

**Stadt Ratingen**  
Der Bürgermeister



## **Zusammenfassende Erklärung zur**

### **88. Flächennutzungsplanänderung Ratingen-West „Wohngebiet Felderhof“**

aufgestellt von:

**Stadt Ratingen**  
**- Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1**

in Zusammenarbeit mit



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Zur Pumpstation 1  
42781 Haan

Ratingen, den 19.10.2020

## **1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Das seit 2002 brachliegende Gelände der ehemaligen Spiegelglasfabrik ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen als Gewerbegebiet dargestellt. Da bisher keine Nachfragen zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen führten und stattdessen in Ratingen ein großer Bedarf an Wohnraum besteht, wird mit 88. Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle eines Gewerbegebiets eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wurde durch den Regionalrat des Regierungsbezirks Düsseldorf die Änderung des Regionalplans von gewerblichen und industriellen Nutzungen (GIB) in die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) vollzogen. Die Änderung des Regionalplans war notwendig, um auf dem vormals industriell genutzten Gelände zukünftig Wohnbebauung zu ermöglichen.

## **2. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Süden des Ratinger Stadtgebietes, südwestlich der Innenstadt. Die Entfernung zu Innenstadt beträgt ca. 2 km.

Das ca. 7,0 ha große Plangebiet wird durch

- die Straße Zur Spiegelglasfabrik im Norden
- die Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg im Osten
- den Felderhof im Westen
- und die Wohnsiedlung Felderhof 1 im Süden

begrenzt.

## **3. Verfahrensablauf**

Am 24.6.2008 hat der Rat der Stadt die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplans Ratingen - West „Wohngebiet Felderhof“ und die Aufstellung des Bebauungsplanes SW 263, 3. Änderung "Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik / Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg" beschlossen. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.07.2008 bis einschließlich 14.08.2008 statt. Am 24.03.2010 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine Bürgeranhörung durchgeführt. Der Rat der Stadt Ratingen hat am 06.05.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese hat gemeinsam mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.02.2015 bis 06.03.2015 stattgefunden. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wurden diese Verfahrensschritte vom 04.07.2016 bis 19.08.2016 wiederholt. Der abschließende Beschluss wurde am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Ratingen gefasst. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf erfolgte mit Schreiben vom 09.10.2020 mit Auflagen. Diese Auflagen wurden erfüllt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

## **4. Berücksichtigung der eingebrachten Stellungnahmen**

### **4.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.07.2008 bis 14.08.2008. Am 24.03.2010 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt. Beide Beteiligungen erfolgten zunächst im sogenannten Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung.

#### Berücksichtigung der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde teilweise Unverständnis geäußert, dass eine als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesicherte und mit Altlasten belastete Fläche als Wohngebiet entwickelt werden soll. Dies begründet die Stadt Ratingen damit, dass in Ratingen ein Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche besteht, welcher auf dieser innerstädtisch und gut integrierte Fläche entwickelt werden kann. Über Gutachten wurde nachgewiesen, dass durch eine Altlastensanierung das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden kann.

Des Weiteren wurde auf die entgegenstehende Darstellung eines Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan hingewiesen. Hier wurde durch eine Änderungsverfahren eine Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erwirkt.

Bei der Bürgeranhörung am 24.03.2010 wurden lediglich Stellungnahmen abgegeben, welche sich auf den parallel geführten Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung beziehen. Zur 88. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Stellungnahmen zur 88. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Rates vom 23.06.2020 (Vorlage 115/2020) gefolgt. Die frühzeitigen Beteiligungen führten zu keiner wesentlichen Überarbeitung der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

#### **4.2. Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB zur Erörterung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 02.02.2015 bis 06.03.2015 statt. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wurden diese Verfahrensschritte vom 04.07.2016 bis 19.08.2016 wiederholt.

#### Berücksichtigung der Beteiligungen

Die Bürgerinnen und Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange wiesen vor allem auf die Altlastenproblematik durch die ehemals industriell genutzte Fläche, auf Immissionen durch Lärm und Erschütterungen sowie auf Verkehrsprobleme hin.

Die Hinweise zum Umgang mit der Altlastensituation wurden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenfläche, die für eine Gewerbebenutzung saniert wurde und für eine aktuell geplante Wohnnutzung nachsaniert werden soll. Die Auswirkungen von Lärm und Erschütterungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Maßnahmen zur Begegnung der hohen Schallimmissionen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Durch die schalltechnische Untersuchung sowie die Erschütterungsuntersuchung und den daraus im Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen

kann dargestellt werden, dass eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Hinsichtlich eventueller Verkehrsprobleme wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Gutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, sodass der Verkehr verträglich abgewickelt werden kann.

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Stellungnahmen zur 88. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Rates vom 23.06.2020 (Vorlage 115/2020) gefolgt. Die Beteiligungen führten zu keiner wesentlichen Überarbeitung der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

## **5. Beurteilung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder, die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt ermittelt und beurteilt. Es wurde aufgezeigt, welche Auswirkungen das Planvorhaben auf Natur und Landschaft und die einzelnen Schutzgüter hat. Dabei wurden Vorschläge zur Vermeidung und zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Umwelt aufgezeigt und die verbleibenden umwelt erheblichen Auswirkungen dargestellt und beurteilt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Regelungen zu möglichen Eingriffen und deren Kompensation werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und vorgenommen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohnbauflächen und deren Realisierung geringere Beeinträchtigungen erfolgen und in der Summe keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet bestand ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der eine gewerbliche Entwicklung vorsieht. Diese angestrebte gewerbliche Entwicklung konnte jedoch in den letzten Jahren nicht realisiert werden. Die Haupteinsparungsmaßnahmen wurden jedoch bereits umgesetzt. Ziel der 88. Flächennutzungsplanänderung ist es, diese innerstädtische Brachfläche künftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. So soll die Gemengelageproblematik, zwischen einer potentiellen gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Wohnbebauung, durch die Realisierung eines Wohngebietes aufgehoben werden.

Des Weiteren soll durch die Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche im Plangebiet die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes, etwa durch zusätzliche Wohngebiete in Stadtrandlagen, vermieden werden.

Mögliche Standortalternativen wurden im Rahmen des Verfahrens geklärt. Eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes erscheint sinnvoll, da keine vergleichbaren innerstädtischen Flächenreserven in Ratingen vorhanden sind und Wohnbebauung im Westen, Süden und Osten an das Plangebiet anschließt.