

## **Stadt Ratingen**

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

# **Bebauungsplan L413 „Gewerbegebiet Siemensstraße“**

## **Zusammenfassende Erklärung § 10a BauGB**

Ratingen, 21. Juni 2023

**Stadt Ratingen**

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Abteilung Stadtplanung

Stadionring 17

40878 Ratingen

## 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

### 1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan L413 wird für die bestehenden Gewerbe- und Wohngebiete an der Siemensstraße in Lintorf Planungsrecht nach heutigen Anforderungen geschaffen. Dieser ersetzt den zuvor geltenden Bebauungsplan L6a aus dem Jahr 1973.

Die Rechtsgrundlagen für den weiteren Verbleib und die Ansiedlung einer mit der angrenzenden Wohnbebauung verträglichen gewerblichen Nutzung, verbunden mit einer hohen Arbeitsplatzdichte, werden mit dem neuen Planungsrecht geschaffen. Dieses städtebauliche Ziel wird unter Verwendung der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007 als Hilfsmittel für die planerische Abwägung zur Umgebungsverträglichkeit des Gewerbes mit der angrenzenden Wohnnutzung erreicht. Auch wenn der Abstandserlass in der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe keine unmittelbare Anwendung finden kann, gibt die Abstandsliste einen Orientierungsrahmen dafür, welche Betriebe und Anlagen in der räumlichen Nähe zu Wohngebieten im Allgemeinen als verträglich eingestuft werden können.

Zusätzlich wird für die Gewerbegrundstücke sowie Teilflächen davon, die unmittelbar, oder nur durch eine Straße getrennt an Wohnbaugrundstücke grenzen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Durch die Planung sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter zu erwarten, weil ein bereits bebautes und voll genutztes Gebiet mit bestehendem Baurecht überplant wird.

Gemäß § 1a BauGB sind keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich.

Durch den Erhalt von Baum- und Vegetationsbestand mit entsprechenden Festsetzungen werden Eingriffe vermieden.

Beim Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen muss sichergestellt werden, dass keine Quartiere von Fledermäusen oder Nester von Schwalben oder Mauerseglern betroffen sind. Deshalb sollten rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten alle Gebäudeteile auf Quartiere und Nester untersucht werden. Auf den § 44 Absatz 1 BNatSchG wird verwiesen. Bei Nachweis von Quartieren oder Nestern ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen, um Maßnahmen zum Artenschutz festzulegen. Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und der Abbruch von Mauerresten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.(29.) 02. gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beschränken. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten ist im Plangebiet ansonsten aufgrund fehlender Habitatpotenziale nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm und Gewerbelärm vorbelastet. Im Bebauungsplan ist daher eine Gliederung der Gewerbegebiete nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe und Anlagen erfolgt. Außerdem sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hinsichtlich des Verkehrslärms, der vor allem von der nördlich angrenzenden Autobahn A524 ausgeht, festgesetzt.

Das Plangebiet ist klimatisch durch sommerliche Überwärmungseffekte vorbelastet. Um die Klimaresilienz zu erhöhen und thermische Überlastungseffekte zu mindern, werden größere, zusammenhängende Vegetationsflächen mit Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt. Zudem werden für Neubauten eine mindestens extensive Begrünung der Dachflächen sowie Baum- und Heckenpflanzungen auf Stellplatzanlagen festgesetzt.

## 1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen, die auf frühere Schreiben an die Stadt Ratingen Bezug nahm. Diese Schreiben wurden in die Abwägung einbezogen.

Die enthaltenen Äußerungen bezogen sich weitgehend auf die Verkehrsführung im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen. Diese Äußerungen kann der Bebauungsplan nicht berücksichtigen. Eine Festlegung der Verkehrsführung kann nicht erfolgen, da es hierzu keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch gibt. Die Eignung und Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung der Baugebiete wurde durch ein Verkehrsgutachten geprüft, das Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan war. Weitere Anregungen betrafen die planerische Steuerung der Gewerbeansiedlungen im Plangebiet. Diese sind berücksichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans L413 wird die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen, die ein erhebliches Schwerverkehrsaufkommen nach sich ziehen, wie zum Beispiel Omnibusbetriebshöfen, Logistikbetrieben und Ähnlichem, auf ein für die Umgebung verträgliches Maß beschränkt. Zudem wurde auf den fehlenden Lärmschutz an der A524 eingegangen. Die diesbezüglichen Anregungen konnten im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, denn die Zuständigkeit für Lärmschutzmaßnahmen an der Autobahn liegt beim Bund als Straßenbaulasträger bzw. der Autobahn GmbH, die die Aufgaben des Baulasträgers wahrnimmt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** ergab die unten aufgeführten wesentlichen Anregungen, die im Bebauungsplan überwiegend berücksichtigt sind.

Die Bezirksregierung Düsseldorf regte an, die Zulässigkeit sogenannter Störfallbetriebe und -anlagen zu beschränken bzw. auszuschließen. Der Bebauungsplan kommt dem mit einer Festsetzung, die solche Nutzungen ausschließt nach. Ferner wurde darauf verwiesen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth liegt. Dies ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Pledoc GmbH wies auf eine bestehende Ferngasleitung mit Schutzstreifen im Norden des Plangebiets hin. Diese ist in den Bebauungsplan eingetragen.

Die Kreisverwaltung Mettmann regte eine Gliederung des Gewerbegebiets gemäß der Abstandsliste NRW und/oder eine Lärmkontingentierung, sowie ein Schallgutachten an. Das Gutachten wurde erstellt und war Bestandteil des Abwägungsmaterials. Die Gliederung anhand der Abstandsliste ist erfolgt. Ferner wurde die Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Artenschutzprüfung mindestens der Stufe 1 angeregt. Beides ist erfolgt.

Anregungen der Handwerkskammer sowie der Industrie- und Handelskammer zur Gliederung der Gewerbegebiete im Plangebiet nach Emissionskontingenten wurden nicht berücksichtigt, denn die Voraussetzungen dafür liegen unter Berücksichtigung der diesbezüglichen, neueren Rechtsprechung nicht vor.

Die IHK hat ferner die Zulassung von Logistikbetrieben, Omnibusbetrieben und ähnlichen angeregt. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies, indem er eine ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit solcher Betriebe für den Fall vorsieht, dass sie nachweislich keine unzumutbaren Belastungen der Wohnnutzungen im Umfeld hervorrufen.

Die Autobahn GmbH des Bundes regte die uneingeschränkte nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone der Autobahn A524 in den Bebauungsplan an. Diese Anregung

wurde nicht berücksichtigt, weil das vor Aufstellung des Bebauungsplans L413 bestehende Baurecht aus dem Bebauungsplan L6a dem entgegenstand. Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone werden zwar in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. In § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist aber dazu einschränkend bestimmt, dass die Bauverbote für Hochbauten und andere bauliche Anlagen des § 9 Abs. 1 – 5 FStrG nicht gelten, wenn ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festsetzt, und der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Insoweit bestehen aus der nachrichtlich in den Bebauungsplan L413 zu übernehmenden Anbauverbotszone der A 524 unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 7 FStrG keine für die Abwägung maßgebenden Gründe, um die bisher festgesetzten Baugrenzen hinter die Grenze der Anbauverbotszone zurückzunehmen. Ferner sind auch bestandskräftig genehmigte Gebäude, die über die Baugrenzen des früheren Bebauungsplans L6a hinausreichen, durch den Bebauungsplan L413 zu berücksichtigen, denn Versagungsgründe hinsichtlich der Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 9 Abs. 8 FStrG sind nicht zu erkennen. Die Untere Verkehrsbehörde der Stadt Ratingen regte die Anlage eines Gehwegs auf der Nordseite der Straße An den Dieken, im Abschnitt östlich der Siemensstraße an. Damit soll die Erreichbarkeit der weiter östlich bestehenden Bushaltestelle für zu Fuß gehende verbessert werden. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche fest.

Es liegt eine Stellungnahme aus der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Diese regt im Wesentlichen die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen in die Anbauverbotszone der A 524 sowie die Zulassung eines bestehenden Omnibusbetriebshofes durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO an. Die Stellungnahme wird hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht berücksichtigt, denn eine Erweiterung der Baugrenzen über den früheren Bestand des Bebauungsplans L6a hinausgehend in die bestehende, gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) festgestellte Anbauverbotszone der Autobahn A 524 ist nicht möglich. Innerhalb der Anbauverbotszone gilt ein Bauverbot für Hochbauten, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen. Dieses Bauverbot kann durch Festsetzungen eines später hinzutretenden Bebauungsplans grundsätzlich nicht überwunden werden.

Die Stellungnahme geht davon aus, dass eine über den passiven Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit für den Omnibusbetrieb nur mit einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht werden könne. Er verkennt dabei, dass der Bebauungsplan L413 durchaus eine Entwicklungsmöglichkeit, die über den bisher genehmigten Bestand hinausgeht vorsieht. Er lässt nämlich zu, dass Anlagen und Betriebe abweichend von den Festsetzungen zur Gliederung nach Abstandsklassen ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden können. Dazu muss im Genehmigungsverfahren der Nachweis geführt werden, dass die beantragten Nutzungen keine unzumutbaren Auswirkungen für die Wohnnutzung zur Folge haben. Dem Omnibusbetrieb steht dieser Weg offen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen geäußert worden, die durch den Bebauungsplan teilweise berücksichtigt werden:

Auf eine entsprechende Stellungnahme der Pledoc GmbH hin, mit der genauere Bestandsunterlagen als in der frühzeitigen Beteiligung übergeben wurden, ist die Lage des Planeintrags der Ferngasleitung geringfügig geändert worden. Hierbei handelte es sich um eine rein redaktionelle Änderung.

Die Autobahn GmbH des Bundes regte erneut an, die Anbauverbotszone der Autobahn A 524 ohne Einschränkung nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Sie ging dabei davon aus, dass es zwischen der Aufstellung des früheren Bebauungsplans L6a und der Aufstellung des Bebauungsplans L413 einen Wechsel des Straßenbaulastträgers der A 524 gegeben habe, weshalb der § 9 Abs. 1 Nr. 7 FStrG (siehe dazu oben zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) nicht anwendbar sei. Dies trifft nicht zu, denn Träger der Straßenbaulast für die seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes L6a bestehende anbaufreie Bundesstraße 288 war der Bund. Der Bund ist auch Träger der Straßenbaulast für die Bundesautobahn A 524. Es hat sich lediglich die durch den Bund mit der Wahrnehmung seiner Aufgaben als Straßenbaulastträger beauftragte Stelle geändert.

Die Stellungnahme hat damit im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung keine Änderung des entscheidungserheblichen Abwägungsmaterials ergeben. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt

## **2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Ratingen hat die Verpflichtung, in bestehenden und prognostisch erkennbaren Situationen, die bodenrechtliche Spannungen auslösen im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine planungsrechtliche Lösung herbeizuführen. Daher bestanden keine grundlegenden planerischen Alternativen zu dem hier aufgestellten Bebauungsplan.