Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen
Az.: VI - 61 Bud/Bi-

Ratingen, den 22. April 19

B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan L 49 - Ratingen-Lintorf, Rehhecke -

Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Angerland hatte bereits die Aufstellung eines Bebauungsplanes (L 49, unter der Bezeichnung Lintorf, Rechenzentrum) gemäß § 2 (1) BBauG zur Aufstellung beschlossen.

Da durch die kommunale Neugliederung ab 1. 1. 1975 die neue Stadt Ratingen zuständig geworden ist, wurde der Aufstellungsbeschluß am 17. 3. 1975 durch den Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates und des Bürgermeisters wiederholt und gleichzeitig die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 2 (6) BBauG beschlossen.

Das Verfahrensgebiet liegt zwischen der B 288 und der Straße Rehhecke, westlich der A 52 (früher A 214 bzw. B 1) und ist im Planentwurf durch eine dick gestrichelte Linie im einzelnen umgrenzt. Der Bebauungsplan soll innerhalb dieses Bereiches die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Nutzung als Gewerbegebiet in Anlehnung an das westlich davon liegende Industriegebiet schaffen, aber auch gleichzeitig das südlich der B 288 liegende Landschaftsschutzgebiet in seinem Forstbestand sichern. Er enthält die Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen) aber auch weitere Festsetzungen gemäß § 9 BBauG.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lintorf ist die Darstellung noch nicht entsprechend erfolgt. Sie war teilweise im Entwurf der 4. Änderung vorgesehen, diese wurde aber durch die Neugliederung nicht mehr zum Abschluß gebracht. Die Übereinstimmung wird jedoch durch die notwendige Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes für die neue Stadt Ratingen herbeigeführt. Landesplanerisch ist die Voraussetzung aber durch die Aussage des Gebietsentwcklungsplanes -Teilabschnitt Kreis Mettmann- bereits gegeben.

Der westliche Teil des Verfahrensbereiches ist insgesamt als GE-Gebiet dargestellt und soll eine gewisse Schutzzone gegenüber dem westlich außerhalb des Bebauungsplanes liegenden vorhandenen GI-Gebiet schaffen. Ein Streifen nördlich der Rehhecke soll als Immissionsschutz gegenüber dem vorhandenen Wohngebiet südlich der Rehhecke eine weitere Einschränkung bezüglich der Nutzungsmöglichkeit erfahren. Eine entsprechende Gliederung erfolgt in den textlichen Festsetzungen.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes ist - in Anlehnung an das bereits vorhandene Rechenzentrum - gemäß § 8 (4) Bau NVO gegliedert. Es sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 8 (2) 2 BauNVO), so daß auch - trotz Festsetzung als GE-Gebiet - keine unmittelbare Beeinträchtigung für das südlich davon liegende Wohngebiet zu befürchten ist.

Die Einbeziehung der Landschaftsschutzfläche in den Verfahrensbereich soll eine verstärkte Sicherung des Forstbestandes gewährleisten, der nicht nur für den Immissionsschutz gegenüber den Verkehrsbändern, sondern auch gerade hier ökologische Bedeutung hat. Die eventuelle Inanspruchnahme eines Teils der nicht beforsteten unter Landschaftsschutz stehenden Fläche für den ruhenden Verkehr ist in der Form zulässig, daß dies nur in Verbindung mit einer Erweiterung der bewaldeten Fläche und zusätzlicher Anpflanzung großkroniger Bäume in mindestens 25 % der Stellplatzfläche erfolgen kann. Ein entsprechender Bepflanzungsplan ist im Einvernehmen mit den zuständigen Dienststellen auszuarbeiten.

Die Flächen, die als "Grünflächen mit besonderen Auflagen" dargestellt sind, sind zusätzlich mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche im Bereich der Straße Rehhecke für Zwecke des ruhenden Verkehrs hat auf jeden Fall zu unterbleiben. Der das Bebauungsplangebiet durchziehende Wasserlauf dritter Ordnung (Zechengraben) ist in der Festsetzung unberücksichtigt geblieben. Die förmliche Aufhebung für den Verfahrensbereich und der neue Verlauf (nördlich der B 288) wurden im Einvernehmen mit den zuständigen Verfahrensträgern gemäß § 31 WHG zwischenzeitlich eingeleitet.

Das Gebiet liegt größtenteils im Einflugsektor 24 des Flughafens Düsseldorf. Eine Beeinträchtigung durch den Flughafen Essen-Mülheim liegt nicht vor.

Außerdem wird die Fläche auch teilweise durch eine vorhandene und eine geplante Richtfunkstrecke der Bundespost überlagert. Auch hier ist eine Beschränkung der möglichen Höhe zu beachten.

Eine weitere Beachtung der Bauhöhe ergibt sich aus dem Immissionsgutachten des Technischen Überwachungs-Vereins Rheinland für die Baukörper, die nicht vollklimatisiert sind und dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Die eingetragenen Wassereinzugsgebiete III A/III B beziehen sich auf die Brunnenanlage Lintorf (Wüstenkamp) der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft in Mülheim.

Auf die Ausweisung von Kinderspielplatzflächen konnte - entsprechend der Nutzungsart - verzichtet werden. Im Rahmen der zu schaffenden Sozialeinrichtungen ist jedoch ein Kinderhort in Betracht gezogen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist für alle Gebäude einheitlich die Flachdach-Form gewählt worden.

Die verkehrliche Erschließung des Geländes ist über die vorhandenen Straßen Rehhecke und Breitscheider Weg (K 19) zum örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz gegeben. Die Stadt Ratingen hat bereits vorbereitende Gespräche mit der Rheinbahn AG wegen Linienführung und Bushalteplätzen geführt.

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. In den Straßen Rehhecke und Breitscheider Weg sind die notwendigen Leitungen und Kanäle(Trennsystem) die einen Anschluß an das allgemeine Netz ermöglichen, vorhanden.

Maßnahmen für den Bodenverkehr gemäß §§ 45 ff BBauG sind nicht erforderlich.

Durch diese städtebauliche Maßnahme fallen unmittelbare Kosten nicht an.

In Vertretung:

(Ring)
Beigeordneter

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 24.5. - 25.6.1976 gem. § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Ratingen, den 28.6.1976

Der Stadtdirektor der
Stadt Ratingen
Im Auftrage:

(Budéus)

Bebauungsplan L 49 - Lintorf, Rehhecke -

Textliche Festsetzungen

1. Die im Norden (im Landschaftsschutzbereich) festgesetzten Stellplätze sind zumindest 25 % landschaftsgestalterisch einzugrünen.

2. Die für Aufforstung festgesetzte bisherige Weiden- und Wiesenfläche (z.T. innerhalb, z.T. außerhalb des Landschaftsschutzgebietes) ist nach besonderem Bepflanzungsplan aufzuforsten.

   zu 1. u. 2.

   Eingrünungs- und Aufforstungsplan sind der Forstbehörde, dem Regierungspräsidenten Düsseldorf, Dez. 51, zur Genehmigung vorzulegen.

3. Die westlich der A 52 zusätzlich für Straßenbau des Landschaftsverbandes erforderliche Fläche soll nach ausdrücklicher Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Landschaftsverband nicht zu einer Verschiebung der 4o m - bzw. 1oo m - Zone führen. Es bleibt vielmehr bei der Beziehung der Abstandsmaße auf den jetzigen äußeren Fahrbahnrand.

4. In dem Gewerbegebiet II sind nur nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig. Dies sind im wesentlichen: Lagergebäude mit geringem Verkehrsaufkommen, Verwaltungsgebäude, untergeordnete Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung, Sozialgebäude sowie sonstige nicht störende Betriebsteile.

5. In dem Gewerbegebiet III sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den benachbarten Wohngebieten keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen hervorrufen. Der von dem GE-Gebiet ausgehende Geräuschpegel darf in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten

Tagsüber	55 dB(A)	und
nachts	4o dB(A)	

   und in benachbarten Reinen Wohngebieten

tagsüber	5o dB(A)	und
nachts	35 dB(A)	

   nicht überschreiten.

6. Aus Gründen der Immissionsbelastung ist die Bauhöhe durchgehend auf 4o m über Gelände zu beschränken, es sei denn, daß Vollklimatisierung der baulichen Anlagen , soweit sie zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, und eine optimale Höhenlage der Ansaugstellen derselben durch Baulast gemäß § 99 der Landesbauordnung NW rechtlich gesichert sind.

Nachrichtlich

Über das bebaubare Gebiet liegt als schräge Ebene gemäß Luftverkehrsgesetz v. 1o.1.1959 § 12 (3) der Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Düsseldorf-Lohausen - wie eingezeichnet: in einer Höhenlage von im Südwesten + 11o m über NN und im Nordosten + 116 m über NN, in denen auch vereinzelte Bauteile nicht hineinragen dürfen (Zwischenhöhen sind zu interpolieren).

Hinweis:

Die Verlegung des Zechengrabens auf die Nordseite der B 288 erfolgt nach besonderem Verfahren gemäß Wasserhaushaltsgesetz § 37.