

Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (23.01. - 24.02.2017)

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme angegeben keine Bedenken oder Anregungen zu haben:

- Flughafen Düsseldorf, 01.02.2017
- Stadtwerke Ratingen, 16.02.2017
- Bergisch-Rheinischer Wasserverband, 22.02.2017
- Handwerkskammer Düsseldorf, 16.02.2017
- IHK Düsseldorf, 30.01.2017
- Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband e.V., 28.02.2017

Abwägungsrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

- Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, 24.01.2017
- Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf, 27.01.2017
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 01.02.2017
- Flughafen Düsseldorf, 01.02.2017
- Stadtwerke Ratingen, 15.02.2017
- Bergisch-Rheinischer Wasserverband, 16.02.2017
- Kreis Mettmann, 22.02.2017
- BUND, 24.02.2017

HINWEIS:

Die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auf die Planungskonzeption der im November 2022 vom Rat beschlossenen geänderten Zielsetzung des Bebauungsplans. Die geänderten Planunterlagen unterscheiden sich zum Teil deutlich von den ursprünglichen Unterlagen die zur Offenlage im Jahr 2017 ausgelegt waren und auf die sich die hier genannten Stellungnahmen beziehen.

Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 24.01.2017

Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzt das Grundstück der unter der Nummer A 184 in die Denkmalliste eingetragenen ehemaligen Pulverfabrik Schwarz. Die Planung liegt somit im Wirkungsraum des Denkmals im Sinne seiner engeren Umgebung nach §9 DSchG NRW. Leider wurden die Auswirkungen der Planung auf das Denkmal im Umweltbericht zunächst nicht näher untersucht.

Daher wird angeregt, den denkmalgeschützten Gebäudebestand in den Planunterlagen mit einem „D“ gemäß Planzeichenverordnung zu kennzeichnen und in den textlichen Erläuterungen auf die Notwendigkeit der Durchführung eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens wegen des bestehenden Umgebungsschutzes im Falle einer Bebauung des Plangebiets hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kaiserswerther Straße 88-86 grenzt nicht mehr unmittelbar an den inzwischen reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplans T 395. Da das Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches liegt, kann das Denkmal nicht gemäß § 9 (6) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Es wird jedoch als informeller Hinweis in die Kartengrundlage eingetragen.

Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf vom 27.01.2017

Mit Blick auf Erweiterungsabsichten eines Unternehmens an der Kaiserswerther Straße wird im Bereich Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE1 - GE3) auf der Basis der aktuellen Abstandsliste NRW festgesetzt. In den Teilbauflächen wird unter anderem Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Ratinger Liste ausgeschlossen. Grundsätzlich haben wir gegen die Planung nichts einzuwenden. Nach Durchsicht der Planunterlagen erlauben Sie uns aber bitte noch folgenden kritischen Hinweis:

Laut textlicher Festsetzung 1.2.3. werden in allen drei Teilbaugebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment entsprechend der Ratinger Liste ausgeschlossen. Die Liste ist der Begründung als Anhang beigelegt. Laut Quellenangabe stammt die Liste aus dem Einzelhandelskonzept, Stand Februar 2008 (s. Begründung Seite 31). Die Liste im Einzelhandelskonzept ist aber nicht identisch mit der Liste in der Begründung. Nach Rücksprache mit der Verwaltung handelt es sich im hier vorliegenden Fall um die fortgeschriebene Ratinger Liste, Stand 2014. Im Sinne einer rechtssicheren Planung empfehlen wir eine Klarstellung beziehungsweise redaktionelle Überarbeitung der Quellenangabe.

Zur 98. Flächennutzungsplanänderung haben wir keine Hinweise.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. 2022 wurde eine veränderte Zielsetzung für den Bebauungsplan vom Rat der Stadt Ratingen beschlossen. In den nun überarbeiteten bzw. an die neuen Ziele angepassten Planunterlagen wurde die erwähnte Festsetzung zum Einzelhandel verändert, sodass es keiner Auflistung der zentrenrelevanten Hauptsortimente nach der Ratinger Liste bedarf. Der Einzelhandel wird im Plangebiet in der neuen Planung grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher, die in

unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind zugelassen werden.

Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 01.02.2017

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf Bedenken.

Begründung:

Meine Bedenken richten sich gegen die undurchsichtige Darstellung der Waldinanspruchnahme im Plangebiet.

Die Firma Intocast AG hat für einen Teilbereich des Plangebietes eine Waldumwandlung im Umfang von 9.900 m² beantragt. Der Antrag wurde unter der Auflage, das Aufforstungsguthaben der Stadt Ratingen mit 9.900 m² zu belasten, am 04.01.2016 genehmigt. Ein entsprechender Nachweis der Abbuchung steht seitens der Intocast AG (alternativ nachrichtlich durch die Stadt Ratingen) bis heute aus.

Im Umweltbericht wird unter Punkt 2.2.3 mit einem kurzen Satz die weitere Umwandlung von Wald für Stellplätze beschrieben. Eine Bezifferung der Flächengröße fehlt. Über die Eingriffstabellen (Ist und Soll) kann man sich offenbar selber ausrechnen, dass die Stellplätze 471 m² Waldfläche zusätzlich in Anspruch nehmen werden. Wie die Kompensation besagter Waldfläche aussehen wird, lässt sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht offen.

Ich rege an, für ein fast vollständig bewaldetes und im FNP als Wald dargestelltes Plangebiet, einen eigenen Absatz „Wald“ in der Begründung oder im Umweltbericht aufzunehmen und die Umwandlungsflächen, die Kompensationsflächen und die Waldsicherung transparent darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Eingriff in die Waldfläche sowie die bereits erfolgte Kompensation der 9.900m² Waldfläche wurden mit der Überarbeitung des Entwurfs und der Anpassung an die veränderte Zielsetzung neu berechnet und in der Begründung sowie im Umweltbericht näher erläutert. Nach Abzug der 9.900 m² Waldfläche müssen im Plangebiet mindestens 3.235 m² Waldfläche abgebildet werden. Die im Norden festgesetzte Fläche für Wald hat eine Größe von 3.240 m². Somit wird keine weitere externe Kompensation für Eingriffe in den Wald notwendig.

Der Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte für die Kompensation der Waldumwandlung von 2016 wurde inzwischen nachgereicht.

Flughafen Düsseldorf vom 01.02.2017

Nach Prüfung der uns mit Email vom 20.01.2017 übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass das o.a. Vorhaben teilweise innerhalb der Zone C des LEP Schutz vor Fluglärm liegt. Unter Beachtung des Vorgenannten bestehen seitens unseres Hauses keine Bedenken

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die räumlichen Abgrenzungen der Lärmschutzzonen wurden inzwischen geändert. Das Plangebiet befindet sich jetzt außerhalb der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf.

Stadtwerke Ratingen vom 15.02.2017

Seitens der Stadtwerke Ratingen GmbH bestehen keine Bedenken gegen die im Betreff benannte Planung.

Wir bitten in der Bebauungsplanbeschreibung im Pkt. 2.6 zu vermerken:

Löschwasser kann nur auf Grundlage des DVGWV-Arbeitsblattes W 405 zur Verfügung gestellt, aber nicht garantiert werden. Dies gilt auch nur, soweit und solange die Stadtwerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung den Stadtwerken nicht zumutbar ist, nicht gehindert sind. Zudem behalten sich die Stadtwerke vor, zukünftig bei Rohrerneuerungsmaßnahmen die Rohrdimensionierung und —material zu verändern. Des Weiteren bitten wir zu vermerken, dass seitens der Stadtwerke kein Löschwasser, als Objektschutz zur Verfügung gestellt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden seit der letzten TÖB Beteiligung überarbeitet. Die eingebrachten Hinweise werden in die Begründung unter Kapitel 8.2 aufgenommen.

Bergisch-Rheinischer Wasserverband vom 16.02.2017

gegen den Bebauungsplan bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Im Vorfeld haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem BRW und dem Tiefbauamt der Stadt Ratingen stattgefunden.

Darüber hinaus hat es ein Anschreiben an die Stadt Ratingen vom 17. 03. 2016 durch den BRW gegeben, indem wir darauf aufmerksam gemacht haben, dass der parallel zum Plangelände verlaufende Gewässerabschnitt der Anger ein potentieller Strahlursprung aus den Umsetzungsfahrplan gemäß der WRRL ist und dort Maßnahmen durch den BRW vorgesehen sind. Zur Kenntnisnahme liegt in der Anlage eine Kopie des Originalschreibens bei.

Da sich bei dem Bebauungsplan durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ein Defizit von 21.790 Ökopunkten ergibt schlagen wir vor, ggfls. über diese wasserbaulichen Maßnahmen das Defizit anteilig abzubauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Überarbeitung der Planunterlagen im Rahmen der seit November 2022 verfolgten geänderten Zielsetzung ist eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt. Inzwischen ist noch ein Defizit von 13.970 Ökopunkten vorhanden, welches mit externen Maßnahmen auszugleichen ist.

Für die vorgeschlagenen Maßnahmen müsste im Vorfeld eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens wird eine Geländemodellierung des Überschwemmungsgebiets erfolgen, um durch bauliche Eingriffe erzeugten Verlust an Retentionsvolumen auszugleichen. In dem Zuge können auch wasserbauliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde sowie des Bergisch-Rheinischen Wasserverbands abgestimmt werden. Insofern können die gewässerfachlichen Belange in der Planung durchaus teilweise berücksichtigt werden.

Kreis Mettmann mit Schreiben vom 22.02.2017

Untere Wasserbehörde

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden folgende Anregungen formuliert:

In der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan T 395 „Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz“- Umweltbericht -, wird unter den Pkt. 2.6.2 und 2.6.3 richtigerweise auf die teilweise Lage des beplanten Bereiches innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Anger, sowie die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A hingewiesen.

Auch wenn gem. Stellungnahme der UWB vom 09.09.2016, Az.: 70-22 H 471 Gr., ein Verbot der Überplanung nach § 78 WHG nicht greift, sind die Regelungen und Einschränkungen des § 78 WHG zum Schutz des festgesetzten Überschwemmungsgebietes weiter zu beachten. Details zum Schutz des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Anger sowie zur Lage des Vorhabens innerhalb der WSZ III A des Wasserschutzgebiets Ratingen-Broichhofstraße, müssen im erforderlichen Bauantragsverfahren dargestellt und geregelt werden. Insbesondere sind hierbei die baulichen Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Anger, die hochwasserangepasste Bauweise, die wasserundurchlässige Stellplatzanlage einschließlich Entwässerung zu behandeln. Ich gehe davon aus, dass die Untere Wasserbehörde (UWB) des Kreises Mettmann im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt wird

Aus entwässerungstechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen den BP Nr. T395 bestehen keine Bedenken. Der Anschluss des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers an den vorhandenen Mischwasserkanal ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf anzuzeigen.

Die Einleitung von nicht belastetem Niederschlagswasser in die Anger bedarf einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 WHG. Details hierzu sind rechtzeitig vor Antragstellung mit der UWB abzustimmen.

Ich bitte um die Übernahme der v. g. Anregungen als Textliche Festsetzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Regelungen des § 78 WHG werden in der neuen Planung beachtet. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht finden sich entsprechende Erläuterungen. In die textlichen Festsetzungen sind die Bestimmungen zum Überschwemmungsgebiet sowie zur Wasserschutzzone III A nachrichtlich übernommen worden (§ 9 (6a) BauGB). Bei einem gemeinsamen Termin mit der Unteren und Oberen Wasserbehörde im Rahmen der geänderten Zielsetzung des Bebauungsplans und dem damit einhergehenden zugrunde liegenden Konzept wurde abgestimmt, dass die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eingeholt werden. Es besteht Konsens darüber, dass die bisher angedachte Planung genehmigungsfähig ist.

Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen aus der Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken. Folgende Korrekturen bitte ich vorzunehmen:

1. In der Entwurfsbegründung vom 22.11.2016, Seite 14, muss im zweiten Absatz die zweite Klammer wie folgt lauten: (lfd. Nr. 1 – 199).
2. Im Schallgutachten von Peutz vom 18.08.2016, Seite 22, ist die Gebietseinstufung für die Immissionsorte 9, 10, 11 in MI (Mischgebiet) zu ändern.
3. Im Umweltbericht vom 22.11.2016, Seite 30, ist die Gebietseinstufung für die Immissionsorte 9, 10, 11 in MI (Mischgebiet) zu ändern. Die anteiligen Immissionsrichtwerte sind in 54 tags und 39 nachts zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Überarbeitung der Planung im Rahmen der geänderten Zielsetzung des Bebauungsplans ist eine neue Schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Juni 2023) erstellt worden, welche der Behörde im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgelegt wird. Dort wurden die Gebietseinstufungen angepasst.

Untere Bodenschutzbehörde

Allgemeiner Bodenschutz

Gemäß der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann (1:5.000) sollen durch die 98. Änderung des FNP im Bereich „Kaiserwerther Str., Angerbach“ Böden mit allgemeiner Bedeutung für gewerbliche Bebauung erschlossen werden. Besondere Schutzfunktionen des Bodens sind nicht betroffen. Dennoch ist gem. § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Daher ist die Inanspruchnahme der natürlichen Böden sowohl während der Bauphase, als auch im letztlichen Planzustand auf ein absolut notwendiges Minimum zu beschränken.

Altlasten

Der westliche Teil des Plangebiets schneidet eine Fläche, die mit der Kataster-Nummer 34885/12 Ra als Altlastenverdachtsfläche im Kataster des Kreises Mettmann über Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich geführte Flächen („Altlastenkataster“) eingetragen ist. Nach mir vorliegenden Informationen wurde die Fläche von 1926 bis mindestens 1981 durch Betriebe der Branchengruppen „Chemie und Mineralöl“ bzw. „Handel und Lagerung“ gewerblich genutzt. Erfahrungsgemäß kann an einem solchen Standort der betriebsbedingte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu schädlichen Bodenveränderungen geführt haben. Daher wurde die Fläche als Altlastenverdachtsfläche in das „Altlastenkataster“ aufgenommen. Es wird gebeten, die Fläche in der Plandarstellung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche wird angeregt, der Untersuchungsumfang ist vorab mit der UBB des Kreises Mettmann (Frau Schnitzler, Telefon 02104/99.2869, E-Mail sylvia.schnitzler@kreis-mettmann.de) abzustimmen.

Der nördliche Rand des Plangebiets schneidet eine Geländeverfüllung, die mit der Nummer 34885_3 Ra im informellen Verzeichnis über Altablagerungen und Altstandorte eingetragen ist. Nach mir vorliegenden Informationen fand die Verfüllung im Zeitraum 1941 bis 1997 statt, Art, Mächtigkeit und chemische Beschaffenheit des verfüllten Materials sind unbekannt. Bei Eingriffen in den Untergrund kann in diesem Bereich u. U. belasteter Bodenaushub anfallen, der einer Entsorgung zuzuführen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Allgemeiner Bodenschutz: Die aufgeführten Hinweise sind im Umweltbericht behandelt worden. Die Inanspruchnahme von Boden wird, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, ausschließlich auf den südlichen Bereich konzentriert.

Altlasten: Der Änderungsbereich der 98. FNP-Änderung sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 395 wurden im Rahmen der neuen Zielsetzung des Bebauungsplans in 2022 verkleinert. Der benannte westliche Teilbereich ist nicht mehr Bestandteil der Bauleitplanverfahren. Auf die Altlastenverdachtsflächen in der näheren Umgebung wird im Umweltbericht hingewiesen.

Untere Naturschutzbehörde

Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden auch nicht berührt. Eine Beteiligung von Beirat, ULAN- Fachausschuss sowie Kreisausschuss ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung/ Eingriffsregelung:

Der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht mit durchgeführter Umweltprüfung (UP) und einer Eingriffsbilanzierung beigelegt worden, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Folgende Anregung wird hierzu gemacht:

Gemäß Punkt 2.11.4 entsteht durch das Planvorhaben ein Eingriffsdefizit von 22.790 Wertpunkten. Es wird angeregt, die Kompensation dieses Defizits durch den Nachweis einer externen Maßnahme oder die Abrechnung über das Ökopunktekonto der Stadt konkret zu benennen und inhaltlich mit der UNB abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt. Das neu errechnete Defizit 13.970 Ökopunkten wird mit externen Maßnahmen ausgeglichen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Artenschutz:

Im Fundortkataster der unteren Naturschutzbehörde sind im Planungsumfeld keine Fundpunkte enthalten. Auch im eigentlichen Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten bekannt. Die Umweltprüfung beinhaltet weiterhin eine gutachterliche Aussage darüber, ob im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten betroffen sind. Nachweislich dieses Gutachtens sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, insbesondere wenn die unter Punkt 2.11.2 dargestellten Maßnahmen beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt. Folgendes wird in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen:

„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Bäume werden in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar entfernt.*
- Ist ein Entfernen der Bäume in diesem Zeitraum nicht möglich, sind potenziell als Quartier geeignete Bäume vor Durchführung der Maßnahme durch qualifizierte Personen auf Vogel- bzw. Fledermausbesatz zu untersuchen. Die Maßnahme ist in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Ratingen abzustimmen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, werden verschlossen. Im Falle eines Besatzes muss das Entfernen des Baumes nach Verlassen der Quartiere erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.“*

Planungsrecht

Im Regionalplan (GEP 99) ist der Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Demnach entspricht die beabsichtigte Planung der Regional- und Landesplanung. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 und 5 LPlG ist ohne Bedenken der Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet worden.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist das betroffene Gebiet im Osten als Waldfläche dargestellt. Im Westen ist ein Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Das gesamte Gebiet soll als Gewerbegebiet geändert werden. Mit der dafür parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der geänderten Planung wurde der Geltungsbereich auf die östliche Fläche reduziert. Sowohl im B-Plan als auch in der parallel aufgestellten FNP-Änderung wird im Süden ein Bereich von rund 8.270 m² als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt bzw. als Gewerbegebiet dargestellt. Der nördliche Bereich wird zum Teil als Wald erhalten, zum Teil als Grünfläche festgesetzt bzw. dargestellt.

BUND mit Schreiben vom 24.02.2017

a) Es wird die Freihaltung des Geländes im Osten und somit der Verzicht auf ein 3. Gebäude angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Überarbeitung der Planunterlagen ist der Änderungsbereich sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 395 verkleinert worden. Entsprechend dem neuen Konzept sind zwei Gebäude entlang der Kaiserswerther Straße geplant. Mit dem Neubau soll die bisherige städtebaulich-architektonische Situation im Kreuzungsbereich der Kaiserswerther Straße/ Am Roten Kreuz aufgewertet werden. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von einem verhältnismäßig diffusen städtebaulichen Erscheinungsbild mit der Tendenz zu einer Gemengelage an einer viel befahrenen Kreuzung zweier Ratinger Hauptverkehrsstraßen. Daher will die Stadt Ratingen die Gelegenheit nutzen, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an dieser Stelle aktiv zu beeinflussen und zu steuern.

Ziel der 98. FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans T 395 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dafür zu schaffen.

Durch die Ansiedlung einer weiteren innerörtlich platzierten gewerblichen Nutzung am Schnittpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen wird zudem der Wirtschaftsstandort Ratingen gestärkt.

Die Freihaltung des Geländes im Osten widerspricht dem vorgenannten Ziel und Zweck der beiden Bauleitpläne. In der Abwägung wird der oben dargestellten städtebaulichen Aufwertung und Neugestaltung gegenüber einem Erhalt des Freiraums der Vorrang gegeben. Der Waldbestand im südlichen Teilbereich ist aufgrund von Sturmschäden sowie der 2016 nach der genehmigten Waldumwandlung erfolgten Rodung nicht hochwertig. Durch die Planung wird der nördliche, ökologisch wertvollere Bereich von Bebauung freigehalten und weiterhin als Wald bzw. Grünfläche entwickelt.

- b) Es wird angeregt, im Osten des Plangelandes durchgängig einen Gehölzstreifen in einer Breite von ca. 20 Metern festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit der Überarbeitung der Planunterlagen ist der Änderungsbereich sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 395 verkleinert worden. Darüber hinaus wird im Norden des Geltungsbereiches auf die Festsetzung eines Baugebiets verzichtet. Dieser Bereich bleibt als Wald erhalten. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wald wird als Übergang eine Grünfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität hergestellt. Zusätzlich verläuft im Osten, entlang der Straße Am Roten Kreuz eine unterirdische Kanalleitung der Stadt Ratingen. Bei möglichen Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen würden die Gehölze in dem Bereich entfernt werden müssen. Weitere Ausführungen sind unter a) zu finden.

- c) Der Umweltverband bittet um eine isolierte Betrachtung der östlichen Teilgebietsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Teilgebietsfläche Bestandteil eines westlich der Straße „Am Roten Kreuz“ zusammenhängenden Naturraumes ist. Sie kann damit nicht losgelöst in Bezug auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes betrachtet werden.

- d) Es wird angeregt, im Plangebiet eine Grünbrücke vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Anger stellt eine wichtige Vernetzungsstruktur innerhalb des Siedlungsraumes dar. Dieser Biotopverbund ist durch das Freihalten des Randbereiches entlang des Gewässers von Bebauung in einer Tiefe von mindestens 24 m weiterhin gewährleistet. Eine Vernetzung zwischen den Freiflächen nördlich und südlich der „Kaiserswerther Straße“ ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kaiserswerther Straße, insbesondere im Kreuzungsbereich Kaiserswerther Straße / Am Roten Kreuz / Westtangente, für bodengebundene Arten erheblich beeinträchtigt, da eine Querung dieses Bereiches für diese Arten mit erheblichen Gefahren durch Kollisionen mit Fahrzeugen verbunden ist.

Lediglich für Vögel und Fledermäuse ist von einem Austausch zwischen den Freiflächen auszugehen. Dies gilt insbesondere für Vogelarten des Siedlungsraumes, die in den Gehölzstrukturen nördlich und südlich der Kaiserwerther Straße geeignete Habitatstrukturen finden. Allerdings besteht auch für Vögel ein Gefährdungspotenzial durch Kollisionen mit Kraftfahrzeugen. Durch eine Bebauung des Eckgrundstücks wird die Barriere zwischen den Freiflächen zwar verbreitert, aber für flugfähige Arten ist ein Austausch weiterhin möglich. Zudem wird der Konflikt durch die teilweise vorgesehene Begrünung der Dachflächen innerhalb des Geltungsbereiches gemindert. Viele Vogelarten des Siedlungsraumes nutzten derartige Flächen als Nahrungshabitat und Trittstein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Biotopverbund durch die Bebauung des Eckgrundstücks nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die heute bestehende Situation rechtfertigt es nicht, eine Grün- oder Landschaftsbrücke über der Kaiserswerther Straße zu errichten.

e) Der Umweltverband weist darauf hin, dass der Belang „Wald“ als bestehender Wald im Umweltbericht Berücksichtigung finden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Ausführungen wird gefolgt. Der Umweltbericht (Kapitel 12) enthält dazu die notwendigen Angaben.

f) Es wird angeregt, die Bedeutung des Waldes für die Tierwelt deutlicher hervorzuheben und zu gewichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Dem Belang ist in der Begründung im Kapitel 12, Umweltbericht Rechnung getragen worden.

g) Der Umweltverband vertritt die Auffassung, dass die Auswirkungen der Planung auf das nördlich der Anger befindliche Kleingartengelände nicht betrachtet wurden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung, unter anderem auch auf das Kleingartengelände, sind in der Begründung benannt und wurden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich einer Bewertung unterzogen.

h) Der Umweltverband lehnt den Bau eines Linksabbiegers ab, da hierdurch auf der südlichen Seite der „Kaiserswerther Straße“ Wald in Anspruch genommen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Auf den angesprochenen Linksabbieger wird im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung verzichtet.

i) Dem Umweltverband fehlen Aussagen zu dem Belang „Klimaschutz“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmend es Bebauungsplanverfahrens wurde eine stadtklimatologische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Februar 2023) durchgeführt, die im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB der Behörde zur Verfügung gestellt wird. Die Ergebnisse sind auch in der Begründung unter Kapitel 12, Umweltbericht, zu finden.