

61.12 - H
6133

25.03.2010

Protokoll zur Bürgeranhörung- gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch – am 24.03.2010 um 19.00 Uhr im Freizeit-
haus West, Erfurter Straße 37**zum Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung****- Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik / Bahnlinie Düsseldorf - Duisburg**

und

zur 88. Flächennutzungsplanänderung Ratingen-West „Felderhof“

Beginn: 19.05 Uhr, Ende: 21.30 Uhr

Leiter	Herr Hölzle,	Amtsleiter Stadtplanung, Vermessung u. Bauordnung
Teilnehmer	Herr Hart,	Abteilung Stadtplanung
	Herr Ludwig,	InDor Immobilienwelt GmbH & Co. KG
	Herr Roth,	Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum
	Herr Drewnowski,	IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH
	Herr Kremer,	Peutz Consult GmbH
	Herr Felsmann,	Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum
	sowie	
	70 Bürgerinnen und Bürger – siehe beigefügte Teilnehmerliste -	

Herr Hölzle eröffnete die Sitzung um 19.05 Uhr und stellte sich sowie Herrn Hart, Herrn Ludwig, Herrn Roth, Herrn Drewnowski und Herrn Kremer vor. Herr Hart bearbeitet das Projekt seitens der Stadt Ratingen. Herr Ludwig vertritt die InDor Immobilienwelt GmbH & Co. KG, welche als Investor auftritt. Herr Roth vertritt das Stadtplanungsbüro ISR Stadt + Raum, welches im Auftrag des Investors tätig ist. Herr Drewnowski von der IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH hat im Auftrag des Investors das Verkehrsgutachten erstellt und Herr Kremer von der Firma Peutz Consult GmbH, ebenfalls im Auftrag des Investors tätig, steht zu Fragen im Bereich Lärmimmissionen zur Verfügung.

Außerdem informierte Herr Hölzle die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten und die Stellungnahmen protokolliert werden.

Anschließend erläuterte Herr Hölzle das gegenwärtig geltende Planungsrecht. Er führte hierzu aus, dass sich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans SW 263, 1. Änderung, 1. vereinfachte Änderung keine gewerbliche Entwicklung, mit Ausnahme des LIDL-Markts, eingestellt hat. Da an dem Standort offensichtlich kein Bedarf an Gewerbeflächen besteht und die Flächen sich zudem in einer integrierten Stadtlage befinden ist es das Ziel, das Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche umzuwandeln und hierzu den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan zu ändern.

Zur Planentwicklung wies Herr Hölzle darauf hin, dass dem vorgestellten Entwurf und seinen drei Varianten ein Ideenwettbewerb aus dem Jahr 2007 vorausging, bei dem vier Architektur- und Stadtplanungsbüros Konzepte für die zukünftige Entwicklung der Fläche erarbeiteten.

Nach dieser Einführung erläuterte Herr Roth die geplante Flächennutzungsplanung von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche und den Entwurf für ein Wohngebiet - mit einem Mischgebiet am Nordrand - und seinen drei Varianten. Hierzu wurden die Ergebnisse der Altlasten-, Schall- und Verkehrsgutachten mitgeteilt und die zu ergreifenden Maßnahmen vorgestellt.

Die Wortmeldungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung, von Seiten der Investoren, Planer und Gutachter werden nachstehend wiedergegeben:

1. Ein Bürger fragte, ob die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Straße Zur Spiegelglasfabrik beabsichtigt wird oder ob es weitere direkte Anbindungen an die Straße Felderhof geben soll.
Herr Roth erklärte hierzu, dass der wesentliche Teil des Verkehrs über die Straße Zur Spiegelglasfabrik abgewickelt werden soll. Lediglich im Bereich der Villa Felderhof ist eine direkte Anbindung an die Straße Felderhof für einzelne Einheiten vorgesehen.
2. Herr Jene vom Leidlingsweg 2 äußerte sich dahin gehend, dass die Entwicklung des Plangebietes grundsätzlich positiv gesehen wird, jedoch die geplante Erschließung und die damit zusammenhängende Verkehrsproblematik kritisiert wird. Seiner Meinung nach wird der zusätzliche Verkehr, insbesondere in der Zeit zwischen 7.00-8.00 Uhr, die ohnehin schon ungünstige Verkehrssituation deutlich verschärfen. Er verwies darauf, dass lediglich 4-5 PKW pro Ampelphase in die Volkardeyer Straße einbiegen können. Durch die geplante Wohnbebauung mit ca. 250 Wohneinheiten und dem daraus entstehenden Verkehrsaufkommen befürchtet er, eine Stunde Wartezeit um aus der Siedlung auf die Volkardeyer Straße zu gelangen und sieht eine zusätzliche Gefährdung insbesondere der Schul- und Kindergartenkinder im Kreuzungsbereich Volkardeyer Straße / Zur Spiegelglasfabrik. Zur Verkehrsberuhigung im Bereich der Straße Halbenkamp sollen die vorhandenen Poller auch bei Realisierung des Wohngebiets nicht entfernt werden. Die Busbucht nah dem Einmündungsbereich Volkardeyer Straße / Zur Spiegelglasfabrik für den Rechtsabbiegerverkehr freizugeben und die Zeitintervalle der Ampelschaltung im v.g. Einmündungsbereich zu ändern, seien für einen zumutbaren Verkehrsfluss keine ausreichenden Maßnahmen.
Herr Hölzle bat hierzu Herrn Drewnowski das vorliegende Verkehrsgutachten zu erläutern. Herr Drewnowski erläuterte darauf hin das Gutachten und führte anhand einer Präsentation aus wie das Verkehrsaufkommen bewertet wurde.
3. Darauf hin wurde von einem Bürger gefragt, ob in den Berechnungen zum Verkehrsaufkommen bereits die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus dem Gebiet Felderhof 1 berücksichtigt sind.
Herr Hölzle bejahte dies.
4. Ein Bürger fragte nach, ob im Verkehrsgutachten auch Zweitwagen berücksichtigt wurden und mit wie viel zusätzlicher Verkehrsbelastung in der Spitzenzeit gerechnet würde.
Herr Drewnowski erklärte, dass Zweitwagen bei den Berechnungen berücksichtigt wurden. Zwischen 7.00-8.00Uhr sei eine Zunahme des Verkehrs um 40% zu erwarten.

5. **Herr Jene** vom Leidlingsweg 2 kritisierte, dass diese zusätzliche Verkehrsbelastung mit der jetzigen Ampelschaltung nicht zu bewerkstelligen ist. Ein weiterer **Bürger** vom Felderhof 8 teilte die Meinung seines Vorredners. **Herr Drewnowski** entgegnete, dass nicht die Volkardeyer Straße sondern der Rückstau in den Felderhof seitens der Anwohner als wesentliches Problem gesehen wird. Mit Hinweis auf das vorliegende Gutachten erklärte Herr Drewnowski, dass von den A - F Klassen hier die zufriedenstellende Leistungsfähigkeit der Stufe C gegeben ist. Sowohl für den Kfz-Verkehr als auch für die Fußgänger bliebe es bei den gleichen Freigabezeiten.
6. Ein weiterer **Bürger** wendete ein, dass es sich um keine normale Kreuzungssituation handele, da die Karl-Arnold-Schule und der Kindergarten in unmittelbarer Nähe liegen und daher die Fußgängerüberwege gerade zwischen 7.00-8.00 Uhr von Kindern mit und ohne Begleitung stark frequentiert würden. Er fragte, ob diese Situation in den Berechnungen berücksichtigt wurde? **Herr Drewnowski** räumte ein, dass diese spezielle Situation nicht in den Modellen berücksichtigt wird. Es wurde folglich angeregt, den fußläufigen Verkehr in der Planung zu berücksichtigen. **Herr Hölzle** bestätigte, dass die Anregungen aufgegriffen werden und dieser Punkt seitens der Stadt geprüft wird.
7. Ein **Bürger** bewertete das Verkehrsgutachten als zu optimistisch. Darüber hinaus regte er an, im Wohngebiet auch einen Bäcker und Ladenlokale anzusiedeln. Durch eine bessere Nahversorgung innerhalb der Siedlung könnten unnötige Fahrten entfallen. **Herr Drewnowski** erläuterte hierzu, dass im Gutachten davon ausgegangen wird, dass alle Anwohner aus und einpendeln. **Herr Ludwig** wies zudem auf den bereits vorhandenen LIDL-Markt hin und bestätigte die Möglichkeit im nördlichen Bereich des Plangebietes, in Nachbarschaft zum LIDL-Markt, u.a. auch eine Bäckerei mit Cafe, einen Arzt, eine Sparkassenfiliale - oder Geldautomaten - sowie Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln.
8. **Herr Horst Ceklan** vom Halbenkamp 61 bezeichnete das Verkehrsgutachten als zu theoretisch und wies darauf hin, dass es zu dem Projekt seitens der Bevölkerung nur dann eine Zustimmung gibt, wenn die verkehrstechnischen Voraussetzungen geschaffen sind. Er erläuterte die Sorge, dass Tatsachen geschaffen würden, die später nicht mehr zu reparieren seien. **Herr Hölzle** erläuterte hierzu, dass hierfür alles getan werde und dass bereits die Beauftragung für ein weiteres Verkehrsgutachten vom Rat beschlossen wurde, das großräumig den Bereich Bahnübergang Sandstraße und somit auch die Einmündung Zur Spiegelglasfabrik / Volkardeyer Straße umfasst. Das Verkehrsgutachten läge im Herbst dieses Jahr vor und die Ergebnisse könnten mit dem vorhandenen verglichen werden.
9. Ein **Bürger** kritisierte, dass die Stadtverwaltung nicht Ihrer Informationspflicht für diese Veranstaltung nachgekommen sei. **Herr Hölzle** wies darauf hin, dass im Amtsblatt sowie über die Presse auf die Veranstaltung hingewiesen wurde. Des Weiteren sei der Bezirksausschuss informiert worden.

10. **Frau Müller-Witt**, Vorsitzende des Bezirksausschusses West kritisierte die kurzfristige Einladung. Ihrer Meinung nach, hätte der Anhörungstermin in den Zeitungen veröffentlicht werden sollen. Sie bestätigte, dass ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben wurde.
Herr Hölzle rechtfertigte die kurzfristige Einladung mit dem Ziel noch vor Ostern die Bürger zu informieren.
11. **Frau Paplawski** vom Halbenkamp 50 fragte nach dem Ausmaß der Mehrbelastung, die durch die Sandstraßenverlängerung auf die Straße Zur Spiegelglasfabrik auswirken.
Herr Hölzle führte hierzu aus, dass die Zukunft der Sandstraße keinen Einfluss auf die jetzige Planung habe. Des Weiteren wies Herr Hölzle darauf hin, dass der Rat einen Beschluss zum Vorhaben erst nach Vorlage des zweiten Verkehrsgutachtens fassen wird. **Frau Müller-Witt**, bestätigte, dass der Rat erst nach Vorlage des zweiten Gutachtens einen Beschluss fassen wird.
12. Ein **Bürger** forderte, die Aussage von Herrn Hölzle – Beschluss erst nach Vorliegen des zweiten Verkehrsgutachtens – im Protokoll aufzunehmen.
13. Ein **Bürger** wies darauf hin, dass Garagen im Gebiet westlich der Straße Felderhof teilweise nicht zur Unterbringung von Pkws genutzt werden. Aus dieser anderweitigen Nutzung der Garagen würde teilweise auch ein Parkplatzproblem resultieren.
Herr Hölzle bestätigte dies.
14. Der **Bürger** fragte weitergehend, ob der Investor nicht eine weniger dichte Bebauung realisieren könnte, um somit das Verkehrsaufkommen zu reduzieren und stattdessen mehr Stellflächen für Pkws vorzusehen. In Anbetracht der Wartezeit für das in Auftrag gegebene zweite Verkehrsgutachten fragt der Bürger, wie leidensfähig der Investor diesbezüglich sei.
Herr Ludwig erklärte hierzu, dass es bereits 2004 einen ersten Vorstoß seitens des Investors für eine wohnbauliche Entwicklung des Areals gab. 2006 habe der Investor eine von zwei Flächen im Plangebiet erworben. Mit dem Besitzer der zweiten Fläche stehe der Investor in engem Kontakt, müsse sich allerdings bald für die zweite Fläche entscheiden. Des Weiteren erklärte Herr Ludwig, dass auch 230 Wohneinheiten möglich seien, es für den Verkehr jedoch keinen wesentlichen Unterschied mache, ob 20 Wohneinheiten mehr oder weniger errichtet würden. Wichtig sei es, den heutigen Anwohnern sowie den künftigen Bewohnern im Plangebiet eine zufriedenstellende Verkehrslösung anzubieten. In den Varianten sind ferner grundsätzlich unterschiedliche Dichtewerte möglich. Das Plangebiet soll über mehrere Jahre entwickelt werden, daher sind die Bautypen noch nicht abschließend klar. Es seien auch Modelle wie Carsharing und u.a. Seniorenwohnungen angedacht worden. Herr Ludwig hebt hervor, dass der Investor einen hohen Anspruch an die städtebauliche Qualität des neuen Wohnquartiers stellt.
15. Anschließend stellte ein **Bürger** noch einmal das vorliegende Verkehrsgutachten in Frage.
Herr Hölzle führt hierzu aus, dass das Gutachten von einem geschlossenen Halbenkamp ausging. Dem Verkehrsgutachten sei somit bewusst das Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt worden.

16. **Frau Paplawski**, Halbenkamp 50 fragte, inwieweit Alternativen überlegt worden seien.
Herr Hölzle antwortete, für das Wohngebiet gäbe es nur die Anbindung an die Volkardeyer Straße. Der Halbenkamp bliebe zu. Der Niederbeckweg sei für den Kfz-Verkehr ungeeignet.
17. Ein **Bürger** fragte nach den möglichen Maßnahmen für den Fall, dass sich das Verkehrsaufkommen als zu hoch erweist.
Herr Drewnowski erklärte, dass der Anschluss an die Volkardeyer Straße erfolgen muss. Hierzu gäbe es keine Alternative. Durch Zurücknahme der Ampel-Freigabezeiten, die Nutzung der v.g. Busbucht als Rechtsabblagespur und mit einer zusätzlichen Ampel im Einmündungsbereich Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik könnte auf die neue Verkehrssituation mit befriedigenden Ergebnissen reagiert werden.
18. Ein **Bürger** warf ein, dass die Zahlen, welche dem Verkehrsgutachten zugrunde liegen, nur Theorie sind und nicht der Realität entsprechen. Schon jetzt müsse man durch den Zu-, Abfahr- und Anlieferungsverkehr LIDLs eine Ampelphase auslassen. Zusätzliche Einzelhandelsbetriebe würden zusätzlichen Verkehr anziehen und im Norden des Plangebietes zu einer Verschärfung der Verkehrssituation führen.
19. **Herr Beutel** von der August-Wendel-Straße wies auf die Schule und auf den Kindergarten hin, die in einem Verkehrsgutachten berücksichtigt werden müssen. Außerdem regte er an, die August Wendel Straße zu öffnen und die Sperrung der Straße Halbenkamp aufzuheben.
Herr Hölzle verwies darauf, dass die Besprechungsgrundlage ohne Öffnung der genannten Straßen ist.
20. **Herr Jone** vom Leidlingsweg 2 erkundigte sich, ob das neue Verkehrsgutachten ebenfalls der Öffentlichkeit vorgestellt wird? Er forderte ein Gutachten, dessen empfohlene Maßnahmen in der Realität funktionieren und sprach sich beim Vergleich der vorgestellten Entwurfsvarianten für den Entwurf der dreibund Architekten aus.
Herr Hölzle erklärte, dass das neue Gutachten selbstverständlich im Ausschuss und im Rat vorgestellt wird.
21. Ein **Bürger** fragte, ob die Nachbarschaftsinseln in allen Varianten enthalten sind.
Herr Roth bestätigte dies.
22. **Herr Hüppe**, Am Lehmberg 29 wies noch einmal auf die Verkehrssituation insbesondere aufgrund der Fußgängerströme morgens zur Schule sowie die Verkehrsströme zum LIDL-Markt hin. Er forderte den Ist - Zustand festzustellen.
Herr Hölzle erklärte, dass dem vorliegenden Gutachten Zählungen von Fahrzeugen zugrunde liegen.
23. **Frau Paplawski** fragte nach der gesetzlichen Lage, für den Fall, wenn eine Ausfahrt aus dem Gebiet Felderhof versperrt ist? Ob dann eine andere Ausfahrt den gesamten Verkehr gleichwertig abwickeln können müsse?

Herr Hölzle erklärte, dass in einem derartigen Sonderfall Beeinträchtigungen zu erdulden wären.

24. Ein **Bürger** schlug vor, im Plangebiet einen Bolz- oder Sportplatz für ältere Kinder vorzusehen, da ein derartiges Angebot im Umfeld nicht existiere.
25. **Frau Müller-Witt** stellte zur Diskussion, ob eine fünfarmige Kreuzung oder ein Kreisverkehr das Verkehrsaufkommen besser abwickeln könnten?
Herr Hölzle antwortete, dass eine fünfarmige Kreuzung nicht zulässig sei.
Herr Drewnowski erklärte zudem, dass eine solche Kreuzung an dieser Stelle auch nicht leistungsfähig sei. Ein Kreisverkehr an dieser Stelle ist theoretisch möglich. Bei Anschluss der Sandstraße allerdings sei die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs erreicht. Dies müsste vorher genau untersucht werden.
26. Ein **Bürger** fragte, wann mit dem Baubeginn zu rechnen wäre.
Herr Ludwig erklärte, dass nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes umgehend mit der Erschließung und auch mit den ersten Häusern begonnen würde. Ziel sei es, in diesem Jahr noch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu erreichen.
27. Ein **Bürger** fragte, ob Alternativen wie zum Beispiel Fußgängerbrücke oder -tunnel im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft wurden.
Herr Hölzle nahm diese Anregung auf und sagte zu, diese Möglichkeiten prüfen zu lassen.
28. Ein **Bürger** fragte, was unter Punkthäusern und Stadtvillen zu verstehen sei und ob Tiefgaragenstellplätze im Bereich der Stadtvillen bzw. Punkthäuser vorgesehen sind.
Herr Ludwig erklärte, dass es sich hier um bis zu dreigeschossige mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplante Haustypen handelt. Tiefgaragen sind optional denkbar, könnten allerdings nicht verbindlich zugesichert werden.
29. Ein **Bürger** fragte, welche Zielgruppe mit der Planung angesprochen werden soll. Er gibt zu bedenken, dass bei zusätzlichen Kindern im Quartier auch eine Erweiterung des Angebotes an Kindergarten- und Schulplätzen erforderlich wird.
Herr Hölzle erklärte, dass der Investor zur Zahlung von Infrastrukturabgabeleistungen verpflichtet ist. Bei Bedarf würden vorhandene soziale Einrichtungen ergänzt werden.
Auf die Nachfrage, warum im Plangebiet kein Kindergarten vorgesehen ist, erklärte Herr Hölzle, dass sich bei der Größenordnung des Wohngebietes kein neuer Kindergarten rentiert.
30. **Frau Papiawski** fragte, ob im Plangebiet auch ein Altersheim angedacht ist.
Herr Ludwig erklärte, dass verschiedene Wohnformen angedacht werden, statt eines Altersheims jedoch andere altengerechte Wohnformen.
31. Ein **Bürger** fragte nach dem zeitlichen Ablauf des Projekts, nach den geplanten Haustypen und ob auch individuelles Bauen ermöglicht wird.
Herr Ludwig erklärte, wenn im Herbst das Verkehrsgutachten vorläge und Ende des Jahres Baurecht bestünde, könnte im Frühjahr 2011 mit der Erschlie-

ßung des Plangebietes begonnen werden und im Jahr 2011 die ersten Gebäude fertig gestellt sein. Insgesamt ist ein Zeitraum von mehreren Jahren zur Umsetzung der Planung angesetzt. Dieser richtet sich nach der jeweiligen Marktlage. In Hinblick auf die Haustypen soll ein einheitliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Dabei sollen dennoch unterschiedliche Haustypen entstehen, die zu einer Durchmischung des Quartiers beitragen sollen. Grundstücke für individuelles Bauen werden nicht zur Verfügung gestellt. Gewählt werden können Haustypen im Rahmen der Produktpalette des Unternehmens.

Herr Hölzle beendete die Bürgeranhörung um 21.30Uhr.

