

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung
61.12

Ratingen, den 04.05.2017

Entscheidungsbegründung

Zur 92. Flächennutzungsplanänderung Teil B

Gewerbegebiet Tiefenbroich westlich „Am Roten Kreuz“

- Alter Kirchweg / Am Roten Kreuz / Daniel-Goldbach- Straße / Barbarastraße / Elisabeth-
straße / Robert-Zapp-Straße / Christinenstraße -

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich
- 1.2 Anlass und Ziel der Planung
- 1.3 Planverfahren

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Landschaftsplan
- 2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

3. Bestandssituation

- 3.1 Umgebung
- 3.2 Bebauung und Nutzungen im Plangebiet
- 3.3 Verkehr
- 3.4 Altlasten
- 3.5 Vorbelastung
- 3.6 Infrastruktur und Versorgung

4. Planinhalt

- 4.1 Bisheriges Industriegebiet
- 4.2 Bisherige Gemeinbedarfsfläche (Städt. Bauhof)

5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

- 5.1 Flächenbilanz
- 5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 5.4 Auswirkungen auf Arten

6. Nachrichtliche Übernahmen

7. Kosten und Finanzierung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ratingen-Tiefenbroich und grenzt mit seiner Ostgrenze an die Straße „Am Roten Kreuz“, mit seiner Südgrenze an die „Daniel-Goldbach-Straße“, mit seiner Westgrenze an die „Barbarastraße“ und die „Elisabethstraße“ und mit seiner Nordgrenze an die Straße „Alter Kirchweg“ an.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung der 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B ist, dass aufgrund der Nähe der Gewerbe- und Industriegebiete zu den angrenzenden Wohngebieten westlich und nördlich des Plangebietes sowie zu den Wohngebäuden an der Straße „Am Schimmershoff“ östlich des Plangebietes ein Planerfordernis besteht. Die Emissionen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie sie in Industriegebieten zulässig sind, sind planerisch aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten nicht mehr gewünscht und sollen vermieden werden. Aus diesem Grund soll das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Darüber hinaus wird mittelfristig der Standort für den städtischen Bauhof aufgegeben und der Bauhof verlagert. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Gemeinbedarf wird daher als solche nicht mehr benötigt. Ziel ist es, diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen und ebenfalls ein Gewerbegebiet darzustellen.

1.3 Planverfahren

Am 30.06.2009 hat der Rat der Stadt Ratingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 92. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet westlich Am Roten Kreuz“ beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 23.07.2008 bis zum 20.08.2008 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20.08.2008 durchgeführt.

Aufgrund einer Veränderungssperre und dadurch dringlichen Planungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Geltungsbereich der 92. Flächennutzungsplanänderung zunächst in die Teilbereiche A und B unterteilt worden. Der Teilbereich A hat inzwischen Rechtskraft erlangt, worauf der daraus entwickelte Bebauungsplan T 137, 3. Änderung Teil A ebenfalls am 23.07.2010 rechtsverbindlich wurde.

Der Teilbereich B der 92. Flächennutzungsplanänderung wurde mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 15.03.2016 ein weiteres Mal in die Teilbereiche B und C unterteilt, da der Teilbereich B mit einer Veränderungssperre versehen war und die Planung deshalb zügig abgeschlossen werden sollte, während sich der Teilbereich C (Sondergebiet Einkaufszentrum) zur Zeit noch in der Entwicklung befindet, unter anderem da sich das städtische Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 noch in Überarbeitung befindet und die Sondergebietsfläche des Einkaufszentrums Ratio neu geordnet werden soll.

Die öffentliche Auslegung der 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B hat zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans T 137, 3. Änderung, Teil B in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 05.07.2016 vom Rat der Stadt Ratingen abgewogen und ein abschließender Beschluss gefasst.

Nach dem abschließenden Beschluss wurde am 26.07.2016 der Antrag auf Genehmigung der 92. FNP-Änderung Teil B bei der Bezirksregierung Düsseldorf gestellt.

Mit Schreiben vom 14.10.2016 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass es einen Verfahrensmangel bezüglich der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gab, der einer Genehmigung entgegensteht. Zudem wurden dargelegt, dass einige Ausführungen in der Begründung bzw. in der Planurkunde inhaltlich nicht hinreichend formuliert bzw. dargestellt seien.

Die Planzeichnung sowie die Begründung der 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B wurden daraufhin redaktionell überarbeitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich dem 03.03.2017 für die Dauer eines Monats wiederholt.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan (GEP 99) ist das Plangebiet als Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen (GIB) dargestellt.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sind die nördlichen und westlichen Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Auf den östlich im Plangebiet liegenden Flächen an der Straße Am Roten Kreuz ist ein Industriegebiet (GI) dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung“ für den bisherigen städtischen Bauhof dargestellt.

Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich Anflugsektoren gemäß § 12 LuftVG: Das Plangebiet liegt demnach im Bereich der Anflugsektoren 23 und 23L, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens Düsseldorf mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.

Für das Plangebiet übernimmt der Flächennutzungsplan nachrichtlich zudem die Lärmschutzzone C 62 dB(A) gemäß Landesentwicklungsplan IV, einen nordwestlich verlaufenden Streifen von im Maximum 40 m innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB (A) des Landesentwicklungsplanes IV sowie die Schutzzone 2 gemäß Fluglärmschutzgesetz für den nordwestlichen Bereich.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH.

3. Bestandssituation

3.1 Umgebung

Südlich grenzen an das Plangebiet die Flächen der 92. Flächennutzungsplanänderung Teil A und C an. Die Flächen des Teilgebietes A umfassen gewerbliche Betriebe, innerhalb des Teilgebietes C liegt der Ratio-Markt bzw. ein Einkaufszentrum. Die Südseite der Daniel-Goldbach-Straße ist durch ein Kleingartengebiet im Osten gekennzeichnet. Gegenüber des Bürogebäudes an der Daniel-Goldbach-Straße befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Klärstufe und eine Retentionsfläche für die Stadt Ratingen sowie westlich davon ein Stellplatz. Südwestlich des Bürogebäudes liegen landwirtschaftliche Flächen, westlich grenzt hinter einem Fuß- und Radweg (auch Barbarastraße) eine Grundschule an das Plangebiet.

Im Westen grenzt Wohnbebauung sowie im Kreuzungsbereich Barbarastraße/ Christinenstraße ein landwirtschaftlicher Betrieb (Heiderhof) an das Plangebiet. Auch nördlich des Bebauungsplanes finden sich einerseits Wohnnutzungen und andererseits weitere gewerbliche Nutzungen.

Östlich grenzen industriell/gewerbliche genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südöstlich der Kreuzung von Christinenstraße und Am Roten Kreuz liegen zudem einige Wohngebäude an der Straße Am Schimmershof.

3.2 Bebauung und Nutzungen im Plangebiet

Die Bebauung ist überwiegend geprägt von ein- bis drei-geschossigen Büro- und Gewerbebauten mit Flachdächern, dazwischen finden sich jedoch auch einige Gebäude mit Satteldächern mit geringen Dachneigungen. An der Kreuzung Alter Kirchweg und Am Roten Kreuz liegt zudem ein fünf-geschossiges Bürogebäude.

Ein Schwerpunkt des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes zwischen Altem Kirchweg und Christinenstraße/Daniel-Goldbach-Straße in Tiefenbroich liegt neben stahlverarbeitenden und veredelnden Betrieben (hier insbesondere ZAPP-Werk) bei Immobilien- und Handelsunternehmen. Ein weiterer Schwerpunkt ist bei pharmazeutischen Produkten und Dienstleistungen zu finden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es sich um einen hochwertigen Büro- und Produktionsstandort handelt. Innerhalb des Gewerbegebietes finden sich dabei unterschiedliche strukturelle und nutzungsbezogene Schwerpunkte.

3.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über die Straßen Am Roten Kreuz sowie die Daniel-Goldbach-Straße. Die Straße Am Roten Kreuz wird nach Norden über die Jägerhofstraße innerörtlich über den Blyth-Valley-Ring zum Stadtteil Lintorf und überörtlich auf die A 52 geführt. In Richtung Süden führt sie über die Kaiserswerther Straße innerörtlich zu den Stadtteilen Ratingen-West sowie Ratingen-Mitte und überörtlich über die Kaiserswerther Straße ebenfalls auf die A 52 mit den Anbindungen an die A 3 und A 44.

Die Daniel-Goldbach-Straße führt südlich des Plangebietes entlang und ermöglicht eine weitere Zufahrt zur A 52. Die Gewerbebetriebe sind von Osten nach Westen über die südliche Daniel-Goldbach-Straße, die zentrale Christinenstraße und die nördliche Straße Alter Kirchweg erschlossen. Die Straßen sind für in Richtung Osten abfließende gewerbliche Verkehrsströme ausgelegt.

Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Es wird von den Buslinien 756, 757, und 758 an der Haltestelle Christinenstraße sowie durch weitere Linien an der Haltestelle Daniel-Goldbach-Straße angedient. Die fußläufige Entfernung liegt zwischen 50 und 700 m. Das Unternehmen Zapp AG verfügt darüber hinaus über einen Bahnanschluss (private Bahntrasse).

3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen sowie eine sanierte Altlastenfläche ohne Überwachung.

Bei der Altlastenverdachtsfläche 34886/2 Ra (Altstandort Robert-Zapp-Str. 9) handelt es sich um eine Fläche, die im Zeitraum 1966 bis 1998 von einem Betrieb zur Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen gewerblich genutzt wurde. Weitere Informationen liegen nicht vor, die Fläche wurde bislang nicht untersucht.

Das Grundstück der Altlastenverdachtsfläche 34885/9 Ra (Altstandort Christinenstraße 11-25) wurde von 1981 bis mindestens 1991 als Standort zur Herstellung von Kunststoffwaren gewerblich genutzt. Auch diese Fläche wurde bislang nicht untersucht.

Bei der sanierten Fläche ohne Überwachung (Altstandort 34886/6 Ra) handelt sich um eine ehemalige Betriebstankstelle einer Spedition an der Christinenstraße. Der Dieseltank wurde 1996 ausgebaut und der MKW-kontaminierte Boden unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert und entsorgt. Danach wurde der Bereich der Tankstelle mit einer Gewerbehalle überbaut.

3.5 Vorbelastung

Zur Darstellung der Lärmbelastung des Plangebietes können folgende Quellen ausgewertet werden:

1. Lärminderungsplan (LMP) Tiefenbroich, August 1997, erstellt durch das Institut für Lärmschutz (ILS), Dr.-Ing. Buchta, Düsseldorf
2. „Geräuschscreening“, Berechnungen des Landesumweltamtes NRW (LANUV) veröffentlicht als Internet-Dateien für die Städte in NRW

Zum Straßenverkehr:

Nach dem LANUV-Screening liegt die Belastung im Nordosten des Plangebietes bei 45 bis 50 dB(A), im übrigen Plangebiet bei 50 bis 55 dB(A) tags.

Nach dem LMP liegen die Werte tags bei 55-65 und nachts bei 50-55 dB (A) (einschl. der Autobahn A 52).

In beiden Quellen wird die Belastung tags mit 40-45 dB(A) und nachts mit > 45 dB(A) im südöstlichen Bereich und >40 dB(A) im übrigen Bereich angegeben.

Zum Schienenverkehr:

Die Lärmbelastung des Plangebietes durch die Güterzugstrecke im Osten des Ortsteils liegt nach Berechnungen des LMP tags bei 40 bis 45 dB(A), nachts im südlichen Plangebiet bei > 45 und im übrigen Gebiet bei > 40 dB(A).

Zu den Gewerbe- und Industrieemissionen:

Nach dem Konfliktplan Gewerbe und Industrie gibt es tags und nachts keine Überschreitungen der Orientierungswerte im Plangebiet.

Flugverkehr:

Der LMP weist für das nordwestliche Plangebiet eine hohe Belastung mit Fluglärm von 60-65 dB(A) aus.

Im Summenkonfliktplan ergeben sich innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten tags Überschreitungen der DIN 18005-Werte von 2,5 bis 5,0 dB(A) im Gebiet östlich der Elisabethstraße und um 12,5 bis 15 dB (A) westlich der Elisabethstraße. Nachts sind die Überschreitungen im westlichen und nördlichen Teil mit 5 bis 10 dB(A), z.T. mit 15 dB (A) zu beziffern.

Der Flugverkehr ist somit die dominierende Lärmquelle innerhalb des Plangebiets.

3.6 Infrastruktur und Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation im Trennsystem abgeleitet.

4 Planinhalt

Für den gesamten Planbereich erfolgt die Darstellung Gewerbegebiet (GE).

4.1 Bisheriges Industriegebiet

Die zurzeit im südöstlichen Plangebiet als Industriegebiet (GI) dargestellte Fläche wird zur Zeit durch Betriebe genutzt, die auch in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig sind. Da Emissionen durch erheblich belästigende Gewerbebetriebe, wie sie in Industriegebieten zulässig sind, planerisch aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten und zum Schutz von diesen nicht mehr gewünscht sind und vermieden werden sollen, wird dieser Bereich ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

4.2 Bisherige Gemeinbedarfsfläche für den städt. Bauhof

Die Gemeinbedarfsfläche mit dem städtischen Bauhof wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt, da der Bauhof an anderer Stelle in Ratingen angesiedelt werden soll. Um die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können erfolgt hier ebenfalls die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE).

5. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	19,02 ha
Gewerbegebiete	18,52 ha
Verkehrsfläche	0,496 ha

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Da der Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist, sind keine weitergehenden Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Änderung eines Industriegebietes (GI) und einer Fläche für Gemeinbedarf in ein Gewerbegebiet (GE) wird für alle Umweltbelange eine positive Wirkung erzielt. Für die Betroffenheit der westlich und nördlich gelegenen Wohngebiete ist festzustellen, dass die Lärmemissionen durch die Flächennutzungsplanänderung nicht zunehmen werden (was mit der Darstellung GI möglich gewesen wäre) und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Beanspruchungen oder Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und der biologischen Vielfalt sind nicht gegeben.

Weitere Beschreibungen und Bewertungen der Umweltauswirkung sind dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

5.4 Auswirkungen auf Arten

Um darzulegen, dass die 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B nicht gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz verstößt, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I/II durchgeführt (Kuhlmann & Stucht GbR, Februar 2016). Die Artenschutzprüfung wurde gemäß den Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben durchgeführt.

Es wurden die Wirkfaktoren geprüft, die Datenbank (Messtischblätter) und das Fundortkatalog (LINFOS – Landschaftsinformationssammlung) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ausgewertet, eine Ortsbesichtigung durchgeführt und anhand der Eingrenzung von Lebensraumtypen und art- und projektspezifischen Kriterien die Betroffenheit planungsrelevanter Arten geprüft.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B nicht geeignet ist, zu Verstößen gegen die Bestimmungen des Artenschutzes beizutragen.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

6.Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Nachrichtliche Übernahmen erfolgen in der Flächennutzungsplanänderung:

- Das Plangebiet liegt gemäß § 12 LuftVG in Anflugsektor 23 und 23R.
- Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 gemäß Fluglärmschutzgesetz.
- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Nachtschutzgebietes und des erweiterten Nachtschutzgebietes.
- Das Plangebiet liegt zum großen Teil innerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV Schutz vor Fluglärm. Ein nordwestlich verlaufenden Streifen von im Maximum 40 m liegt innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB (A) des LEP IV Schutz vor Fluglärm.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhofstraße der Stadtwerke Ratingen GmbH.

7.Kosten und Finanzierung

Durch die 92. Flächennutzungsplanänderung, Teil B entstanden der Stadt Ratingen Kosten für die Erstellung des Umweltberichtes und der Artenschutzprüfung.