

Stadt Ratingen
Der Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung zum

Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung – Felderhof / Zur Spiegelglasfabrik / Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg –

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 03.11.2020

1. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden Flächen liegt seit dem 06.06.2002 der Bebauungsplan SW 263, 1. Änderung, 1. Vereinfachte Änderung – Volkardeyer Straße/Bahnlinie Düsseldorf-Duisburg/Niederbeckweg/Felderhof - als rechtliche Grundlage vor, der für den Bereich die Umnutzung einer Industriebrachfläche der ehemaligen Spiegelglasfabrik in ein Gewerbe- und ein reines Wohngebiet vorsah. Aufgrund der Vorbelastung durch Schienen- und Straßenlärm und der Altlastenproblematik wurde eine nicht erheblich störende gewerbliche Nutzung auf der nördlichen Teilfläche als sinnvolle Ergänzung der örtlichen Gewerbeflächen angesehen. Auf einer südlichen Teilfläche wurde ein Wohngebiet geplant, das die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung ergänzen sollte. Die unterschiedlichen Nutzungen auf beiden Teilflächen wurden für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsansprüche durch eine öffentliche Grünfläche mit aktivem Schallschutz voneinander getrennt.

Dementsprechend wurde der Flächennutzungsplan geändert und das Plangebiet für die südliche Teilfläche von Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Inzwischen wurde auf der südlichen Teilfläche das Wohngebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans SW 263 1. Änderung, 1. vereinfachte Änderung umgesetzt. Auf der nördlichen Teilfläche konnte ein Lebensmitteldiscountmarkt angesiedelt werden. Eine weitergehende Entwicklung der Gewerbeflächen konnte bislang nicht erfolgreich vollzogen werden.

Für eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche waren bislang die planungsrechtlichen Voraussetzungen über den rechtskräftigen Bebauungsplan SW 263 1. Änderung, 1. vereinfachte Änderung nicht gegeben. Es wurde daher beabsichtigt, die 3. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen, um die Fläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung als Wohngebiet auf Grundlage des Baugesetzbuches zuzuführen. Ziel der Planung war die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die Ratinger Bevölkerung in Ergänzung zu der vorhandenen wohnbaulichen Struktur des Umfeldes.

Mit der Planung wird dem Wandel städtischer Strukturen Rechnung getragen und die bestehende Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauflächen kann für unterschiedliche Nutzeransprüche bedient werden. Ferner wird hiermit dem Leitgedanken einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Bevorzugung der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen werden. Durch die Nachnutzung des Altstandortes wird somit eine Innenentwicklung forciert, die den Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachkommt. Durch diese Innenentwicklung kann ferner eine gute Ausnutzung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur nachgekommen werden. Das Plangebiet ist als gut integriert im Stadtgebiet zu beurteilen. Aufgrund der aktuellen Bedarfe an Kindergartenplätzen in Ratingen sowie durch den Bedarf, den die Wohnbebauung im Plangebiet selbst auslöst, ist auch eine weitere Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes geplant.

2. Verfahrensablauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat am 24.06.2008
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 16.07.2008 bis 15.08.2008
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 24.03.2010
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V. mit § 4 (2) BauGB vom 02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB vom 04.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB vom 04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020
- Satzungsbeschluss durch den Rat am 06.10.2020
- Bekanntmachung im Amtsblatt und Inkrafttreten am 29.10.2020

2.1. Aufstellung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 24.06.2008 das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes SW 263 eingeleitet. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 27.06.2008 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

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.

Die Begründung besteht aus dem städtebaulichen Teil (Teil A) und dem Umweltbericht (Teil B). Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB gibt die Ergebnisse der Umweltprüfung wieder, die gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt wurde.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 24.03.2010 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 16.07.2008 bis 15.08.2008.

Berücksichtigung der Beteiligung

Beide Beteiligungen erfolgten im sogenannten Parallelverfahren mit der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Anregungen zum Planentwurf aus der Öffentlichkeit als auch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebracht. Auf Grund der vorgebrachten Anregungen wurde das System des städtebaulichen Entwurfes reflektiert und der städtebauliche Entwurf in Bezug auf die formulierten Bedarfe, Anforderungen und Anregungen hin überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass der aus einem Wettbewerbsverfahren ausgewählte städtebauliche Entwurf nicht so robust ist, diese Anforderung in Gänze zu integrieren. Aus diesem Grunde wurde der städtebauliche Entwurf nochmals überdacht und es wurde ein neues System zum städtebaulichen Entwurf entwickelt.

Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung bezüglich der Stellungnahmen zum Bebauungsplan SW 263, 3. Änderung, wurde mit Beschluss des Rates vom 06.10.2020 (Vorlage 170/2020) gefolgt.

2.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V. mit § 4 (2) BauGB vom 02.02.2015 bis einschließlich 06.03.2015

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand vom 02.02.2015 bis 06.03.2015 statt.

Berücksichtigung der Beteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden sowohl durch den Kreis Mettmann, als an der öffentlichen Auslegung beteiligten Behörde, als auch durch die Öffentlichkeit Bedenken vorgebracht, die Änderungen an den Planinhalten und Ergänzungen bzw. Überarbeitungen an der Entwurfsbegründung und den Fachgutachten erforderlich machten.

Die Bürgerinnen und Bürger wiesen vor allem auf die Altlastenproblematik durch die ehemals industriell genutzte Fläche hin. Die Hinweise zum Umgang mit der Altlastensituation wurden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenfläche, die für eine Gewerbenutzung saniert wurde und für eine aktuell geplante Wohnnutzung nachsaniert werden soll.

Bedenken bestehen seitens der Bürgerinnen und Bürgern bezüglich der Verkehrsabwicklung sowie der Einwirkungen durch Lärm und Erschütterungen. 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 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. Durch die Verkehrsuntersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass auch bei Umsetzung des Vorhabens eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung möglich ist.

Die Grundlagendaten und die Berechnungsvorlage zu den Lärmimmissionen im Jahr 2015 wurden aktualisiert, aufgrund dessen die Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verstärkt wurden. Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung und der erschütterungstechnischen Untersuchung erfolgte auf Grundlage der aktuell zur

Verfügung gestellten Prognosedaten vom Eisenbahnbundesamt für das Jahr 2025 sowie weiterer Richtlinien, die in aktualisierter Form vorlagen.

Die Lärmschutzmaßnahmen wurden angepasst, die Lärmschutzwand wurde erhöht und es konnte dadurch der Schallschutz verbessert werden.

Es erfolgte eine Anpassung und eine Aktualisierung des Umweltberichtes aufgrund der Eingaben und der geänderten Fachgutachten.

Der Abwägungsvorschlag zu den eingebachten Stellungnahmen wurde am 06.10.2020 durch den Rat der Stadt Ratingen mit dem abschließenden Beschluss bestätigt.

2.4. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB vom 04.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016

Die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB fand vom 04.07.2016 bis 19.08.2016 statt.

Berücksichtigung der Beteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden sowohl durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, als auch durch die Öffentlichkeit Bedenken vorgebracht, die Änderungen an den Planinhalten und Ergänzungen bzw. Überarbeitungen an der Entwurfsbegründung und den Fachgutachten erforderlich machten.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Immissionsschutz sowie zu Anforderungen der Lärmschutzwand im Verlauf längs der Bahntrasse vorgebracht. Den Stellungnahmen konnte durch entsprechende Anpassungen in den Gutachten und Planungen bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nachgekommen werden.

Die Bürgerinnen und Bürger wiesen vor allem auf die Lärmproblematik und Erschütterungen an der Bahntrasse und diesbezüglicher oder alternativer Immissionsschutzmaßnahmen hin. Ferner wurden Fragen zur Lärmschutzwand in Bezug auf die Eigentumssituation und der Unterhaltung gestellt. Auch wurde auf einen erforderlichen Lärmschutz der östlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete verwiesen. Die Auswirkungen von Lärm und auch 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 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. Die Eigentumsform der geplanten Lärmschutzwand ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und für die Wirksamkeit der Maßnahme unerheblich. Nachweislich führt die geplante Lärmschutzwand zu keiner wahrnehmbaren oder relevanten Erhöhung der Lärmimmissionen auf der östlich gelegenen Bahnseite. Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene Bebauung östlich der Bahntrasse stehen nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Grundlagendaten und die Berechnungsvorlage zu den Lärmimmissionen wurden auch auf Grundlage neuer Richtlinien aktualisiert, aufgrund dessen die Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan modifiziert wurden. Die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung und der erschütterungstechnischen Untersuchung erfolgte auf Grundlage der aktuell zur Verfügung gestellten Prognosedaten vom Eisenbahnbundesamt für das Jahr 2030 sowie weiterer Richtlinien, die in aktualisierter Form vorlagen.

Die Lärmschutzmaßnahmen wurden angepasst, die Lärmschutzwand wurde als aktive Schallschutzmaßnahme beibehalten und ein ausreichender Schallschutz kann gewährleistet werden.

Bedenken bestehen seitens der Bürgerinnen und Bürgern auch bezüglich der Auswirkungen auf die Klimaverhältnisse und sich ergebende Änderungen aufgrund der geplanten Lärmschutzwand. Die Auswirkungen auf das Klima wurden im Umweltbericht ergänzt und benannt, hier sind keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren. Frischluft- oder Kaltluftschneisen sind nicht betroffen.

Es wurde erneut auf die Altlastenproblematik durch die ehemals industriell genutzte Fläche hingewiesen. Die Hinweise zum Umgang mit der Altlastensituation wurden zur Kenntnis genommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlastenfläche, die für eine Gewerbenutzung saniert wurde und für eine aktuell geplante Wohnnutzung nachsaniert werden soll.

Im Nachgang der erneuten öffentlichen Auslegung wurde das Plankonzept geändert, es wurde dem Bedarf folgend eine Kindertagesstätte im Plangebiet integriert, es erfolgte eine Anpassung der Bebauungstypologien und diesbezüglicher Festsetzungen. Es erfolgte eine Anpassung und eine Aktualisierung der Fachgutachten, der Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichtes aufgrund der vorausgegangenen Eingaben und der geänderten Planung.

Der Abwägungsvorschlag zu den eingebachten Stellungnahmen wurde am 06.10.2020 durch den Rat der Stadt Ratingen mit dem abschließenden Beschluss bestätigt.

2.5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V. mit §§ 4 (2) und 4a (3) BauGB vom 04.05.2020 bis einschließlich 04.06.2020

Die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und parallele Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB fand vom 04.05.2020 bis 04.06.2020 statt.

Berücksichtigung der Beteiligung

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zu zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen, zu der zu berücksichtigten Planung der Ratinger Weststrecke und zum Immissionsschutz vorgebracht. Den Stellungnahmen konnte durch entsprechende Anpassungen in den Gutachten und Planungen bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nachgekommen werden.

Die Forderungen des BUND zu der Anlage eines bahnbegleitenden Grünzugs wurden nicht berücksichtigt, da dies nicht in Einklang mit den Planungszielen (Schaffung von

zusätzlichem Wohnraum, effektive Ausnutzung bereits integrierter Gebiete) zu bringen ist.

Aufgrund der eingebrachten Stellungnahmen der Deutschen Bahn wurde eine ergänzende Stellungnahme zu der geplanten Weststrecke eingeholt. Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist ein drittes Gleis auf der Ostseite der bestehenden Gleistrasse konzipiert. In einer ergänzenden fachgutachterlichen Stellungnahme konnte dies bestätigt werden, die Umsetzung des Bebauungsplanes hindert demnach nicht die weitere Planung zur Ratinger Weststrecke und dem damit verbundenen Ziel der Verbesserung des schienengebundenen ÖPNV. Die Planungen der Ratinger Weststrecke wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Es wurden aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes geringfügige inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Es erfolgten redaktionelle Anpassungen, Ergänzungen der Hinweise zum Bebauungsplan sowie Anpassungen der Begründung und des Umweltberichtes. Die Anpassungen und Ergänzungen sind ganz überwiegend auf die eingebrachten Stellungnahmen zurückzuführen. In den Festsetzungen wurden folgende Änderungen vorgenommen, welche der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes nachkommen und welche durch die betroffenen Eigentümer (hier Vorhabenträger) schriftlich bestätigt wurden.

Die Bürgerinnen und Bürger wiesen erneut insbesondere auf die Verkehrsabwicklung, die Lärm- und Erschütterungsproblematik sowie auf die Altlastenproblematik hin. Es wurde auf den geplanten Ausbau der Ratinger Weststrecke und dem in diesem Zusammenhang geplanten dritten Gleis verwiesen. Es wurden alternative Konzepte mit einer von der Bahntrasse abgerückten Bebauung oder anderen Nutzung aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung wurden neue Fachgutachten erarbeitet. Die Fachgutachten weisen nach, dass eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sowie ein ausreichender Immissionsschutz durch die festgesetzten Maßnahmen gewährleistet ist. Alternative Nutzungen oder Konzepte wurden dahingehend nicht weiterverfolgt. Die Planungen der Ratinger Weststrecke wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und berücksichtigt.

Ergänzend wurden Bedenken bezüglich der klimatischen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung benannt. In der Begründung und in dem Umweltbericht wurden ergänzende Ausführungen zu der klimatischen Bestandssituation und zu den klimatischen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Abwägungsvorschlag zu den eingebrachten Stellungnahmen wurde am 06.10.2020 durch den Rat der Stadt Ratingen mit dem abschließenden Beschluss bestätigt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

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 umwelterheblichen Auswirkungen dargestellt und beurteilt.

Die vorliegende Planung beinhaltet die Neubebauung des Plangebietes mit Wohnbauten und somit eine Änderung des geltenden Baurechts, welches eine Gewerbenutzung vorsah. Durch die Planung wird die bestehende Brachfläche überplant und einer Wohnbebauung zugeführt.

Für das Schutzgut Mensch hat ein schalltechnisches Gutachten analysiert, dass auf das Plangebiet erhebliche Lärmimmissionen einwirken. Aufgrund der Vorbelastung und den mit der Planung neu entstehenden Lärmimmissionen sind umfangreiche aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Mit Hilfe der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist zwar weiterhin eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch zu erwarten, die Beeinträchtigung wird jedoch nicht die Schwelle der Erheblichkeit erreichen oder überschreiten.

Das Gebiet befindet sich innerhalb der gekennzeichneten Altlast Nr. 34883/4 Ra. Durch diesen Sachverhalt kann es zu geringfügigen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser kommen. In einer gutachterlichen Bewertung wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter nachgewiesen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit auf Grund der Beschaffenheit als ökologisch geringwertig dar. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht können durch die Festsetzung von Wohngebieten eine geringere Versiegelung und eine höhere ökologische Wertigkeit erzielt werden. Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht keine zu kompensierenden Eingriffe. Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet vor und wurden im Rahmen umfangreicher artenschutzrechtlicher Untersuchungen hin überprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass zwar keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorgefunden wurden, ein Restvorkommen der planungsrelevanten Arten Kreuzkröte und Zauneidechse konnte jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden. Diesbezüglich ist ein artenschutzrechtliches Monitoring in Form einer ökologischen Baustellenbegleitung vorgesehen.

Im Ergebnis lässt sich für das Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild zusammenfassen, dass es durch die sinnvolle Anordnung der Bebauungsstruktur zu einer Aufwertung des Siedlungsbilds im Plangebiet kommt. Negative Auswirkungen werden daher nicht erwartet.

Das Schutzgut Klima und Luft wird durch die Umsetzung der Planung tangiert. Im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht mit einer umfangreichen gewerblichen Nutzung ist jedoch keine Verschlechterung zu erwarten. Insgesamt sind in Summe keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt, ferner befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes keine eingetragenen Baudenkmäler. Somit wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht tangiert.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es teilweise zwar zu geringen bis mäßigen Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Planvorhabens kommen kann, doch in der Summe keine erheblichen und dauerhaft negativen Auswirkungen zu erwarten sind.