Kreis Mettmann
Der Landrat

☒ **Anhörung**

☐ **Befreiung**

☐ **Sonstiges**

**Vorlagen Nr. 80/012/2012**

**öffentlich**

| | |
|---|---|
| Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung<br>Bearbeiter/in: Michael Münch | Datum: 22.03.2012<br>Az.: 80-41-H-735-16/12 |

| **Beratungsfolge** | **Termine** | **Art der Entscheidung** |
|---|---|---|
| Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann | 18.04.2012 | Anhörung |

**Bebauungsplan Nr. B 241, 1. Änderung, "Kölner Straße/ Kokeschbach" der Stadt Ratingen;**
**Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch**

☒ Entwicklungsziel 1 - Erhaltung
☐ Entwicklungsziel 2 - Anreicherung
☐ Entwicklungsziel 3 - Wiederherstellung
☐ Entwicklungsziel 4 - Ausbau
☐ Entwicklungsziel 5 - Ausstattung
☐ Entwicklungsziel 6 - Temporäre Erhaltung

☐ Naturschutzgebiet
☐ Naturdenkmal
☒ Landschaftsschutzgebiet
☐ Geschützter Landschaftsbestandteil
☐ Brachfläche
☐ Sonstiges

☐ FFH-Gebiet
☐ 300m Zone zum FFH-Gebiet

**Beschlussvorschlag:**
**Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 241 „Kölner Straße/Kokeschbach“ der Stadt Ratingen die in der Vorlage näher dargestellten Hinweise und Anregungen abzugeben.**

| | |
|---|---|
| Fachbereich: Amt für Wirtschaftsförderung und Planung | Datum: 22.03.2012 |
| Bearbeiter/in: Michael Münch | Az.: 80-41-H-735-16/12 |

**Bebauungsplan Nr. B 241, 1. Änderung, "Kölner Straße/ Kokeschbach" der Stadt Ratingen;**
**Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch**

## 1. Anlass der Vorlage:

Die Stadt Ratingen beabsichtigt, im Bereich des „Sondergebietes 1“ gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 241 die bebaubare Fläche des Gartencenters nach Norden, an das bestehende Gebäude anschließend, dort zu vergrößern, wo sich heute überdachte Verkaufs-Freianlagen befinden. Im „Sondergebiet 2“, dort wo heute ein Verkaufswagen steht, soll eine Bebauung für einen Bauernmarkt ermöglicht werden.
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes B 241 soll dafür Planungsrecht geschaffen werden. Die vorgenannten SO- Flächen sind in der Anlage 3 zu sehen.

## 2. Örtlichkeit des Vorhabens:

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Breitscheid, Flur 19 und wird begrenzt im Osten durch die „Kölner Straße“ (B 227), im Süd-Westen durch die Bundesautobahn A 3 (Köln – Oberhausen), im Westen und Norden durch den „Kokeschbach“. Die genaue Lage ist aus den Anlagen zu ersehen.

## 3. Dimensionierung des Vorhabens:

| | |
|---|---|
| Räumlicher Geltungsbereich | ca. 24.911 m² |
| Davon: | |
| - Sondergebiet | ca. 19.319 m² |
| - Private Grünfläche inklusive Kokeschbach | ca. 5.170 m² |
| - Wald | ca. 422 m² |

## 4. Beschreibung des derzeitigen Zustandes:

Das überplante Gebiet ist mit Ausnahme eines Grüngürtels entlang dem „Kokeschbach“ geprägt von der gewerblichen Nutzung (Betriebsgebäude einschließlich einer teilweisen Überdachung des Freigeländes, Parkplätze).

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Gartencenter angesiedelt, bestehend aus mehreren Gewächshäusern. Südlich hiervon stehen zwei Wohngebäude, ergänzt um einen Verkaufswagen für landwirtschaftliche Erzeugnisse im direkten Einmündungsbereich.

## 5. Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Die untere Landschaftsbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Planbegründung eine gutachterliche Aussage beinhalten sollte, ob im Plangebiet, hier insbesondere in der Kokeschbachaue, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sowie europäischer Vogelarten betroffen sind und ob durch das bereits heute erhebliche „Heranwachsen“ der Bebauung und der Nutzung der Außenanlagen des Gartencenters in den Schutzraum der Aue

gem. BP B 241 „An der Pönt“ hinein artenschutzrechtliche Verbote (Störungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) ausgelöst werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Artenschutz als eigenständige Vorschrift neben der Eingriffsregelung steht und keinem baurechtlichen Abwägungsvorbehalt gem. § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt, sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Planrealisierung zwingend zu beachten ist, um die Rechtssicherheit der Planung im weiteren Verlauf des Verfahrens sicherzustellen.

**6. Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:**

Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, kann von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

**7. Verhältnis des Vorhabens zum Regionalplan GEP 99**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) ist das Verfahrensgebiet als ein „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um Freiraum- und Agrarbereiche, die als Grünverbindung wegen ihrer freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen zu erhalten, zu entwickeln und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen sind. Weiterhin stellt der Regionalplan das Plangebiet als Gebiet zum „Schutz der Natur“ (durch die Fachplanung gesicherte naturschutzwürdige Gebiete) dar.

**8. Verhältnis des Vorhabens zum Flächennutzungsplan:**

Dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sind für das Verfahrensgebiet mehrere Darstellungen zu entnehmen:

- Westlich der „Kölner Straße“ ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenmarkt“ dargestellt.
- Nördlich und südlich des Sondergebietes sind Grünflächen abgebildet.
- Östlich der A 52 ist eine größere zusammenhängende Waldfläche und unmittelbar östlich angrenzend eine Grünfläche dargestellt.
- Entlang der A 3 sind die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone wiedergegeben, letzteres auch für die B 227.
- Das Plangebiet durchqueren in Nord-Süd-Richtung sowie von Nord-Westen nach Süd-Osten mehrere Fernleitungen.
- Der „Kokeschbach“ mit seiner Böschung ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

**9. Verhältnis des Vorhabens zum gültigen Bebauungsplan:**

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 241 „An der Pönt“, rechtsverbindlich seit dem 14.09.1990. Für den zu ändernden Bereich enthält dieser folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflanzenmarkt“ ;
- 1-geschossige Bebauung;
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,24;
- entlang der B 227 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt;
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baumschule“;
- Fläche für Wald;
- entlang der B 227 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
- entlang dem „Kokeschbach“ eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern;

- Flächen für Stellplätze;
- Fernleitungen mit den entsprechenden Schutzstreifen;
- entlang des „Kokeschbach“ eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

**10. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 241:**

- **Sondergebiet 1**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (1-Geschossigkeit, zulässige Grundfläche (GRZ) in Höhe von 0,4) orientieren sich am Bestand. Anbauten in einem geringen Umfang (z. B. überdachter Eingangsbereich) sind möglich.

- **Sondergebiet 2**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (1-Geschossigkeit, zulässige Grundfläche (GRZ) in Höhe von 0,4) orientieren sich an der eingereichten Planung.

**11. Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan;**

Der Änderungsbereich wird teilweise vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann umfasst. Danach ist die Kokeschbach-Aue Teil des Landschaftsschutzgebietes „Ratinger Stadtwald Nord-Ost“ (Nr. B 2.3-3). Dieses stellt einen Raum hoher struktureller Vielfalt dar, die zur Artenvielfalt des Landschaftsbildes wesentlich beiträgt.

**12. Beurteilung der geplanten Maßnahme:**

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und im Landschaftsschutzgebiet Nr .B 2.3-3; die beiden Vorhaben gemäß 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 241 (SO 1: Erweiterung Gartencenter und SO 2: Bauernmarkt) liegen aber nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (siehe Punkte 10 und 11).
Vor Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde muss im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes der Beirat, der ULAN- Fachausschuss sowie der Kreisausschuss beteiligt werden. Dies dient zur Klärung der Frage, ob bzw. wo die „Doppeldeckung“ gemäß § 16 (1) LG NW wirken kann (siehe Punkt 10, Landschaftsschutzgebiet Kokeschbachaue). Da die Terminierung der Beteiligung der oben genannten Gremien die Frist nach § 4 (2) BauGB erheblich übersteigt, wurden zunächst vorsorglich Bedenken erhoben.
Weil die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll, kann von der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Planung bedingt keine über das bestehende Baurecht hinaus gehenden neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Hinweis:
Das Landschaftsschutzgebiet sollte im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden.

Anlagen:

1. Übersichtspläne
2. Auszüge aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan
3. Bebauungsplan B 241 und 1. Änderung
4. Auszug aus dem Landschaftsplan und Luftbild