

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

102. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Rosenkothen/ südlich Gratenpoeter See“

- Zusammenfassende Erklärung -

Ratingen, 07.07.2021

1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 102. Flächennutzungsplanänderung ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche und funktionale Fortentwicklung des bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbegebietes gewährleistet wird. Die im Bereich Rosenkothen ansässige Firma Tünkers Maschinenbau GmbH beabsichtigt ihren derzeitigen Firmenstandort auszubauen und soll der Hauptnutzer des geplanten Gewerbegebietes werden. Daher werden mit der 102. FNP-Änderung Gewerbegebiete gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die Beibehaltung der Darstellung als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im nördlichen Teilbereich dient der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, die durch den baulichen Eingriff notwendig werden. Daher wird hier die Zweckbestimmung der Grünfläche als Ausgleichsfläche ergänzt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich des bestehenden Siedlungszusammenhanges des Ratinger Stadtteils Tiefenbroich.

Das ca. 5,5 ha große Plangebiet wird begrenzt durch:

- den Gratenpoeter See und den Hütterbach im Norden,
- die Straße „Am Rosenkothen“ im Westen,
- die Güterbahnlinie im Osten und
- das bestehende Gewerbegebiet im Süden.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 10.07.2018 die Aufstellung der 102. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.03.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019 statt. Am 09.07.2019 hat der Rat der Stadt Ratingen beschlossen die 102. FNP-Änderung öffentlich auszulegen. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 29.07.2019 bis einschließlich 02.09.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 14.10.2019 hat die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass die bisher vorgelegten Unterlagen erhebliche Mängel, insbesondere durch das Fehlen eines gesonderten Umweltberichtes für die FNP-Änderung, aufweisen und daher die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden sollte. Diese Beteiligungsschritte wurden daraufhin erneut durchgeführt. Vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 haben die Wiederholung der Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Der abschließende Beschluss wurde am 23.02.2021 durch den Rat der Stadt Ratingen gefasst. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 06.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Im sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. T 407 „Am Rosenkothen / südlich Gratenpoeter See“ aufgestellt.

4. Berücksichtigung der eingebrachten Stellungnahmen

Insgesamt sind, aufgrund des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens T 407, viele Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die in weiten Teilen nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Berücksichtigung finden können.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.03.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.03.2019 bis einschließlich 15.04.2019 statt. Beide Beteiligungen erfolgten parallel mit den Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens T 407.

Berücksichtigung der Beteiligungen

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Bedenken zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen geäußert. Dies begründet die Stadt Ratingen damit, dass die weiteren öffentlichen und privaten Belange einer gewerblichen Nutzung dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen überwiegen. Eine bewusste Standortentscheidung, auch mangels verfügbarer alternativer Standorte im Stadtgebiet, führte zu der Entscheidung einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Darüber hinaus wurde auf den notwendigen Bedarf an Gutachten hingewiesen, insbesondere um den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufzeigen zu können.

Bei der Bürgeranhörung am 13.03.2019 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Stellungnahmen zur 102. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Rates vom 23.02.2021 (Vorlage 336/2020) gefolgt. Die frühzeitigen Beteiligungen führten zu keiner wesentlichen Überarbeitung der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Für den FNP wurden ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung erarbeitet.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie deren Wiederholungen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 29.07.2019 bis einschließlich 02.09.2019 stattgefunden. Aufgrund des fehlenden Umweltberichtes wurden die Beteiligungsschritte vom 21.09.2020 bis zum 23.10.2020 wiederholt.

Berücksichtigung der Beteiligungen

Bei der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2019 gingen keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein. Bei der Wiederholung der Offenlage im Jahr 2020 wurden Bedenken zur Standortwahl sowie zu den Auswirkungen auf das Landschaftsbild geäußert. Bei der Standortwahl wurden die privaten und öffentlichen Belange betrachtet und im Ergebnis insgesamt als alternativlos angesehen (s. oben). Die Bedenken zur

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes teilt die Stadt Ratingen, weshalb Maßnahmen ergriffen werden, die den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wiesen bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB daraufhin, dass ein eigenständiger Umweltbericht für die 102. FNP-Änderung erarbeitet werden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche begründet werden muss. Die Stadt Ratingen ist diesen Anregungen gefolgt (s. dazu auch oben). Darüber hinaus wurden sowohl in der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB als auch in deren Wiederholung Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung im übergeordneten Straßennetz geäußert. Diese Bedenken werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet, aufgrund des dort vorliegenden Verkehrsgutachtens jedoch nicht geteilt.

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung bezüglich der Stellungnahmen zur 102. Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluss des Rates vom 23.02.2021 (Vorlage 336/2020) gefolgt. Nach den Beteiligungen vom 29.07.2019 bis 02.09.2019 wurde ein eigenständiger Umweltbericht zur 102. FNP-Änderung erstellt. Die Wiederholungen der Beteiligungen führten zu keiner wesentlichen Überarbeitung 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. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wurde aufgezeigt, welche Auswirkungen die FNP-Änderung 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. Durch die vorliegende FNP-Änderung werden, auf der bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche, bauliche Eingriffe ermöglicht. Der dafür notwendige Ausgleich erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen des FNPs wird durch die Darstellung einer Grünfläche die Möglichkeit geschaffen, Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, durchzuführen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet legt der Regionalplan Düsseldorf Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. U.a. aufgrund der regionalplanerischen Festlegung ist daher die Planung von gewerblichen und industriellen Nutzungen vorgegeben. Die Weiterführung des südlich des Plangebietes bereits angrenzenden Gewerbegebietes wird daher als sinnvolle Planungsmöglichkeit angesehen. Mit der FNP-Änderung wird diese Nutzung vorbereitet.

Ziel der 102. FNP-Änderung ist es die Erweiterung eines direkt angrenzenden Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Dabei wurden im Verfahren alternative Standorte im Stadtgebiet gesucht, die letztlich jedoch gegenüber dem gewählten Standort erhebliche Nachteile aufweisen und die Abwanderung des Unternehmens aus dem Ratinger Stadtgebiete hätte bedeuten können. Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung wäre daher die einzig realistische Alternative gewesen.