

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:

- Kreis Mettmann 22.02.2017
- Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, 24.01.2017
- BUND, 24.02.2017

Kreis Mettmann mit Schreiben vom 22.02.2017

Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen und Einschränkungen des § 78 WHG zum Schutz des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu beachten sind. Dies schließt die Beteiligung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Regelungen des § 78 WHG werden in der Planung beachtet. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht finden sich entsprechende Erläuterungen. Die Untere Wasserbehörde wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens beteiligt. Die Beteiligung im Bauantragsverfahren ist allerdings für den Bauleitplan (98. FNP-Änderung) nicht verfahrensrelevant.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird darauf hingewiesen, im Schallgutachten die Gebietseinstufung für die Immissionsorte 9, 10, 11 und im Umweltbericht die Gebietseinstufung für die Immissionsorte 9, 10, 11 von WA (Allgemeines Wohngebiet) in MI (Mischgebiet) ebenso wie die anteiligen Immissionsrichtwerte zu ändern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Überarbeitung der Planung 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

Es wird angeregt, die im westlichen Teil des Geltungsbereiches mit der Kataster-Nummer 34885/12 Ra vorhandene Altlastenverdachtsfläche in der Plandarstellung zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Untere Naturschutzbehörde

Es wird angeregt, die Kompensation des Eingriffs durch den Nachweis externer Maßnahmen oder die Abrechnung über das Ökopunktekonto der Stadt konkret zu benennen und inhaltlich mit der UNB abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

a) Kompensation gemäß Forstrecht

Durch die Inanspruchnahme einer Fläche aus dem städtischen Ökokonto an der Broichhofstraße in Ratingen West wurde bereits der durch die Planung verursachte Eingriff in Höhe von 9.900 m² ausgeglichen. Für die dauerhafte Waldumwandlung von 9.900 m² wurde bereits vom Vorhabenträger ein entsprechender Betrag der Stadt Ratingen überwiesen.

b) Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens und sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung im Wirkungsraum eines Denkmals liegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kaiserswerther Straße 86 liegt nicht im nunmehr reduzierten Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

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:

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. Ziel der 98. FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans T 395 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dafür zu schaffen. Mit dem Neubau soll die bisher diffuse städtebaulich-architektonische Situation im Kreuzungsbereich der Kaiserswerther Straße/ Am Roten Kreuz aufgewertet werden. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von einer verhältnismäßig diffusen städtebaulichen Situation 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.

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 Ziel der 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:

Mit der Überarbeitung der Planunterlagen ist der Änderungsbereich sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans T 395 verkleinert worden. Darüber hinaus wird im Norden des Änderungsbereiches auf die Darstellung 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. 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:

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 diesen Freiflächen auszugehen. Dieses 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:

Der Umweltbericht enthält dazu die notwendigen Angaben.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Belang ist in der Begründung im Kapitel 10, Umweltbericht in ausreichendem Maße 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:

Die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung, unter anderem auch auf das Kleingartengelände, sind in der Begründung in Kapitel 7 sowie im Umweltbericht benannt und wurden im parallel laufenden 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 Einwand ist für das FNP-Änderungsverfahren nicht relevant. Die Konkretisierung geschieht auf der Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans T 395. Der Linksabbieger wird bei dem neuen Plankonzept nicht mehr benötigt.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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 zur 98.FNP Änderung unter Kapitel 10, Umweltbericht, zu finden.