

Beschluss

Wahl

Kenntnisnahme

Vorlagen Nr. 61/045/2019

öffentlich

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Verena Keggenhoff	Datum: 19.11.2019 Az.: 61-3
--	--------------------------------

Beratungsfolge	Termine	Art der Entscheidung
Ausschuss für Umwelt-, Landschafts- und Naturschutz	02.12.2019	Vorberatung
Kreisausschuss	05.12.2019	Beschluss

**Bebauungsplan T 407 und 102. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen
Beteiligung gem. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch und § 20 Absatz 4
Landesnaturenschutzgesetz NRW**

Finanzielle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Organisatorische Auswirkung ja nein noch nicht zu übersehen

Auswirkung auf Kennzahlen ja nein noch nicht zu übersehen

Beschlussvorschlag:

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 407 "Am Rosenkothen / südlich Gratenpoeter See" und der 102. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Ratingen tritt die widersprechende Darstellung des Landschaftsplans gemäß Punkt 6 dieser Vorlage außer Kraft, wobei die als nicht bebaubar festgesetzte Fläche des Bebauungsplanes (Kompensationsfläche im Norden des Bebauungsplangebietes; Obstbaumwiese) im Rahmen der Doppeldeckung im Landschaftsplan verbleibt.

Fachbereich: Planungsamt Bearbeiter/in: Verena Keggenhoff	Datum: 19.11.2019 Az.: 61-3
--	--------------------------------

**Bebauungsplan T 407 und 102. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen
Beteiligung gem. § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch und § 20 Absatz 4
Landesnatorschutzgesetz NRW**

1. Anlass der Vorlage:

Die Stadt Ratingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. T407 „Am Rosenkothen / südlich Gratenpoeter See“ im Stadtteil Tiefenbroich (s. Anlage 1). Ziel ist die Entwicklung einer attraktiven Erweiterungsfläche für Gewerbe mit der damit verbundenen Standortsicherheit für die Firma Tünkers, die bereits jetzt eine identitätsstiftende „Adresse“ für das bereits vorhandene Gewerbegebiet im südlichen Bereich bildet (BP Nr. T 178). Die Firma plant, das Gebiet in den nächsten Jahren in mehreren Bauphasen von Süden nach Norden nacheinander zu erweitern. Die bestehende Hofanlage wird dabei erhalten bleiben und als Bürokomplex weiter genutzt werden. Die Gebäude und Hallen, die in unmittelbarer Nähe der Hofanlage errichtet werden, sollen sich optisch an deren Fassade orientieren, weswegen ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild entstehen soll. Dazu soll auch die Begrenzung der Gebäudehöhen dienen, die das Maß des südlichen Gewerbegebietes nicht übersteigen werden (s. Anlage 6).

Zur Sicherung der zukünftigen Erschließung des Plangebietes ist es darüber hinaus notwendig, den nach der 3. Änderung rechtskräftigen, südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. T178 in seinem nördlichen Teil an die neuen Ziele der Bauleitplanung anzupassen. Dieser Bebauungsplan weist hier bereits Gewerbegebiet aus. Lediglich die Straße „Holterkamp“ ist in ihrem derzeitigen Ausbauzustand als Straßenverkehrsfläche festgelegt. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist hier Gewerbeflächen aus. Um die zukünftige Erschließung der neuen Gewerbeflächen sicherzustellen, werden die an der Nordgrenze des B-Plans Nr. T178 befindlichen Flurstücke in den neuen B-Plan Nr. T407 einbezogen. Der B-Plan Nr. 178 wird entsprechend geändert (s. Anlage 2 und 3).

2. Örtlichkeit und Dimensionierung des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Norden des Ratinger Stadtteils Tiefenbroich. Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und topografischen Gegebenheiten begrenzt (s. Anlage 4):

Im Norden: durch den Hütterbach und einige Privatgrundstücke entlang der Straße „Am Rosenkothen“ und den Gratenpoeter See;

Im Osten: durch die Güterbahntrasse;

Im Süden: durch das Gewerbegebiet Tiefenbroich;

Im Westen: durch die Straße „Am Rosenkothen“.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ratingen, Flur 47 und umfasst die Flurstücke 1190, 1216, 1509, 1534 und 1535 in Gänze. Die Flurstücke 586, 1121 und 1248 (Straße „Am

Rosenkothen“) sowie 1339 (Straße „Holterkamp“) sind zur Arrondierung des Plangebietes jeweils zum Teil eingeschlossen.

Laut Landschaftspflegerischem Begleitplan umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gesamtfläche von 7,672 ha und gliedert sich wie folgt:

Weitgehend unveränderte Hofanlage	3.782 m ²
Gewerbeflächen	51.118 m ²
Verkehrsflächen (öffentl. Straße)	3.218 m ²
Verkehrsflächen (Straße im Gewerbegebiet)	4.656 m ²
Versorgungsflächen (Gaspipeline 544 m ² , in den anderen Flächen enthalten)	
Grünfläche (Streuobstwiese)	13.315 m ²
Sonst. Grünflächen	631 m ²

3. Beschreibung des derzeitigen Zustands:

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich derzeitig als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Wiese) dar. Im Osten befindet sich eine ehemalige Hofanlage und die Flächen im Süden werden durch das bereits bestehende Gewerbegebiet eingenommen (s. Anlage 4).

4. Verhältnis des Vorhabens zum Regionalplan:

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) wird das Plangebiet überwiegend als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Ein etwa 50m breiter Streifen im Norden des Plangebietes ist als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich sowie als regionaler Grünzug gekennzeichnet (s. Anlage 4).

Aus dieser Darstellung kann im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung das geplante Gewerbegebiet entwickelt werden.

5. Verhältnis des Vorhabens zum Flächennutzungsplan:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (2014) stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ohne weitere Zweckbindung dar (s. Anlage 5).

Mit der zurzeit in Arbeit befindlichen 102. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umwidmung in Gewerbegebiet aber bereits vorbereitet.

6. Verhältnis des Vorhabens zum Landschaftsplan:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel B 1.1-10 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (s. Anlage 5). Konkrete Entwicklungsziele werden für den Bereich des Plangebietes nicht formuliert.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete werden nicht überplant.

Im Norden schließt außerhalb des Bebauungsplangebiets das Landschaftsschutzgebiet B 2.3-16 „Teich und Wald bei Gratenpoet“ an.

7. Verhältnis des Vorhabens zur Eingriffsregelung:

Die Umsetzung der Planung bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Abarbeitung des entstehenden Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erarbeitet. Das entstehende Kompensationsdefizit von 38.310 Punkten für den BP Nr. T407 soll über das Ökokonto an der Broichhofstraße der Stadt Ratingen verrechnet werden.

Zu einzelnen Teilen dieser Eingriffsbilanzierung werden folgende Anregungen gemacht:

- Anpflanzung von Baumreihen an Straßen: Als Minderungsmaßnahme werden u.a. Baumreihen gepflanzt. Hierbei wird die betroffene Fläche mit einem höheren Grundwert bewertet, der angebracht erscheint. Allerdings ist die Bewertung nur für die Flächen anzuwenden, auf denen voraussichtlich Bäume gepflanzt werden. Alle übrigen versiegelten Straßenrandflächen, die mit dem höheren Wert bewertet wurden und baumlos bleiben, sind dagegen als „versiegelte Fläche“ mit 0 zu bilanzieren.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sollte dahingehend überprüft werden.

Zur Kompensation werden folgende Anregungen gemacht:

- Abweichend von einer Verrechnung auf dem Ökokonto der Stadt Ratingen wird angeregt, einen funktionalen Ausgleich im B-Plan-Gebiet selbst oder auf landwirtschaftlichen Flächen in Form einer produktionsintegrierten Kompensation (PIK) in der näheren Umgebung herbeizuführen.
- Aufwertung der Rasenbereiche um die ehemalige Hofanlage durch bspw. Einsaaten von artenreichen Wiesensaatgutmischungen oder Blumenwiesen, die nur extensiv gepflegt werden. Hiermit wird zusätzlich zur Dachbegrünung für eine Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse gesorgt.
- Prüfen, ob sich das auf dem ehemaligen Hofgelände befindliche Gewässer ertüchtigen und vergrößern lässt.
- In seiner Stellungnahme schlägt der BUND vor, eine Offenlandzone am Gratenpoeter See als Ausgleich vorzusehen. Eine Eignung dieser Maßnahme sollte geprüft werden.

8. Verhältnis des Vorhabens zum Artenschutz:

Laut der vorliegenden ASP I und II werden mit den geplanten Abbruch- und Rodungsarbeiten unter Beachtung von in der ASP und im LBP formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Alle Eingriffe in Gehölzbestände sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.
- Eine rechtzeitige Abzäunung (Amphibienzaun) entlang der Ostgrenze (Eisenbahntrasse) und der Nordgrenze (südlich Böschung des Hütterbachs) des Plangebietes.
- Abfang von Reptilien (und ggf. auch aufgefundener Amphibien) ab dem Frühjahr.
- Baubeginn sollte zeitnah nach der Baufeldräumung sein.
- Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Leuchtfarbe (2.600 – 3.000 Kelvin bzw. 590 – 630 nm), ohne Lichtstreuung nach oben und zur Seite, mit einer Beschränkung der Beleuchtungszeiten.
- Vermeidung einer Fassadengestaltung mit Blend- und Spiegelungseffekten bzw. Vogel-schlag.
- Anbringen von Quartieren für Gebäudefledermäuse an Gebäuden oder in die Fassade integriert.

Sofern die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist aus Sicht der UNB die in der ASP getroffene Einschätzung korrekt. Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen ist jedoch aus Sicht der UNB die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung erforderlich.

9. Beurteilung der geplanten Maßnahme:

Der Bebauungsplan wird aus dem Regionalplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. T 407 erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, unter Einhaltung aller im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in den Berichten zu artenschutzrechtlichen Belangen dargestellten Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Bedenken, aber die in dieser Vorlage dargestellten Anregungen abzugeben.

10. Beteiligung des Beirates:

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung vom 13.11.2019 einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

Der Beirat stimmt der Verwaltungsabsicht zu, im Verfahren zur Aufstellung der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. T 407 „Am Rosenkothen / südl. Gratenpoeter See“ der Stadt Ratingen keine Bedenken abzugeben, aber die Anregungen gemäß der Punkte 7. und 8. geltend zu machen.

Auf Anregung des Beirates wird in die Stellungnahme an die Stadt Ratingen der Hinweis ergänzt, die anzulegende Streuobstwiese zur Erhaltung der Biotopkorridorfunktion nicht einzufrieden.

Anlagen

1. Lageplan
2. Bebauungsplangebiet BP T407
3. Bebauungsplangebiet BP T178, 3. Änd.
4. Luftbild und Regionalplan
5. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
6. Vorentwurf Bebauung