

- Beschluss**
 Wahl
 Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 63/029/2009

öffentlich

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Michael Münch	Datum: 04.08.2009 Az.: 63-31-H-735-74/08
--	---

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Ausschuss für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung	31.08.2009	Vorberatung
Kreisausschuss	28.09.2009	Beschluss

**7. Flächennutzungsplanänderung und Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. L 259 "Gewerbegebiet Rehhecke" der Stadt Ratingen;
 Beteiligung gemäß §§ 32 Absatz 5 Landesplanungsgesetz, 4a Absatz 3 und 4 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz NW**

- Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen
 Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Der 7. Flächennutzungsplanänderung wird im Bereich des Entwicklungszieles 1 „Erhaltung“ und im Landschaftsschutzgebiet Nr. B 2.3-10 gemäß der Darstellung in der Anlage 1 dieser Vorlage mit der Folge nicht widersprochen, dass mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. L259 „Gewerbegebiet Rehhecke“ der Stadt Ratingen die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes dort außer Kraft treten.

Fachbereich: Planungsamt
Bearbeiter/in: Michael Münch

Datum: 04.08.2009
Az.: 63-31-H-735-74/08

**7. Flächennutzungsplanänderung und Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. L 259
"Gewerbegebiet Rehhecke" der Stadt Ratingen;
Beteiligung gemäß §§ 32 Absatz 5 Landesplanungsgesetz, 4a Absatz 3 und 4 Absatz 2
Baugesetzbuch sowie § 29 Absatz 4 Landschaftsgesetz NW**

Anlass der Vorlage:

Die Stadt Ratingen beabsichtigt die Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (VBP) und die Änderung des Flächennutzungsplanes um für den Bau der Zentralverwaltung des Telekommunikationsunternehmens vodafone das Planungsrecht zu schaffen.

Örtlichkeit des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lintorf westlich bzw. südlich der beiden Autobahnen A 524 und A 52. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

Dimensionierung des Vorhabens und Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Die Gesamtgröße des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes L 259 beträgt 544.993 qm. Hierin sind 243.264 qm Wald und 20.805 qm private Grünfläche enthalten.

Insgesamt sollen Bürogebäude für ca. 5.500 Beschäftigte sowie Kinderbetreuung und zwei Parkhäuser entstehen. Das Vorhaben soll in drei Bauabschnitten (BA) entstehen.

Im ersten BA entstehen Bürogebäude und die Betriebskinderbetreuung (ca. 37.000 qm Bruttogeschossfläche -BGF) sowie ein Parkhaus und die Energiezentrale (ca. 37.000 qm BGF). Im zweiten BA kommen weitere Bürogebäude (ca. 34.000 qm BGF) und ein weiteres Parkhaus (ca. 56.000 qm BGF) hinzu. Im dritten BA endet die Planung mit dem Bau der restlichen Bürogebäude und der Erweiterung des Rechenzentrums (ca. 55.000 qm BGF). Insgesamt sind im Bereich des VBP ca. 3.300 Stellplätze geplant.

In einigen Teilbereichen am Breitscheider Weg und an der Straße Rehhecke ist das Plangebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt. Die zentrale Fläche ist durch den Zechenbach sowie landwirtschaftliche Flächen und Grünlandnutzungen geprägt. Umlaufend sind Waldflächen vorhanden.

Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Bauleitplanung und Landschaftsplan berücksichtigen sich in großen Teilen. Allerdings liegt im Bereich des Parkhauses 2 eine kleine Waldfläche, die eine widersprechende Darstellung und Festsetzung des Landschaftsplanes auf ca. 2.600 qm enthält.

Die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes, also das Entwicklungsziel B 1.1-7 „Erhaltung“ und das Landschaftsschutzgebiet Nr. B 2.3-10 muss für den oben genannten Bereich (siehe Anlage 1) entfallen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsplan gemäß § 16 Absatz 1 Landschaftsgesetz NW unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf Flächen eines Bebauungsplanes erstrecken **kann** (sogenannte Doppeldeckung).

Um das restliche, heute schon kleine Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Parkhauses 2 nicht noch weiter zu zerstückeln, wird seitens der unteren Landschaftsbehörde empfohlen, die Verkehrsflächen und die Maßnahmenfläche M4 weiterhin im Landschaftsplan zu belassen und somit hier die Doppeldeckung wirken zu lassen. Allerdings ist es sinnvoll, in einem späteren Landschaftsplan- Änderungsverfahren das Schutzgebiet an die Planrealität des Bebauungsplanes anzupassen.

Weiterhin wird empfohlen, alle sonstigen Waldflächen, die im Landschaftsschutzgebiet Nr. B 2.3-10 liegen, ebenfalls weiterhin in der Doppeldeckung zu belassen.

Weitere Hinweise:**Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:**

Für das Vorhaben wurden folgende artenschutzbezogene Untersuchungen erarbeitet:

- Faunistische Kartierung zur artenschutzrechtlichen Prüfung -Zwischenbericht,
- Anregungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes im VBP L259.

Folgende Artengruppen wurden bzw. werden noch weiter untersucht: Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Heuschrecken. Zufallsfunde werden ebenfalls beachtet.

Im Ergebnis konnten bei den Vögeln neben einigen „Allerweltsarten“ folgende planungsrelevante Arten nachgewiesen werden: Erlenzeisig, Graureiher, Grünspecht, Kleinspecht, Mäusebussard, Sperber und Turmfalke. Hiervon sind folgende Arten streng geschützt: Grünspecht, Mäusebussard, Sperber und Turmfalke.

Der Kernbereich des Plangebietes wird von Amphibien durchwandert, hier sind folgende Arten zu nennen: Bergmolch, Erdkröte, Feuersalamander, Grasfrosch und Teichmolch. Keine dieser Arten ist streng geschützt.

Bei den Fledermäusen ist die Untersuchung noch nicht abgeschlossen. Allerdings kann schon jetzt gesagt werden, dass durch die geplante Bebauung des Kerngebietes Jagdreviere betroffen sind. Baumhöhlen, also Zufluchtsstätten sind im wesentlichen in den Waldbereichen vorhanden und somit nicht betroffen.

Die Ergebnisse dieser beiden Arbeiten ergaben bisher keine Verbotstatbestände für die Planung, gleichwohl sind sie in den Umweltbericht sowie in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eingeflossen. Auch haben die Ergebnisse Einfluss z. B. auf die Lage der geplanten Gebäude im VBP genommen. Hierdurch bleiben wichtige Vernetzungskorridore erhalten.

Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Das Vorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierbei ist zu beachten, dass im Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. L49 existiert, so dass derzeit große Teile des Plangebietes bebaut werden können. Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich (siehe § 1a BauGB). Auch ist es von Bedeutung, dass wertvolle Bestandteile (Waldflächen, Zechenbach, Baumreihen) im BP L259 von einer Bebauung ausgenommen werden, die im BP L49 bebaubar sind.

Es wurde ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) mit einer Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Als Ergebnis kommt der LFB zu dem Ergebnis, dass ein Überschuss von 2.423.533 Punkten besteht, der einen Ausgleich zu 158 % bedeutet.

Beurteilung der geplanten Maßnahme:

Die 7. Flächennutzungsplanänderung und der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. L259 nehmen auf die naturschutzfachlich wertvollen Landschaftsbestandteile im Plangebiet mehr Rücksicht als der alte, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. L49.

Dadurch ist auch zu erkennen, dass die artenschutzrechtliche Frage der Betroffenheit von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten gemäß § 10 Absatz 2 Ziffer 11 BNatSchG sowie europäischer Vogelarten gemäß Anhang I oder Artikel 4 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG - Vogelschutz-Richtlinie (V- RL) nicht von planungsrelevanter Bedeutung ist.

Grundsätzliche naturschutzfachliche Bedenken sind derzeit nicht zu erkennen.

Beteiligung des Beirates:

Der Landschaftsbeirat wird in seiner Sitzung am 12.08. beteiligt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Fachausschusses mündlich berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan und Auszug aus dem Landschaftsplan
2. Luftbild und DGK mit Lage der bebaubaren Flächen gem. BP L259
3. 7. Flächennutzungsplanänderung
4. Bebauungsplan Nr. L259