

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan M 244 B "Kalkbahn/Lintorfer Straße/Angergrünzug/L 239 n gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Gliederung:

1. Verfahrensstand
2. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich
3. Veranlassung der Planung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Situation
6. Planung
 - 6.1 Gewerbegebiet (Bauflächen)
 - 6.1.1 Immissionsschutz
 - 6.1.2 Bebauung
 - 6.1.3 Sonstige, die gewerbliche Nutzung einschränkende Festsetzungen/Hinweise
 - 6.2 Erschließung
 - 6.2.1 Verkehrsflächen
 - 6.2.2 Ruhender Verkehr
 - 6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 6.2.4 Ver- und Entsorgung

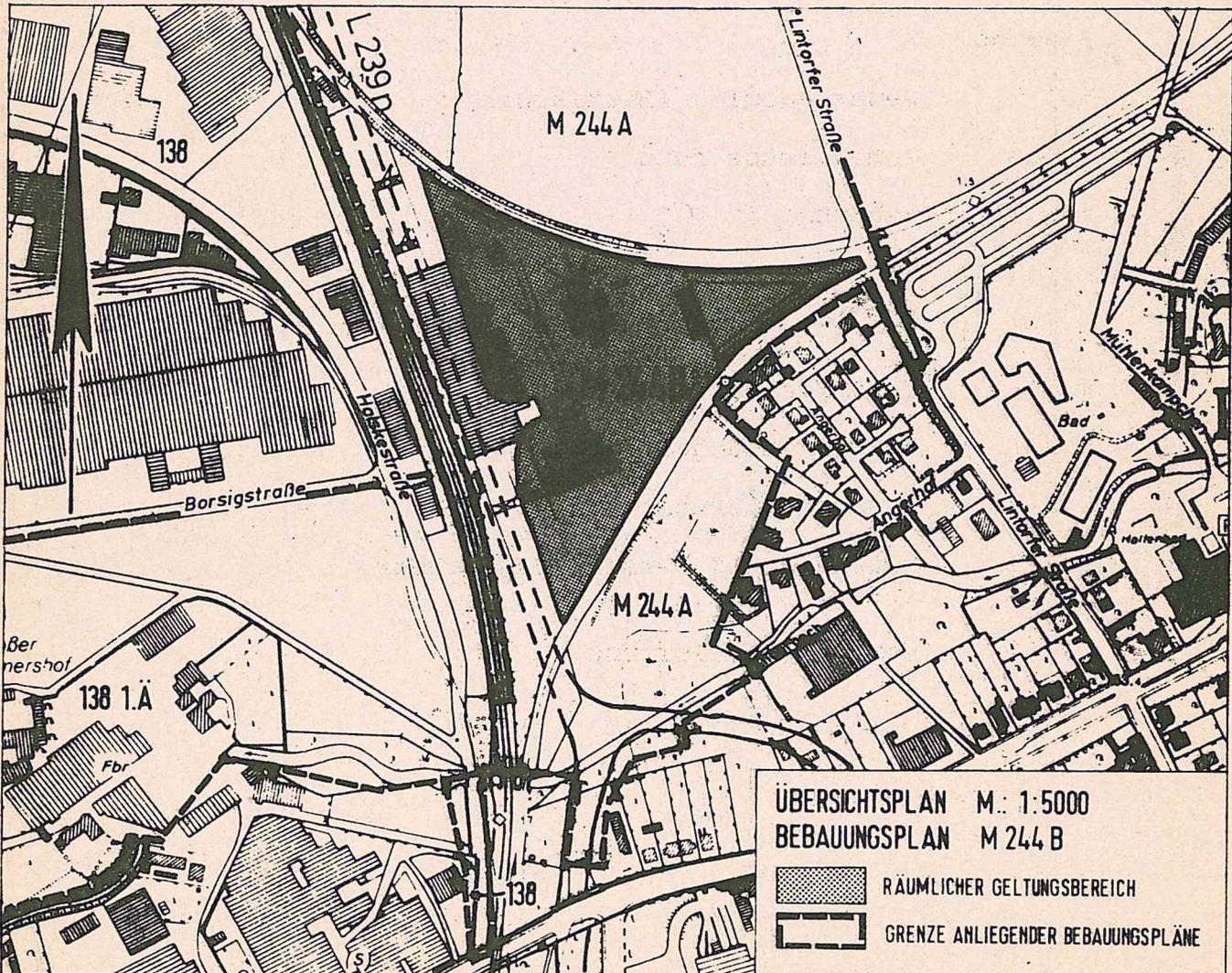
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 6.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen
- 7. Kosten und Finanzierung
- 8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Graphische Abbildung:

Seite

- Übersichtsplan L 239 n

zwischen 11/12



1. Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.07.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung M 244 nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Ein für das gleiche Plangebiet, im gegenseitigen Einvernehmen zwischen der Stadt Ratingen und dem Eigentümer, ausgehandelter Erschließungsvertrag ist vom Rat der Stadt Ratingen gebilligt und am 29.01.1985 bestätigt worden. Der Vollzug ist jedoch ausgesetzt worden. Erst bei Rechtskraft des Bebauungsplanes kann über einen neuen Erschließungsvertrag entschieden werden.

Auf Veranlassung des Regierungspräsidenten, der die Herstellung von Erschließungsanlagen außerhalb eines Bebauungsplanes nach § 125 Abs. 2 BBauG genehmigen muß, sind die betroffenen Bürger von der Verwaltung angehört und die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden.

Die vom 20.03.1985 bis 17.04.1985 durchgeführten Beteiligungsverfahren erbrachten z.T. erhebliche Einwände. Das veranlaßte den Regierungspräsidenten, die Genehmigungen nach § 125 Abs. 2 BBauG nicht in Aussicht zu stellen, da seiner Ansicht nach offenkundig geworden sei, daß die Ziele des § 1 Abs. 6 und 7 Bundesbaugesetz, wonach z.B. gesunde Wohnverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs zu berücksichtigen sind, nur in einem Bebauungsplanverfahren erreicht werden können.

Daraufhin hat der Planungsausschuß am 30.05.1985 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen und die Verwaltung die Bürgeranhörung am 07.08.1985 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 09.08.1985 bis zum 15.09.1985 durchgeführt.

Die bereits im Anhörungsverfahren gem. § 125 Abs. 2 BBauG vorgebrachten Einwände, die sich weitgehend gegen die am 14.12.1978 planfestgestellte L 239 n richteten, wurden erneut vorgebracht. Deshalb hat der Rat der Stadt Ratingen am 25.02.1986 beschlossen, die Planung für die L 239 n zu ändern und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dafür zu erweitern.

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde daraufhin vom 26.06.1987 bis zum 27.07.1987 durchgeführt.

Nach dem Auslegungsbeschluß des Rates vom 31.05.1988 erfolgte die Auslegung in der Zeit vom 20.06 - 20.07.1988. Bedenken und Anregungen führten zur Verfahrensteilung. So wurde das Gewerbegebiet im "Gleisdreieck" als B-Plan M 244 B abgetrennt, in seinem Planinhalt überarbeitet und neu ausgelegt.

2. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen der Bahnlinie Wülfrath - Duisburg (Kalkbahn), dem in dem Bebauungsplan M 244 A festgesetzten Angergrünzug und der geplanten L 239 n.

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ratingen in der Flur 46 der Gemarkung Ratingen. Es umfaßt ein ca. 3,6 ha großes und ebenes Gelände.

Hier soll eine ehemals industriell genutzte Fläche (Betonsteinwerk) wieder mit Gewerbe belegt werden und durch geeignete Maßnahmen ihren Übergang in die freie Landschaft finden.

Um die Problemlagen, die u.a. in dem geplanten Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen begründet sind, zu beleuchten, ist das sich südöstlich angrenzende Wohngebiet "Angerhof/Am Schüttensdick" mit in die Betrachtung einzubeziehen. Der Verfahrensbereich ist im vorgehefteten Übersichtsplan grau hinterlegt.

3. Veranlassung der Planung

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Ratingen u.a. das Ziel, das seit der Stilllegung des im Plangebiet befindlichen Betriebes brachliegende Grundstück wieder für die Ansiedlung von Betrieben zu reaktivieren. Allerdings soll durch entsprechende Vorgaben und Einschränkungen bei der Nutzung auf die berechtigten Interessen des benachbarten Wohngebietes Rücksicht genommen werden.

Damit folgt die Stadt Ratingen dem Beispiel vieler in gleicher Lage sich befindender Städte, dem steigenden Flächenverbrauch durch neue Gewerbegebiete auch damit zu begegnen, bestehende Gewerbebrachen neuerlich zu nutzen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden (1. Änderung, Änderungsbereich Nr. 5, wirksam seit dem 29.05.1988).

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird heute gekennzeichnet durch die bebauten Bereiche mit dem über Jahre hinweg industriell genutzten Grundstück der Firma Wayss und Freytag südlich der Kalkbahn.

Letzteres wird heute noch von den auf diesem Gelände stehenden Gebäuden, die von dem verlassenen Produktionsstandort einer Betonsteinfabrik zeugen, geprägt. So befinden sich auf dem Grundstück neben einem dreigeschossigen Bürogebäude noch verschiedene ehemalige Produktionsstätten, wie Fertigungs- und Lagerhalle.

Westlich des Plangebietes befinden sich bereits bestehende bzw. im Bereich westlich der Halskestraße geplante Industriegebiete, getrennt nur von der Bahnlinie Ratingen - Duisburg. Überhaupt haben Bahnlinien dieses Gewerbegebiet geprägt. Immerhin war noch 1983 die gesamte Fläche von Gleiskörpern eingefaßt und nur aufgrund einer Sondergenehmigung durch das Straßenbauamt von der Lintorfer Straße her im Bereich des Bahnüberganges zu erschließen. Das führte immer wieder zu Konflikten, da unmittelbar angrenzend die Siedlung "Schüttensdiek" liegt. Diese war nur durch die kürzlich zurückgebaute Bahnlinie von dem Gewerbegebiet getrennt.

Dieses sich südöstlich anschließende Wohngebiet, in der Mehrzahl Ein- und Zweifamilienhäuser, weist abgesehen von dem durch die Lintorfer Straße erzeugten Verkehrslärm als Wohnquartier heute einen relativ hohen Wohnwert auf. Gewisse Beeinträchtigungen sind darüber hinaus saisonbedingt durch das benachbarte Schwimmbad gegeben.

Getrennt sind Wohn- und Gewerbegebiete durch einen z.T. 80 bis 120 m breiten Grünbereich, der als natürlicher Puffer zwischen diesen gegensätzlichen Nutzungen wirkt. Dieser Grünbereich ist ein brachgefallenes und in weiten Teilen aufgeschüttetes Gelände mit sehr differenzierten Vegetationsstrukturen, welcher zusammen mit dem inzwischen zurückgebauten südlichen Kalk-

bahngleiskörper einen wichtigen ökologischen Regenerationsraum im Siedlungsraum darstellt. Diese Fläche in einen gesamtstädtischen Stadtrandgrünzug mit entsprechenden, die Stadtteile Ratingen West und Ratingen Mitte mit den Ratinger Erholungswäldern verbindenden Wegen einzubeziehen, ist u.a. vorraniges Ziel des Bebauungsplanes M 244 A.

Zusammen mit dem Wohngebiet bildet das "Gleisdreieck" an dieser Stelle nicht nur einen x-beliebigen Ortsrand, sondern die eigentliche Städteingangssituation für Ratingen Mitte von Norden her. Beides birgt die Notwendigkeit in sich, höhere Gestaltungsanforderungen an den Ortsrand mit seiner neuen Bebauung und der zugehörigen Begrünung anzulegen.

Heute bildet der Gleiskörper der Kalkbahn den Übergang zu der nördlich angrenzenden freien Landwirtschaft.

Erschlossen wird das Plangebiet derzeit über die Lintorfer Straße (L 239). Sie hat Anschlußstellen im Norden an die K 2 und A 52 bzw. im Süden an den Innerstädtischen Verkehrsring (L 422) und ist damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die Lintorfer Straße verfügt heute über keinen dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen entsprechenden Ausbaustandard. Hinzu kommt die für das angrenzende Wohngebiet Angerhof ausgehende Lärmbeeinträchtigung, die bei einer neuerlichen Anbindung des Gewerbegebietes durch Gewerbeverkehr zusätzliche Belästigungen zur Folge hätte.

6. Planung

6.1 Gewerbegebiet (Bauflächen)

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, vormals sogar Industrie, führt zur Konfliktsituation. Da es sich in diesem Fall um bereits vorhandene Wohn- und Industrienutzungen handelt, die lediglich überplant werden, muß in solch vorbelasteten Gebieten nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme verfahren und eine bestmögliche planerische Lösung angestrebt werden.

Eine Möglichkeit ist dabei die Festsetzung von grünen Schutz- und Trennzonen. Das ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur zum Teil einsetz-

bar (siehe Festsetzungen im B-Plan M 244 A). Wirksamer sind oft emissions- und immissionsmindernde Festsetzungen.

Leitgedanke bei einer an das Wohngebiet heranrückenden gewerblichen Bebauung muß deshalb sein, planerische Umweltschutzmaßnahmen im Bereich der später hinzukommenden gewerblichen Nutzung vorzusehen. Sind dabei keine ausreichende Schutzabstände verfügbar, werden besondere Maßnahmen u.a. zur innergebietlichen Differenzierung (eingeschränkte Nutzungen) notwendig. Dabei können auch Festsetzungen für Teilgebiete getroffen werden, die die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen von deren Emissionsgrad bzw. Emissionsfreiheit abhängig machen.

Grundsätzlich sind dabei aktive Schutzmaßnahmen zu Lasten der Emittenten (Gewerbebetriebe) der Vorzug vor passiven Schutzmaßnahmen zu Lasten des Wohngebietes zu geben.

Für diesen Bebauungsplan ist deshalb auch eine störgradabhängige Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Die bebaubaren Gewerbeflächen liegen alle nördlich der ehemaligen Bahnlinie.

6.1.1 Immissionsschutz

Im einzelnen müssen zukünftige Betriebe in den gegliederten Gewerbeflächen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet erhöhten Anforderungen bezüglich des Immissionsschutzes entsprechen.

So dürfen durch Betriebe - bzw. bestimmte Anlagearten keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigung, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden. Wenn Betriebe oder Fabriken diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind sie in den textlichen Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (Punkt 1 der textlichen Festsetzungen) aufgeführt und als unzulässig ausgewiesen.

Genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist bis auf wenige Ausnahmen die Ansiedlung im Gewerbegebiet versagt. (siehe auch 4. BImSchV i.d.F. v. 24.07.1985). Dies bezieht sich auf die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, "die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, ..."

Hinzu kommen festgelegte Lärmemissionswerte, die auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" nicht überschritten werden dürfen. Angesichts der bisher bereits vorhandenen Industrieansiedlung wurden bei der Ansetzung des Orientierungswertes der Grundsatz zur "Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme" angewendet (vgl. dazu Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.12.1975 - 4 C 71.73-Bundesverwaltungsgericht 50,49). Für das benachbarte Wohngebiet ergibt das bei der Bildung des sogenannten Mittelwertes einen Querschallentstörungspegel von tagsüber 54 db(A) und nachts 39 db(A). Da aus Gleichheitsgründen alle Anlagen und Betriebe an diesem gebietsbezogenen Geräuschpegel partizipieren, erfolgte eine Umrechnung auf die Einzelanlage. Die unterschiedlichen Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe finden dabei Berücksichtigung.

Darüber hinaus werden auch die von den Betrieben ausgehenden Erschütterungen begrenzt.

Bei der Formulierung der textlichen Festsetzungen wurde bereits die neueste Fassung der Abstandsliste - Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 - berücksichtigt.

Die Bezugspunkte für die Bewertung der Schallemissionen sind im Bebauungsplan eingetragen (Lärmzaun). Entlang der Verbindungslinie zwischen den beiden Bezugspunkten (Bp) dürfen die zuvor erwähnten Schallpegel nicht überschritten werden.

Insgesamt sind damit alle zum Immissionschutz notwendigen planerischen Vorkehrungen auf dem Gewerbegrundstück selbst vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt eine detaillierte Prüfung des Einzelfalls bei der baurechtlichen Genehmigung im Zusammenhang mit der Gewerbeaufsicht.

6.1.2

Bebauung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sollen dazu dienen, daß sich die Neubebauung städtebaulich in die umgebende Situation einfügt und vorhandene bauliche Strukturen integriert werden. Die Ausweisung als Gewerbegebiet (eingeschränkt) nimmt die bestandsgebundene gewerbliche Nutzung wieder auf, ohne die vorherige mit der benachbarten Wohnbebauung unverträgliche Industrienutzung fortzuschreiben.

Im Bereich einer 120 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der geplanten L 239 n, ist eine viergeschossige Bauweise zulässig. Östlich dieser so festgelegten Linie richtet sich die Geschossigkeit nach dem Maß des vorhandenen Bürogebäudes. Geplante dreigeschossige Gewerbebauten bedeuten aufgrund zurückgesetzter Baugrenzen, eines 5,00 m tiefen lückenlos zu begrünenden Pflanzstreifens, und der im Bebauungsplan M 244 A festgesetzten öffentlichen Grünfläche zwischen Gewerbe und Wohngebiet für die Wohnsiedlung keine nennenswerte Beeinträchtigung. Die neuen Gebäude können nur in einer Entfernung von mindestens 30 m zum nächstgelegenen Wohnhaus errichtet werden.

Damit bleiben die Baukörper außerdem bei einer mittleren Höhenlage des Plangebietes zwischen 45 und 46 m über NN unter den vom Bundesminister für Verkehr für diesen Bereich vorgegebenen Höhen. Gemäß der Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahn auf Verkehrsflughäfen vom 19.08.1971 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 70 m über NN.

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so gewählt, daß sie sich im Rahmen der von der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Werte bewegen und die Bebaubarkeit der späteren Gewerbegrundstücke so wenig wie möglich beeinträchtigt ist.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Um einer weiteren Beeinträchtigung bei der gewerblichen Nutzung vorzubeugen, sieht der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung vor. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit eingeräumt werden, daß Gewerbebetriebe, deren Produktionsweisen und Platzanforderungen zur Zeit noch nicht feststehen, auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen erstellen können.

6.1.3

Sonstige, die gewerbliche Nutzung einschränkende Festsetzungen/Hinweise

Um die Nahversorgung Ratingens mit Gütern des täglichen Bedarfs, die im nahegelegenen Kerngebiet der Innenstadt mehr als ausreichend gedeckt ist, aufrecht zu erhalten, werden weitere Einzelhandels- und Handelsbetriebe, die an Endverbraucher abgeben, in diesem Plangebiet entsprechend den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Diese Einschränkung ist notwendig, um eine "Übersättigung" im Angebot, die ggf. zur Verödung und Aufgabe bestehender Einzelhandelsstandorte und sonstigen städtebaulichen Nachteilen in anderen Bereichen führen würde, auszuschließen (siehe auch Danneberg-Gutachten JSH 1987).

Nach einem Hinweis der Unteren Wasserbehörde - Kreis Mettmann -, daß das gesamte Betriebsgelände der Firma Wayss und Freytag im Altlastenkataster verzeichnet ist, wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vergeben. Der Sachverständige kommt in seinem Bericht zu dem Ergebnis, daß von dem Altstandort keine akuten Gefährdungen ausgehen. Einer Reaktivierung der brachliegenden Gewerbegebietsfläche im Sinne des Bebauungsplanes steht somit nichts im Wege.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich der 20 m-Zone der L 239 n, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, aufgrund der Belange des Rheinischen Straßenbauamtes, Einschränkungen, die bauliche Nutzung betreffend, vorzusehen.

So wird neben einem Verbot von Werbeanlagen im Sinne des § 13 Landesbauordnung (BauONW) eine Bebauung dieser Flächen durch sonstige bauliche Anlagen von der Zustimmung der Straßenbauverwaltung abhängig gemacht.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrsflächen

Mindestens ebenso tangiert wie durch die Wiedernutzung des "Gleisdreiecks" als Gewerbegebiet ist das gesamte Plangebiet durch die neue Trassenführung der L 239, für die durch den das Gewerbegebiet umschließenden Bebauungsplan M 244 A Baurecht geschaffen wird. Die neue Trasse verläuft parallel zur Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Duisburg.

Durch die Verlegung der Lintorfer Straße müssen bisher durch sie erschlossene Bereiche bzw. Einrichtungen neu an die geplante Trasse angebunden werden, da der bestehende Bahnübergang "Lintorfer Straße" dann aufgehoben wird. Da das Gelände des "Gleisdreiecks" in Besitz eines Eigentümers ist, bleibt die Regelung der inneren Erschließung diesem überlassen (bei Aufteilung der Fläche: Sicherung durch Baulasten).

Um die Wohngebiete vor neuerlichem Gewerbeverkehr zu bewahren, sieht der Bebauungsplan eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die neue L 239 vor.

Der Anbindungspunkt für diese Erschließungsstraße liegt etwa in der Mitte zwischen dem Brückenbauwerk über der Kalkbahn und dem Anschluß an die L 422.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bei jeder weiteren Gewerbeansiedlung sollte auch darauf geachtet werden, daß zukünftig im Gewerbegebiet Arbeitende ihren Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. In diesem Fall ist das Plangebiet nach Fertigstellung der Brückenbaumaßnahme Kaiserswerther Straße mit den Linien 749 und 757 von der Haltestelle "Philipstraße" (Kaiserswerther Straße/Hauser Ring) her erreichbar.

Die mittlere Gehwegentfernung beträgt etwa 400 m. Die Linie 750, die derzeit die Lintorfer Straße befährt und den Haltepunkt "Angerbad" hat, wird nach Realisierung der L 239 n auf diese Straße verlegt. Sie soll dann direkt von Lintorf kommend über den Vermillion Ring, die Kaiserswerther Straße, die Lintorfer Straße und die Grabenstraße direkt in die Ratinger Innenstadt zum zentralen Omnibus-Bahnhof geführt werden. Ein zusätzlicher Haltepunkt (Richtung Innenstadt) auf dem Vermillion Ring und in Höhe des geplanten Medienzentrums erhöht die Attraktivität dieser Linie und macht sowohl das geplante Gewerbegebiet "Gleisdreieck", den geplanten Gewerbestandort Vermillion Ring (Computerfirma Unisys), das angrenzende Wohngebiet sowie das Angerbad fußläufig erreichbar.

Übersicht - L 239n

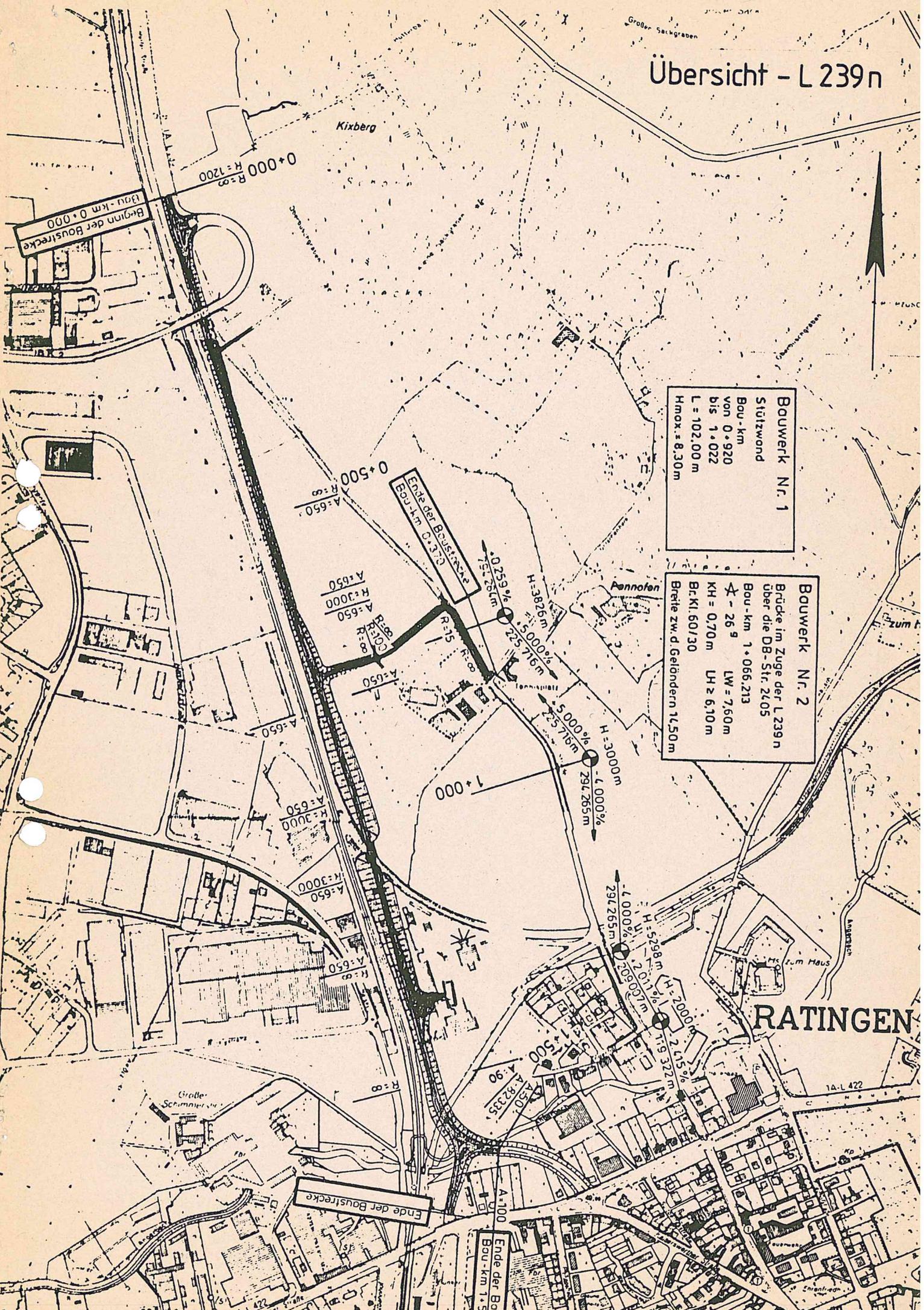
Großer Sackgraben

Kixberg



BAUWERK Nr. 1
 Stützwand
 Bau-km
 von 0+920
 bis 1+022
 L = 102,00 m
 H_{max} = 8,30 m

BAUWERK Nr. 2
 Brücke im Zuge der L 239n
 über die DB-Str. 2405
 Bau-km 1+066,213
 * - 26,9 LW = 7,60 m
 KH = 0,70 m LH = 6,10 m
 Br.Kl. 60/130
 Breite zw. d. Geländern 14,50 m



RATINGEN

14-L 422

6.2.4 Ver- und Entsorgung

Das geplante Gewerbegebiet südlich der Kalkbahn wird vom Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen erfaßt und somit an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt angeschlossen. Vorgesehen ist eine Entwässerung im Mischsystem.

Die anfallenden Schmutz- und Regenwassermengen werden gesammelt und dem im Angergrünzug befindlichen Mischwassersammler DN 1400 zugeführt.

Bei Realisierung der Planung ist mindestens 12 Monate vorher das Fernmeldeamt 3 in Düsseldorf einzuschalten, damit Erweiterungen der Fernmeldeanlagen vorgenommen werden können.

Notwendige Trafostationen sind erst bei genauer Kenntnis der ansiedlungswilligen Betriebe und deren Bedarf in Abstimmung mit den Stadtwerken in ihrer Anzahl und den Standorten zu bestimmen. Im Einzelfall können Umspannstationen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Baugebiet nach Absprache errichtet werden.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Eine flächenhafte Anpflanzung, südlich der Kalkbahn, im Übergang zur freien Landschaft ist auf den Gewerbeflächen in Form eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der im rechtskräftigen Bebauungsplan M 244 A getroffenen und aus dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann nachrichtlich übernommenen Festsetzung Nr. 5.1.76: Auf der Nordseite der Kalkbahn sind auf einer Länge von 200 m zweireihig Bäume und Hecken zu pflanzen.

6.4 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Um die Wasserversorgung nicht zu verschlechtern, sollten erhöhte Anforderungen an den Gewässerschutz gestellt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung wird durch entsprechende Auflagen dafür gesorgt werden, daß wassergefährdende und nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können (Kontrolle durch Beteiligung der Wasserbehörden/STAWA im Baugenehmigungsverfahren).

Es dürfen demnach nur Betriebe angesiedelt werden, durch die auf Dauer - auch bei Berücksichtigung möglicher Betriebsstörungen - keine Gefährdungen für das Grundwasser zu befürchten sind.

Durch die Lage des Plangebietes im Bau-
schutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc., auf 70,00 m ü. NN festgesetzt.

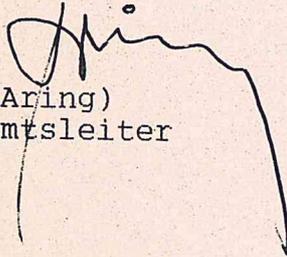
7. Kosten und Finanzierung

Im Anschluß an die im Zuge der Straßenbaumaßnahme L 239 n festgesetzte Einmündung in das Gewerbegebiet wird der Bau einer Wendeschleife erforderlich. Die Kosten hierfür betragen ca. 72.000,00 DM (einschließlich der Beleuchtung). Diese sind bei einem 10%igen Gemeindeanteil per Erschließungsvertrag abzurechnen. Der von der Stadt Ratingen zu übernehmende Anteil der Erschließungskosten (10%) wird im Haushaltsplan entsprechend zur Verfügung gestellt.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Für das Plangebiet gab es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 138 und 1. Änderung sowie M 244 A) werden von der Planung nicht berührt.

Im Auftrage:


(Aring)
Amtsleiter