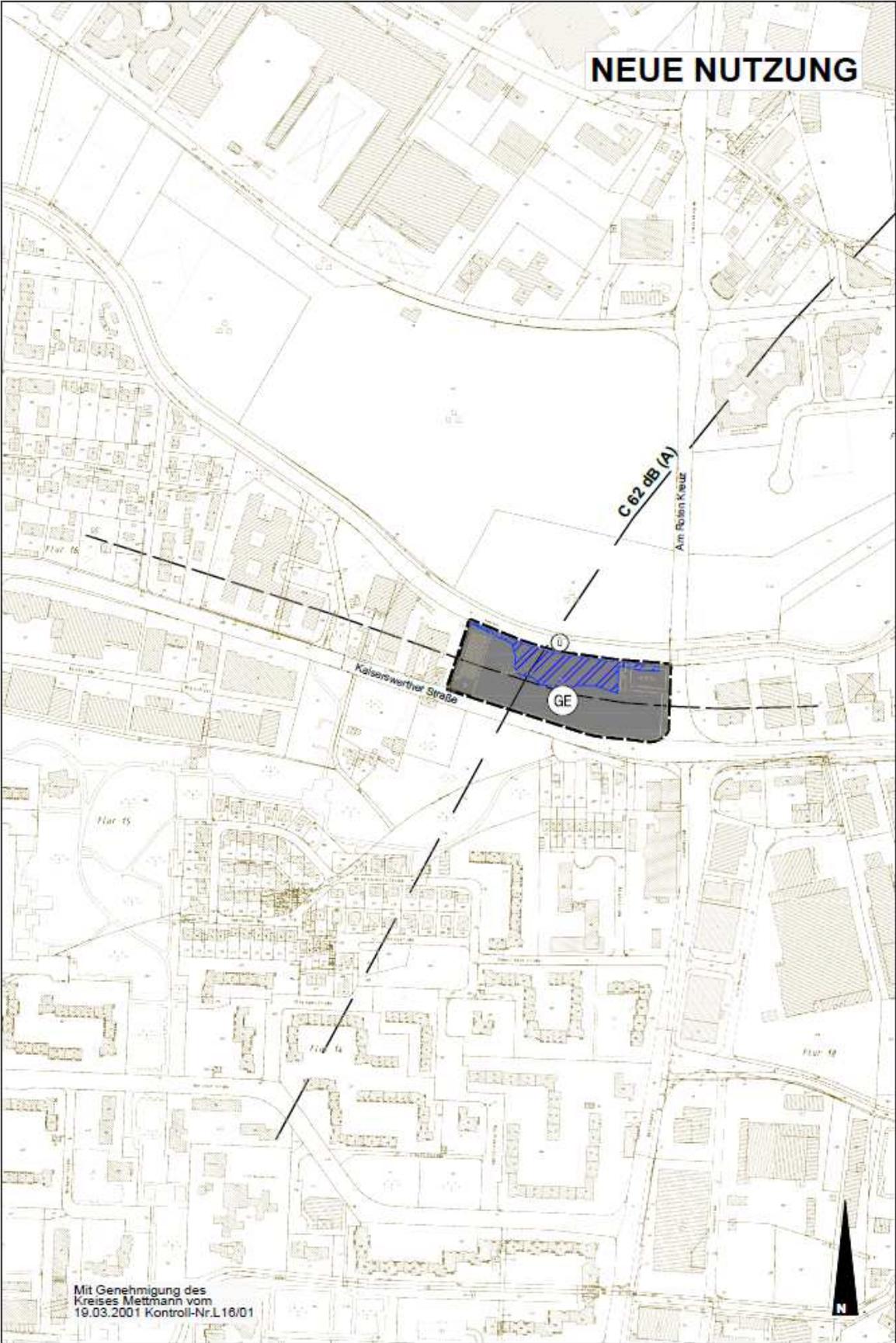
4.8 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Mettmann keine Altlasten.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Wasserschutzzone

Das Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 innerhalb der **Wasserschutzzone III A** / Ratingen-Broichstraße.



6 Inhalte der Planänderung

6.1 Gewerbe

In Ergänzung zu den vorhandenen Gewerbegebieten im Umfeld und zur Sicherung des vorhandenen Gewerbebestandes sowie zur Ermöglichung der notwendigen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes INTOCAST und zur Vorhaltung weiterer Gewerbeflächen sind im Änderungsbereich zusätzliche Gewerbeflächen vorgesehen. Ein Teil der Waldfläche südlich des Angerbaches bleibt erhalten (Ist in der nicht parzellenscharfen Ausschnittkarte nicht dargestellt.).

6.2 Verkehr

Der Änderungsbereich ist durch die "Kaiserswerther Straße" und die Straße "Am Roten Kreuz" erschlossen. Zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs sind in einem gerungen Maße (Arrondierung) zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich.

6.3 Grünflächen

Am südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches werden durch den Bebauungsplan T 395 unterschiedlich breite Pflanzgebotsstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) festgesetzt.

Mit dem parallel aufzustellenden B-Plan T 395 werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs auf externer Fläche festgesetzt.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Parallel zur städtebaulichen Planung werden Verträge notwendig, in denen die notwendigen Richtlinien und Anforderungen durch die Planung in Form von Ausbau und Kompensation erfüllt werden.

8 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages (Erschließung, Entwässerung etc.) werden zwischen dem Hauptgrundstückseigentümer und der Stadt Ratingen die Einzelheiten zur Kostenübernahme einzelner Erschließungsmaßnahmen geregelt.

9 Umweltbericht/Auswirkungen der Planänderung

Der Umweltbericht und die umweltbezogenen Auswirkungen der Planänderung sind in einem gesonderten Dokument „Umweltbericht“ erarbeitet worden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.