Entscheidungsbegründung
zum Bebauungsplan L 203
Gewerbegebiet „An den Dieken / Breitscheider Weg"

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

aufgestellt von
Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung - 61.1

in Zusammenarbeit mit

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Ratingen, den 21.04.2009

Inhaltsverzeichnis

Begründung

Vorbemerkung 4

Grundlagen 6

1 Örtliche Verhältnisse 6
1.1 Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich 6
1.2 Bebauung 8
1.3 Verkehr 8
1.4 Ver- und Entsorgung 9
2 Übergeordnete Planungen und Planungsrecht 10
2.1 Raumordnung und Landesplanung 10
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) 10
2.3 Landschaftsplan 12
2.4 Freiraumentwicklungsplan (FREP) 12
2.5 Rahmenplan Lintorf-Nord 12
2.6 Lärmminderungsplan 13
2.7 Generalentwässerungsplan 13
2.8 Verkehrskonzept (Heusch Boesefeldt, 2001) 13
2.9 Einzelhandelskonzept 13
2.10 Bebauungspläne in der Umgebung 14
2.11 Geltendes Planrecht 14
2.12 Nachrichtliche Übernahmen 15

Ziele und Zwecke der Planung 17

3 Ziele und Zwecke der Planung 17
4 Planungskonzeption 18

Planungsinhalte 21

5 Art der baulichen Nutzung 21
5.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen 21
5.2 Allgemeine Wohngebiete – WA 21
5.3 Gliederung der Gewerbegebiete 22
5.4 Verkehrslärm 32
5.5 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten 43
6 Maß der baulichen Nutzung 44
6.1 Allgemeine Wohngebiete 44
6.2 Gewerbegebiete 45
7 Bauweise 46
7.1 Allgemeine Wohngebiete 46
7.2 Gewerbegebiete 46
8 Verkehr 47
8.1 Verkehrsgutachten 48
8.2 Straßenverkehr 52
8.3 Zufahrtsverbote 57
8.4 Rad- und Fußwege 58
8.5 Ruhender Verkehr, Stellplätze 58
8.6 Öffentlicher Personennahverkehr 59
9 Ver- und Entsorgung 59
9.1 Energie 60
9.2 Abwasser 60
9.3 Löschwasser 63
9.4 Post und Telekom 64
9.5 Versorgungsanlagen 64
10 Grünflächen 65
10.1 Private Grünflächen 65
10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen 67
10.3 Öffentliche Grünflächen 67
11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - GFL 69
12 Kennzeichnungen 69
13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 70

14 Flächenkenndaten....71
15 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung....72
16 Kosten und Finanzierung....72
17 Realisierungszeitraum....72
18 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen....72
19 Umweltbericht....72

Anlagen....74

Quellenverzeichnis....74

Vorbemerkung

Für den seit Jahrzehnten, durch gewerbliche Nutzung geprägten, Bereich Lintorf-Nord wurde mit einem Entwicklungskonzept die künftigen Nutzungen vorbereitet. Auf dieser Grundlage soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden. Bei der Bearbeitung der städtebaulichen Planung ergibt sich bislang folgende zeitliche Reihenfolge:

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat am 21.09.1982,
- Erweiterter Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans L 203 „An den Dieken“ in Ratingen Lintorf durch den Rat am 19.12.2000,
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung entspr. § 3 (1) BauGB am 07.02.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspr. § 4 BauGB vom 08.01.2001 bis einschließlich 09.02.2001.
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.01.2004 bis 13.02.2004
- Zweite Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.08.2005 bis 04.10.2005
- Scopingverfahren vom 14.06.2005 bis 15.07.2005
- Dritte Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 06.02.2006 bis 10.03.2006
- Bürgerinformation am 18.01.2007
- Vierte Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 15.09.2008 bis 17.10.2008

Zur 3. öffentlichen Auslegung wurden zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange formuliert, die zu Änderungen führten. Der zur 4. Auslegung korrigierte B-Plan nimmt einige Anregungen auf und reagiert mit unterschiedlichen Änderungen.

Da nach Umstellung des Verfahrens auf das geänderte EAG Bau eine Umweltprüfung erforderlich ist wurde die vor der 3. Auslegung erarbeitete UVP in eine überarbeitete Umweltprüfung überführt und im Rahmen des Umweltberichtes in die Begründung entsprechend § 2a BauGB integriert. Dabei weist die Begründung folgende Reihenfolge aus

- Grundlagen
  In diesem Begründungsteil werden die örtlichen Verhältnisse sowie die planungsrechtlichen Gegebenheiten dargestellt.
- Ziele und Zwecke
  Der Abschnitt weist die Ziele und Zwecke der Planung aus. Zum besseren Verständnis sind die Grundzüge und die wesentlichen Inhalte der Planung dargestellt.
- Planinhalte
  In diesem Kapitel werden die Inhalte der Planung erläutert und begründet sowie die ergänzenden Informationen zu Flächenkennziffern, Umsetzung und aufzuhebende B-Pläne dargelegt.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung wird jedoch in einem gesonderten Dokument erarbeitet. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB ent-

hält die wesentlichen Inhalte der Umweltprüfung (UP), die durch das Büro Fenner Steinhauer Weisser (04/2009) erstellt wurde.

Grundlagen

1 Örtliche Verhältnisse

1.1 Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich zur Ortsmitte von Ratingen-Lintorf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden
  durch die südlichen Grundstücksgrenzen des Wohngebietes „An den Dieken“ sowie der Autobahn A 524;
- im Osten
  durch das industriell genutzte Gelände der ehemaligen Hoffmann-Werke;
- im Süden
  durch den „Breitscheider Weg“ (K 19), durch die Straßen „Am Brand“ und „Brandsheide“;
- im Westen
  durch die Flurstücke 643 und 645, Flur 7, Gemarkung Lintorf sowie durch die “Duisburger Straße“.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 25,3 ha.

Das Gelände ist nur mäßig topografisch bewegt (alle Angaben über Normal Null – ü. NN):

- Untere Geländeoberkante ca. 39 m ü. NN
- Die Geländeoberkante für große Teile des Gebietes liegt zwischen 41 und 42 m ü. NN
- Obere Geländeoberkante ca. 53 m ü. NN

Der Geltungsbereich ist in dem Übersichtsplan durch eine schwarze unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet und grau hinterlegt.

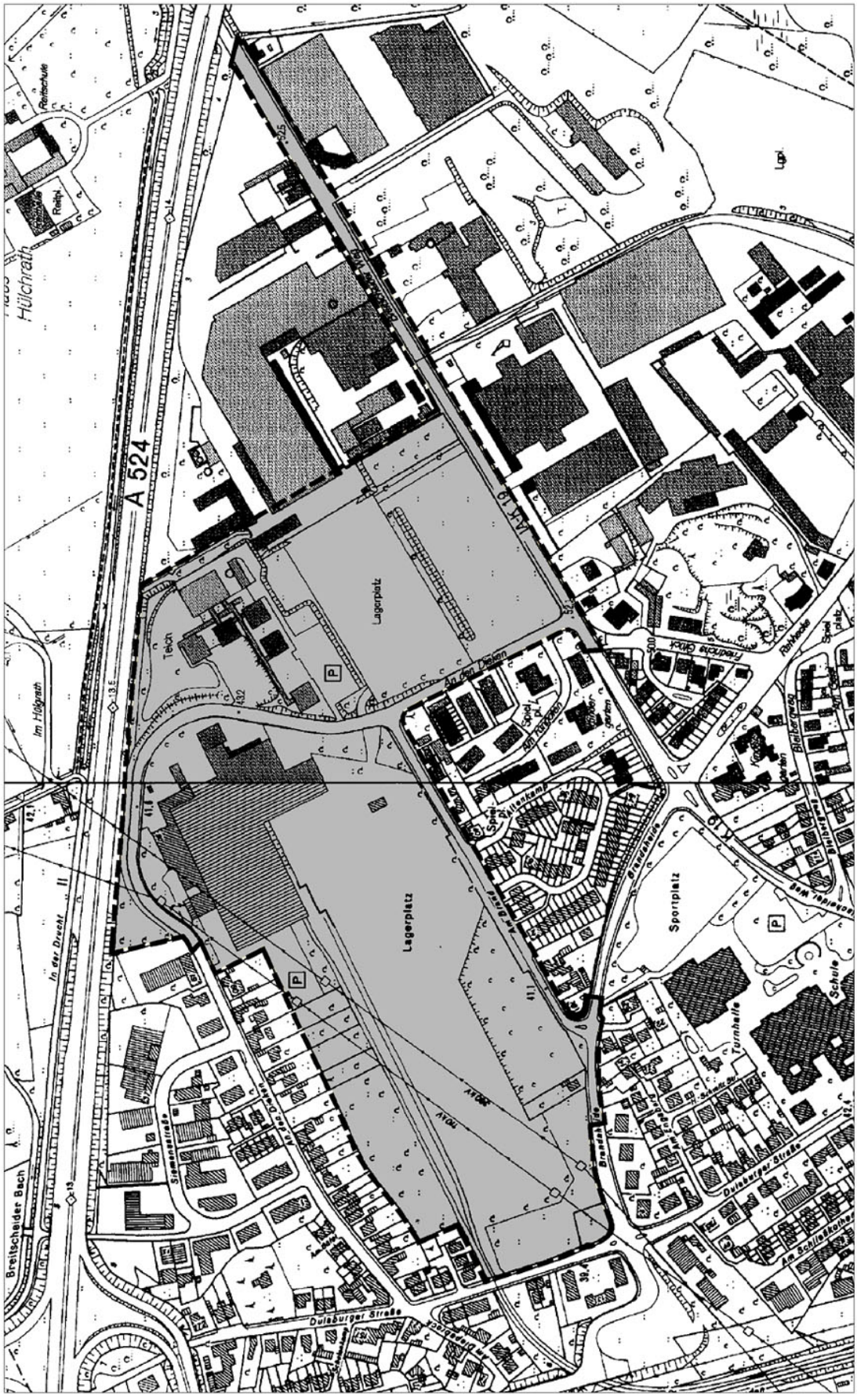

Abbildung 1. Geltungsbereichsgrenze BP L 203

1.2 Bebauung

Auf dem Gelände befand sich das Vertriebszentrum West der VAG Schultz, mit einem fünfgeschossigen Bürogebäude sowie einem Hochregallager und weiteren Lagerhallen. Östlich der Straße „An den Dieken“ war ein Freizeitmarkt angesiedelt, bestehend aus mehreren Fachgeschäften.
Die westlich angrenzenden Flächen an das Vertriebszentrum dienen vorwiegend als Lagerfläche.
Im Bereich der Straßen „Brandsheide“ und „Duisburger Straße“ liegt eine Pferdekoppel, die als Weidefläche genutzt wird. Im Kreuzungsbereich zur Straße „Am Brand“ ist im Plangebiet ein Wohnhaus vorhanden.
Außerhalb des Plangebietes grenzen südlich und westlich Bereiche an, die vorwiegend von Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung geprägt sind. Nördlich des Plangebietes befinden sich im Bereich der „Siemensstraße“ Wohngebäude, aber auch gewerbliche Nutzungen.
Insgesamt kann somit von einer Gemengelage gesprochen werden.
Für das Plangebiet wird auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes, des Regionalplanes und des Flächennutzungsplans im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen, mit dem Ziel die Schutzansprüche der umgebenden Wohngebiete zu berücksichtigen.

Die umgebenden Bebauungspläne des Plangebietes werden unter Punkt 2.10 differenzierter dargestellt.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet ist überörtlich im Norden über die Autobahn
A 524, Anschlussstelle Ratingen/Lintorf, im Osten über die Autobahn A 3, Anschlussstelle Ratingen/Breitscheid, sowie im Südosten über die A 52 angebunden. Zu dem tangiert die BAB 524 im Norden unmittelbar das Plangebiet.

Der Standort ist durch die Haupterschließungsstraßen „An den Dieken/Duisburger Straße“ sowie durch zwei Hauptverkehrsstraßen, den „Breitscheider Weg“ und die „Brandsheide“ (K 19), erschlossen.
Der Übergang zur gewachsenen Ortslage von Ratingen-Lintorf erfolgt im Süden und Südwesten durch den Straßenzug „Rehhecke / Brandsheide“.
Das ehemalige Vertriebszentrum West der Fa. Gottfried Schultz ist über die Straße „An den Dieken“ erschlossen. Diese verläuft östlich des Vertriebszentrums in einem Bogen und unterteilt das Plangebiet in zwei Teile. Östlich der Straße „An den Dieken“ befindet sich, wie im Punkt 1.2 erwähnt, das Grundstück des ehemaligen Freizeitmarktes.
Das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet an der Straße „Altenkamp“ ist über die Straße „Am Brand“ erschlossen.

Das Gebiet weist eine schienengebundene Erschließung zur DB-Strecke Düsseldorf-Duisburg aus, die in Nord-Süd Richtung westlich der „Duisburger Straße“ verläuft. Die Andienung der Fa. Gottfried Schultz

erfolgte von Westen über die vorhandene Privatgleisanlage ins Plangebiet.

Die Anbindung mit dem **ÖPNV** ist durch die Haltestellen „An den Dieken“ und „Fürstenberg“ gesichert. Die Haltepunkte werden angedient durch die Buslinien

- O16 (Ratingen - Breitscheid, Am Kessel - Ratingen Ost S)
- 754 (Ratingen - Lintorf - Düsseldorf-Hauptbahnhof),
- 755 (Ratingen - Lintorf - Düsseldorf-Hauptbahnhof),
- DL 1 (Ratingen Ost S - Ratingen Ost S).
-

Bislang enden die Linien 754 und 755 an der Haltestelle „Motor Hotel“, ohne dass dort eine große Nachfrage besteht. Die Planungen für den ÖPNV im Bereich des Plangebiets sind unter Punkt 12.6 erläutert.

1.4 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgte bis 2005 durch die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW) über das Wasserwerk Mülheim. Die Stadt Ratingen hat die Konzession mit den RWW zur Wasserversorgung von Lintorf gekündigt. Seit dem 01.01.2005 versorgen die Stadtwerke Ratingen den Ortsteil Lintorf mit Wasser. Das Leitungsnetz bleibt vorerst unverändert. Die Wasserversorgung schließt nach Rücksprache mit den Stadtwerken Ratingen eine Löschwassergrundversorgung ein.
Im Plangebiet liegt bereits ein Löschwasserteich. Dieser Teich befindet sich nordöstlich des heutigen Eingangsbereichs des ehemaligen Vertriebszentrums und versorgt ausschließlich die Firma Gottfried Schultz mit Löschwasser. Die Planung für die zukünftige Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser wird im Punkt 13.3 näher erläutert.

- Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Zwischenzeitlich wurde der Generalentwässerungsplan (GEP) für die Stadt Ratingen überarbeitet. Ratingen Lintorf wird im Trennsystem entwässert. Die Vorflutkanäle liegen in den Straßen „An den Dieken“ und im „Breitscheider Weg“.
Da es im Rahmen der Aufstellung des Generalentwässerungsplans, der die Planung des Bebauungsplans „L 203“ berücksichtigt, zur Sanierung bestimmter Bereiche des vorhandenen Kanalnetzes kommen kann, stellen die Ergebnisse des GEP eine wichtige Grundlage für die Entwässerungskonzeption des Plangebiets.
In den Grundzügen ist das Regenwassernetz in zwei Einzugsgebiete unterteilt:

- Geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) Siemensstraße (Teilbereiche des ehemaligen Gottfried Schultz Geländes)
- Geplantes RRB Scheider Bruch (überwiegender Anteil des Plangebietes)

Eine detaillierte Aufstellung der vorläufigen Inhalte und Ergebnisse des GEP befindet sich unter Punkt 13.2.

Abbildung 2. Generalentwässerung Stadt Ratingen, Ortsteil Lintorf u. Breitscheid

- Strom/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Ratingen sichergestellt.
Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine Ferngasleitung (DN 100) der Ruhrgas AG, die mit einer Schutzstreifenbreite von 8 m im B-Planverfahren zu berücksichtigen ist, und als Hinweis in die Planzeichnung übernommen wurde.

- Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll mindestens sechs Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

2 Übergeordnete Planungen und Planungsrecht

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als ein Bereich für Gewerbe- und Industrieansiedlungen (GIB) dargestellt. Dieser umfasst Flächen für die Bestandssicherung, den Ausbau und die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und Anlagen mit einem großen Flächenbedarf, besonderer Standortanforderungen oder nicht unbedeutenden Emissionen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Bereich des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung ist eine umlaufende Abstandsgrünfläche dargestellt.

Innerhalb des als GE ausgewiesenen Bereiches ist für die Gleisanlagen eine Fläche für Bahnanlagen festgesetzt.

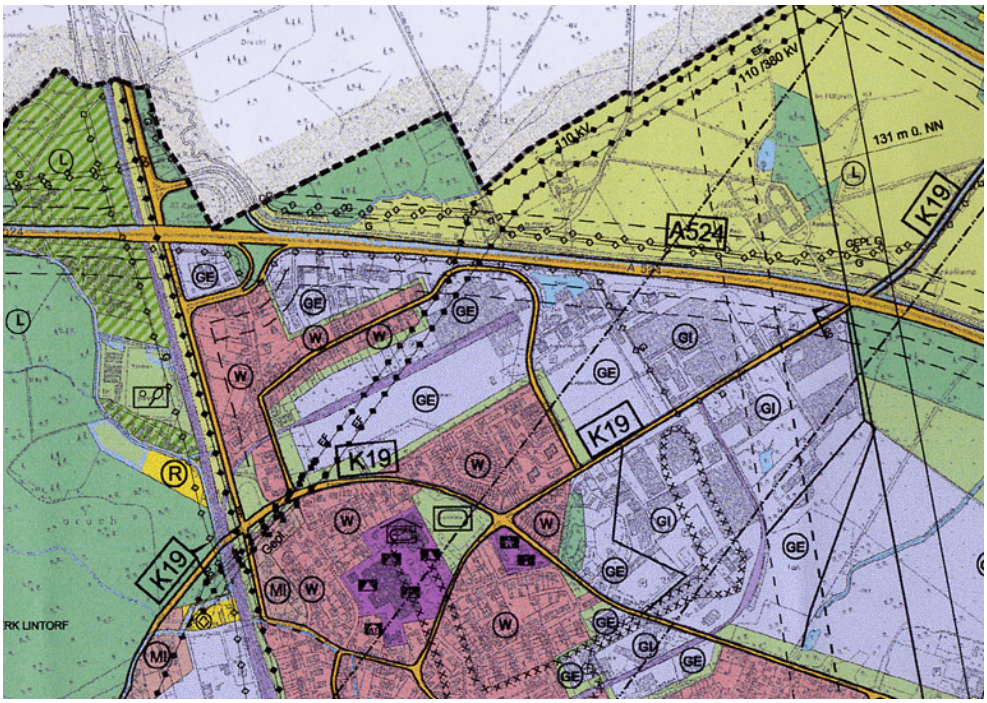

Abbildung 3. Ausschnitt des wirksamen FNP

Innerhalb des Plangebietes sind die beiden diagonal kreuzenden Hochspannungsleitungen (110 kV und 110/380 kV) und eine unterirdische Gasleitung südlich an die BAB 524 angrenzend dargestellt. Nachrichtlich ist die Achse des Anflugsektors 23 im F-Plan ausgewiesen.

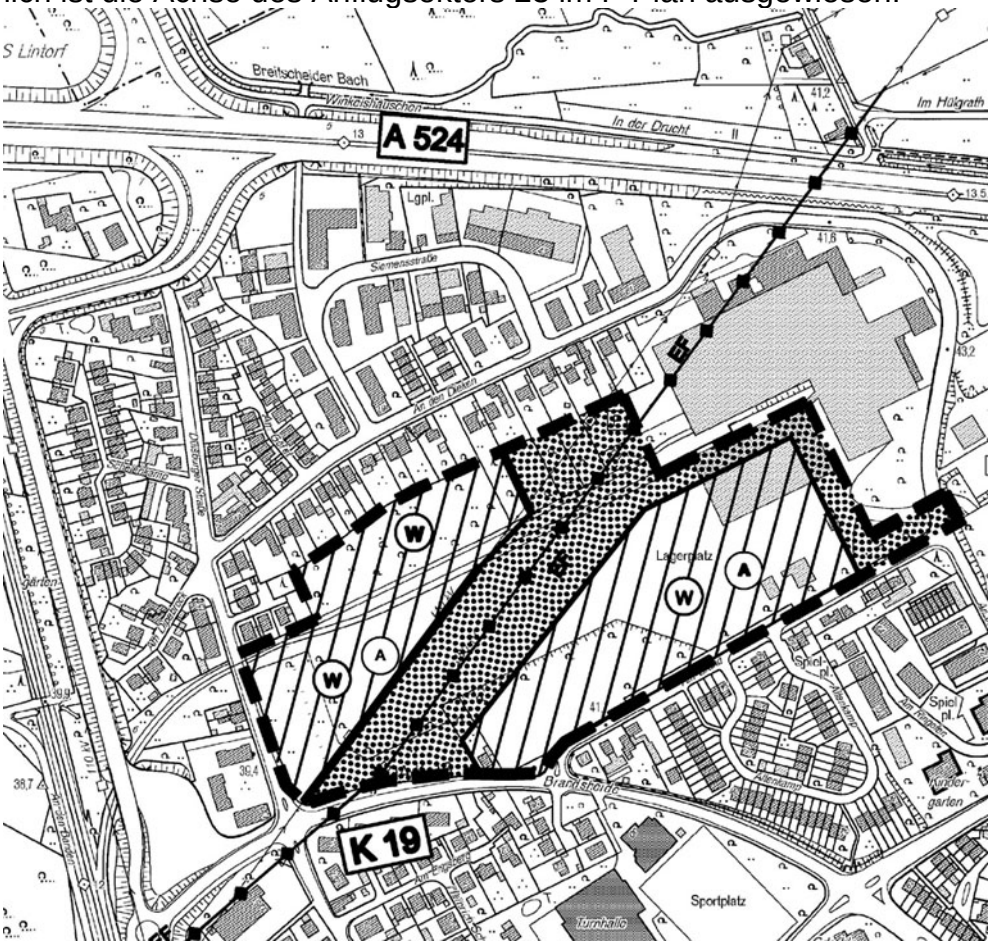

Abbildung 4. 81. FNP-Änderung

Für den westlichen Teil des Plangebiets und die zentrale Fläche, die über die Straße „Am Brand“ erschlossen ist, wird die ausgewiesene Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die 81. Änderung des FNP erfolgt gemäß der nachfolgenden Plandarstellung im Parallelverfahren.

2.3 Landschaftsplan

Der Planbereich ist von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, nicht betroffen.

2.4 Freiraumentwicklungsplan (FREP)

In diesem Rahmenplan wird angeregt, dass im Norden Lintorfs im Bereich der gewerblich genutzten Flächen entlang der Autobahn A 524 eine Minimierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und der Freiraumnutzungsstrukturen „mit einer Verbesserung der Grünausstattung“ angestrebt werden sollte. Zu letzteren zählt u. a. die Entsiegelung von Teilen der gewerblichen Fläche (Abstandsgrün) sowie die Dach- und Fassadenbegrünung.

2.5 Rahmenplan Lintorf-Nord

Dieses Entwicklungskonzept schlägt für den ehemaligen Lagerplatz, nördlich der Straße „Brandsheide/ Am Brand“ wegen der Nähe zu einer empfindlichen Nutzung (Wohnen) eine nicht störende Verwertung (Büro) vor.

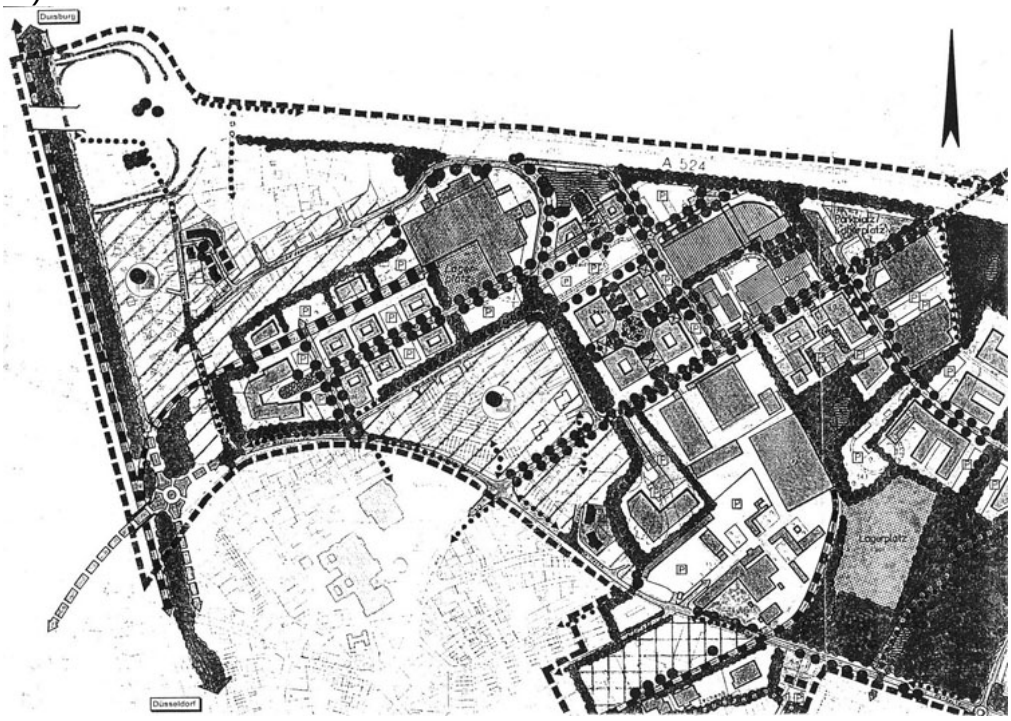

Abbildung 5. Rahmenplan

Für den Bereich des ehemaligen Freizeitmarktes wäre ebenso eine nicht störende Nutzung anzustreben. Das gleiche gilt für den südlich angrenzenden Bereich bis hin zum „Breitscheider Weg“ (K 19).

Die größten Vorbelastungen gehen insbesondere von der A 524, der K 19, sowie der Bahnlinie Duisburg – Düsseldorf und von zu- und abfließenden Gewerbegebietsverkehren (z.B. Busse) aus.

Durch den Bebauungsplan werden die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes weiter konkretisiert.
Mit der Realisierung einer neuen Erschließung westlich der ehemaligen Hoffmann-Werke kann die Anbindung der Gewerbegebiete von der der Wohngebiete in Höhe der Einmündung “An den Dieken/ Am Brand“ getrennt werden.

2.6 Lärmminderungsplan

Der Lärmminderungsplan Ratingen zeigt im Summenkonfliktplan tags/nachts, dass Grenzwertüberschreitungen durch Straßen-, Schienen-, Flugverkehr, Gewerbe und Sport zu verzeichnen sind. Besonders an Grundstücken entlang von Straßen ist eine Beeinträchtigung durch Lärm feststellbar.

Im Rahmen der Aufstellung des Lärmminderungsplans wurde 2001 ein Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko von der Stadt Ratingen in Auftrag gegeben. Diese Beurteilung erfolgte in 7 Zeitbereichen und bewertet die Auswirkungen des Gesamtlärms (Straßenverkehrslärm, Fluglärm, Schienenlärm und Gewerbe- und Sportlärm) auf die menschliche Gesundheit.
Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Lärmminderungsplans sind im Umweltbericht zusammengefasst.

2.7 Generalentwässerungsplan

Der Generalentwässerungsplan (GEP) für die Stadt Ratingen wurde überarbeitet. Die Ergebnisse, die das Bebauungsplangebiet betreffen, sind unter Punkt 13.2 zusammengefasst.
Zur 4. öffentlichen Auslegung wurde der B-Plan erneut geändert. In Hinblick auf die Änderungen des B-Plans wurde der GEP angepasst.

2.8 Verkehrskonzept (Heusch Boesefeldt, 2001)

Für das südöstlich angrenzende Gebiet Telecommerce I/II, „Vodafone“ – wurde im Jahr 2001 eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Heusch Boesefeldt zur Entwicklung dieses Gewerbestandortes zwischen den Straßen „Rehhecke“ und „Breitscheider Weg“ durchgeführt. Aufbauend auf die Annahmen und Ergebnisse dieser Untersuchung wurde der vorgelegte Bericht zur Verkehrsuntersuchung des Bebauungsplanes L 203 erstellt. Eine Zusammenfassung des Verkehrsgutachtens befindet sich unter Punkt 11.1.

2.9 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen (1997) ist das Areal darüber hinaus als ein Standort gekennzeichnet, in dem mit Ausnahme von KFZ-Betrieben mit angeschlossener Reparaturwerkstatt die Ansiedlung von Einzelhandel unterbunden bleiben sollte. Dieses Ergebnis findet seinen Niederschlag in einem weiteren Gutachten von Februar 2008, das vom Rat der Stadt Ratingen am 24.06.2008 beschlossen wurde.

Hierin werden detailliert Empfehlungen zu Schutz- und Entwicklungszielen im Hinblick auf die Stärkung des Nebenzentrums Lintorf gegeben.

2.10 Bebauungspläne in der Umgebung

Folgende Bebauungspläne sind aufgestellt worden, als Lintorf noch eigenständige Gemeinde im Planungsverband Angerland war:

- BP L 10 a, „Am Ringofen“, im B-Plan ist vorwiegend Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt;
- BP L 7 a, Lintorf „Schulzentrum“, es ist vorwiegend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt;
- BP L 6 a, Lintorf „Werner-von-Siemens-Str.“, im Bebauungsplan ist Reines Wohngebiet und nördlich angrenzend Gewerbegebiet festgesetzt.

Folgende Bebauungspläne sind bereits von der Stadt Ratingen für die Gemarkung Lintorf aufgestellt worden:

- BP L 269 Teil A, der Bebauungsplan setzt neben Wohngebieten auch Gewerbe- und Mischgebiete fest;
- BP L 286, „Am Diepebrock/Duisburger Straße“, festgesetzt ist ausschließlich Allgemeines Wohngebiet;
- BP L 331,“Am Göfet“ setzt ausschließlich Allgemeines Wohngebiet fest;
- BP L 259, befindet sich in Aufstellung.

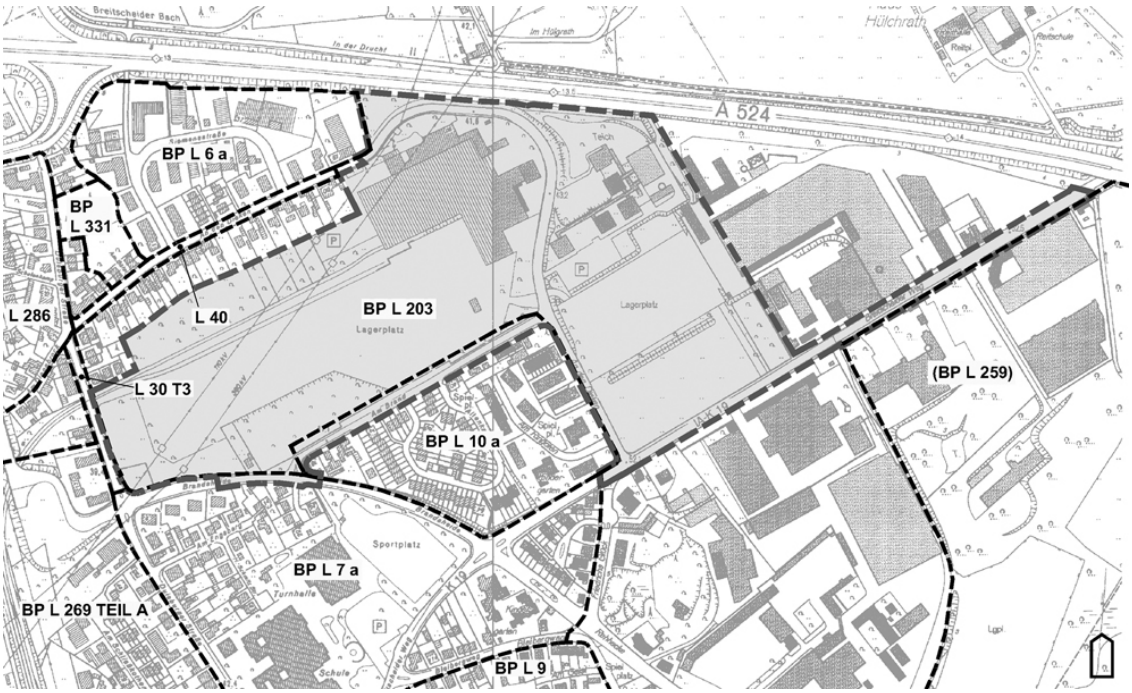

Abbildung 6. Darstellung der umliegenden Bebauungspläne

2.11 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet überlagert Teilabschnitte mehrerer rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- L 7 a – Einmündungsbereich „Brandsheide/ Am Brand“

- L 10 a – Straßenausbau „Am Brand“/ „An den Dieken“,
- L 30 - Teilstück der „Duisburger Straße“ zwischen „Brandsheide“ und „An den Dieken“.

2.12 Nachrichtliche Übernahmen

2.12.1 Wasserschutzzone

Das Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- und Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeder Art. Es wird auf die ergänzende Festsetzung (siehe Nr. 1.2.3) hingewiesen.

2.12.2 Autobahn A 524

Nördlich an das Plangebiet grenzt die **BAB 524** an.
Die Anbauverbotszone von 40 m und die Anbaubeschränkungszone von 100 m sind, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gemäß § 9 Fernstraßengesetz zu beachten.
Hier gelten die nachstehend genannten Hinweise:
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone)

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen u. dgl. gefährden oder beeinträchtigen,
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.
-

Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan enthalten.

2.12.3 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet durchquerten zwei **Hochspannungsleitungen** (110-KV und 380-KV) der RWE Net AG. (vgl. Derzeitige FNP-Darstellung)

Die 110-kV-Leitung Lintorf – Thyssen/Mülheim. Bl. 0060, wurde im Planbereich Ende 2004 demontiert und mit der verbleibenden 380-KV

Leitung zusammengelegt. Auf diesen Sachverhalt geht der Punkt 13.5.1 genauer ein.

Im Detail erstreckt sich die verbleibende zusammengelegte Leitung von Südwesten nach Nordosten. Es sind Beschränkungen im Hinblick auf das Verbot einer Bebauung im Bereich der Maststandorte, sowie die Höhenbegrenzung der geplanten Baukörper unterhalb der Leitungen und ihrer beidseitigen Schutzstreifen zu berücksichtigen.

2.12.4 Anflugsektor

Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, unterhalb des **An- und Abflugsektors 23 R und 23 L** des Flughafens Düsseldorf. Mit Geräuschbelastungen ist zu rechnen.
Bauvorhaben, die die nach §12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf beträgt die zustimmungs- und genehmigungsfreie Höhe für das Plangebiet 103,0 m über NN.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Die nicht nachlassenden Anfragen nach erschlossenen Wohn- und Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet von Ratingen müssen durch die Aktivierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen und der Neuausweisung von Wohnbauflächen befriedigt werden.
Ziel der Planung ist es, im Bereich des bestehenden Gewerbestandortes auf vorhandenes Flächenpotenzial zurückzugreifen und im Innenbereich einen Gewerbestandort zu entwickeln. In unmittelbarer Umgebung der vorhandenen Wohngebiete soll nach Aufgabe des privaten Gleisanschlusses im westlichen Bereich des Plangebiets und nördlich der Straße „Am Brand“ auch Wohnbebauung möglich sein.

Im Rahmen der Gebietsentwicklung sollen die vorhandenen brachliegenden Flächen neu strukturiert werden und eine Standortoptimierung ermöglicht werden.

Bei den zu entwickelnden Flächen handelt es sich zum einen um mindergenutzte Areale (ehemaliger Lagerplatz VAG Schultz), zum anderen um Brachgelände (nördlich „Breitscheider Weg“) und um Altstandorte, die durch Betriebsschließungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedürfen (z. B. ehemaliger Freizeitmarkt).

Aufgrund der Nähe zwischen den gewerblich genutzten Bereichen und der Wohnnutzung ist es Zielsetzung, über den B-Plan eine Steuerung zur dauerhaften Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung durchzuführen. Die Festsetzungen des B-Planes basieren auf Immissionsschutzgutachten und führen zu einer Begrenzung der zulässigen Lärmmenge (Gewerbelärm) auf den Betriebsgrundstücken, so dass in den angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Ergänzt wird die Festsetzung der L_{EK} (Lärmemissionskontingente) gemäß DIN 45691 zum Gewerbelärm durch die Gliederung des gewerblichen Gebietsabschnittes nach dem Abstandserlass NRW von 2007. Hierdurch sollen insbesondere die außer Lärm auftretenden immissionsrelevanten Emissionen erfasst werden. Eine ausführlichere Darstellung dieses Sachverhaltes befindet sich unter dem Punkt 9.3 der Begründung.
Des Weiteren ist es Zielsetzung, die erheblichen Auswirkungen durch den Verkehrslärm möglichst gegenüber dem Status quo nicht zu verändern.

Gleichzeitig sollen künftigen Gewerbetreibenden Planungssicherheit für ihre beabsichtigten Nutzungen geboten werden.

4 Planungskonzeption

Im Nachfolgenden wird die Planungskonzeption stark verkürzt dargestellt. Diese Kurzdarstellung ermöglicht ein besseres Verständnis des nachfolgenden Umweltberichtes. Eine differenzierte Darstellung der Planinhalte sowie eine Erläuterung der Auswirkungen erfolgt unter dem Gliederungsabschnitt Planungsinhalte unter Punkt 8 ff.

Erschließung
Die Erschließungsstraße „An den Dieken“ wird dahingehend geändert, dass sie weiter in nordöstliche Richtung verlagert wird (Planstraße 1). Hierzu wird ein bestehender Teilabschnitt der Straße „An den Dieken“ zurückgebaut und entwidmet. Die sich anschließende Gewerbegebiete werden zukünftig über die Planstraße 1 erschlossen, so dass die Verkehre überwiegend über den „Breitscheider Weg“ nach Nordosten direkt zur Autobahn geführt werden können.

Der westliche Bereich des Plangebietes wird über die Planstraße 6 erschlossen, die das westliche geplante Wohngebiet über eine Einmündung an die „Duisburger Straße“ anbindet. Diese Erschließungsstraße ist als Stichstraße vorgesehen, die an Ihrem östlichen und südwestlichen Ende Wendebereiche aufweist, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Das östliche Wohngebiet wird über die Straße „Am Brand“ und im Weiteren über ein eigenes System von Planstraßen erschlossen.

Im nördlichen Bereich ist eine Buswendeschleife geplant.

Bebauung
Im Wohngebiet (WA 1) wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, wohingegen im südlichen Bereich (WA 2 bis WA 12) auch eine zweigeschossige Wohnbebauung möglich ist. Hierbei wird Bezug auf die vorhandene umgebende Wohnbebauung genommen.
Bezüglich der Dichte wird durchgehend eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs folgt eine Gliederung der gewerblichen Baugebiete (GE 1 A und GE 1 B; GE 2 A und GE 2 B, GE 3 A und GE 3 B). Die Baugebietsabschnitte enthalten jeweils Festsetzungen zur Lärmmengenbegrenzung (Lärmkontingentierung) und Festsetzungen zur Gliederung nach dem Abstandserlass NRW von 2007. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine GRZ 0,8, die der Obergrenze der BauNVO entspricht, und einer Gebäudehöhe, die individuell entsprechend der topografischen Lage festgesetzt ist, bestimmt.

Freiraum
Zwischen den beiden genannten Nutzungen Wohnen und Gewerbe und zwischen dem Gewerbe und den angrenzenden Wohngebieten im Süden des Plangebiets werden Grünzüge vorgesehen. Diese Flächen sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Teilausgleich für den Eingriff (auch Artenschutz), der durch die Planung entsteht,

- Gliederungs- und Abstandsgrün zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe.

Abbildung 7. Planzeichnung BP L 203

Planungsinhalte

5 Art der baulichen Nutzung

5.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Der FNP wird im Parallelverfahren mit der 81. Änderung entsprechend der geplanten Wohnnutzungen und Grünstreifen im Bereich der zusammengelegten Hochspannungsleitung sowie angrenzend an die Wohnnutzung als Abstand zum östlich gelegenen Gewerbe geändert. Der östliche Teil des Plangebiets weist hingegen weiterhin Gewerbegebiete aus.

Der Rahmenplan (Entwicklungskonzept, Juni 1999), der als Oberziel die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung setzt, geht von einer nicht störenden gewerblichen Nutzung des Bereiches aus.
Die Maßnahmen beziehen sich auf die Flächen 1-3:

- Fläche 1
  Ehemaliger Lagerplatz des Vertriebszentrums West VAG Schultz (ca. 4,8 ha)
- Fläche 2
  Ehemaliger Lagerplatz und landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Straße „An den Dieken“ und dem „Breitscheider Weg“ (ca. 3,7 ha)
- Fläche 3
  Ehemaliger Freizeitmarkt „An den Dieken“ (ca. 1,3 ha)

Insofern wurde entsprechend den Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der informellen Rahmenplanung die Zielsetzung abgeleitet, den östlichen Teil des Standortes für gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen zu entwickeln.

Nach Maßgabe des Flächennutzungsplanes sollen die Gewerbegebiete im Nordosten Lintorfs einerseits ergänzt und andererseits (Bereich des „Lintorfer Freizeitmarktes“) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angrenzende vorhandene Wohnbereiche werden mit weiteren Wohnbauflächen ergänzt. Getrennt durch einen Grünstreifen wird angrenzend an die geplante Wohnnutzung, um Konfliktsituationen zu minimieren, störgradabhängige, eingeschränkte Gewerbenutzung vorgesehen

5.2 Allgemeine Wohngebiete – WA

Nordwestlich der Hochspannungsleitung sind Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung wurde zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbauflächen eine ca. 2,4 ha große Fläche als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt.

Ein weiteres Allgemeines Wohngebiet WA 4 ist für ein bestehendes Wohnhaus an der „Brandsheide“, westlich der Einmündung der Straße

„Am Brand“ vorgesehen. Mit dieser Festsetzung erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung.

Mit den Flächen WA 5-WA 12 werden nördlich der Straße „Am Brand“ weitere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die auch aufgrund der gemeinsamen Erschließung über die Straße „Am Brand“ in direktem Bezug mit der südlich angrenzenden Wohnnutzung „Altenkamp“ steht. Es kann auch hier von einer Arrondierung vorhandener Wohnbauflächen gesprochen werden.

In den Wohngebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung des Beherbergungsgewerbes aufgrund des zusätzlichen Verkehrs und von möglichen Lärmemissionen, insbesondere in den Abendstunden, nicht zulässig. Neben den Tankstellen, die wegen möglicher Lärmemissionen und dem Flächenbedarf, und den Gartenbaubetrieben, die aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 4 der BauNVO.

Die Wohnbaufläche wurde auf den Abstand von 40 m zur Leitungsachse, der auch im Abstandserlass NRW empfohlenen wird, zurückgenommen. Somit wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren und die überbaubaren Flächen der Wohngebiete, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind ausreichend Abstand zur Hochspannungsfreileitung einhalten.

5.3 Gliederung der Gewerbegebiete

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation ist das Plangebiet mit seinem Umfeld als Gemengelage zu bezeichnen. Es wird geprägt durch das nebeneinander bzw. Verzahnungen von gewerblichen, teilweise industriellen Nutzungen, Wohnnutzungen sowie übergeordneten Verkehrswegen, wie Autobahnen, Bahnstrecken sowie die Nähe zum Flughafen Düsseldorf.

Durch die Planung werden neben den zuvor genannten Wohnbauflächen auch gewerbliche Flächen festgesetzt.

Zur 3. Auslegung wurde auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes Düsseldorf (StUA) der Abstandserlass einbezogen, um eine umfassende Einschränkung der neben Lärm sonstigen Immissionsformen zu erreichen. Da in der Zwischenzeit ein neuer Abstandserlass erarbeitete wurde, wurde für die 4. Auslegung der neue Abstandserlass 2007 entsprechend berücksichtigt (vgl. Anlage).

Die Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt auf der Grundlage des § 1 (4) BauNVO und umfasst drei Festsetzungsteile:

1. Gliederung nach Abstandserlass (2007) NRW

Hierbei erfolgt eine Gliederung in Gewerbegebiete, in denen die Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen sind und in Gewerbegebiete, in den die Klassen I – VI ausgeschlossen worden sind. Die Gewerbege-

biete, die einen Abstand von <100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung aufweisen und für die die Klassen I-VII ausgeschlossen sind, sind mit einem „A“ ergänzt:

- GE 1 A
- GE 2 A
- GE 3 A

Bei einem Abstand von > 100 und < 200 m wurden die Klassen I-VI ausgeschlossen; die Plandarstellung weist ein „B“ aus:

- GE 1 B
- GE 2 B
- GE 3 B

Mit dieser Festsetzung werden zunächst alle Emissionsformen erfasst. Gleichzeitig ist auch erkennbar, dass wesentliche Teile des Gewerbestandortes Lintorf nur für nicht erhebliche störende Betriebe, wie sie in Mischgebieten auch zulässig wären, zur Verfügung stehen. Insofern sind ergänzende Ausnahmeregelungen notwendig, die einerseits das Gebiet für produzierendes Gewerbe öffnet, aber andererseits den Schutzcharakter der umgebenden Wohnbebauung berücksichtigt.

Das jeweilig in den gegliederten Gewerbegebieten festgesetzte Lärmemissionskontingent (L_{EK}) ist einzuhalten.

2. Ausnahme zum Abstandserlass bei bestehender Atypik

In einem zweiten Schritt werden über eine Ausnahmeregelung Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklassen zugelassen, wenn das Immissionsverhalten der Betriebe vergleichbar der festgesetzten Abstandsklassen sind. Mit dieser Festsetzung werden die atypischen Betriebe zugelassen, die aufgrund ihrer Anlagen und Betriebsformen der Abstandsklasse VII (GE A) bzw. der Klasse VI (GE B) aber wegen ihrem Emissionsverhalten der jeweils nächst höheren Klasse (GE A: nicht wesentlich störend; GE B Klasse VII) zuzuordnen wären.

Das jeweilig in den gegliederten Gewerbegebieten festgesetzte Lärmemissionskontingent (L_{EK}) ist einzuhalten.

3. Ausnahme für mit (*) im Abstandserlass gekennzeichnete Betriebe

Als Drittes werden alle Betriebe des Abstandserlasses ab Nr. 151, die mit einem Sternchen (*) im Abstandserlass NRW gekennzeichnet sind, zugelassen, wenn sie hinsichtlich ihres Lärmverhaltens die festgesetzten L_{EK} einhalten. Die Betriebe Nr. 151 – Nr. 159 sind gemäß Abstandserlass der Abstandsklasse V (300m-Klasse) zugeordnet. Die Grenze der Zulässigkeit wurde, unter Einhaltung des jeweilig festgesetzten L_{EK}, bewusst zwischen der Nr. 150 und 151 gesetzt, weil diese (*)-Betriebe ab Nr.151 weit überwiegend oder ausschließlich aufgrund ihres Lärmverhaltens in die jeweilige Abstandsklasse eingeordnet wurden. So führt der Abstandserlass für die Nr. 150 Presswerke aus, die auch Erschütterungen erzeugen können. Eine Regelung zur aus-

nahmsweisen Zulässigkeit der vollständigen Klasse V (300 m-Klasse) hätte Beeinträchtigungen aufgrund der neben Lärm sonstigen Emissionsformen (z. B. Staub, Erschütterungen, Gerüche usw.) führen können, auch wenn sie im Vergleich zum Lärm als untergeordnet anzusehen sind.

Lärmemissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691
Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete werden die Gewerbegebiete GE 1 A bis GE 3 B im Hinblick auf ihre Lärmemissionen auf der Grundlage eines ermittelten Emissionskontingentes (L_{EK}) derart gegliedert, dass die zulässigen lmmissionsrichtwerte der TA Lärm an den entsprechenden Messpunkten in den Wohngebieten (siehe nachfolgende Tabelle) nicht überschritten werden. Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage des § 1 (4) BauNVO.

Es wurden folgende Annahmen für die angrenzenden Wohnbebauungen getroffen, die zum überwiegenden Teil aus den Festsetzungen der angrenzenden B-Pläne resultieren. Lediglich für den folgenden Bereich liegt kein B-Plan vor:

- östlich der „Duisburger Straße“ bis zum Grundstück des Vertriebszentrums (südliche Straßenrandbebauung „An den Dieken“)

Für diesen Abschnitt erfolgte eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet – WA. Der Bereich ist durch die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort geprägt. Obwohl der nördlich angrenzende B-Plan „L 6a“ für einen Teilabschnitt zwischen den beiden Kreuzungen mit der Siemensstraße ein Reines Wohngebiet – WR ausweist, ist der Abschnitt durch das Gewerbegebiet Siemensstraße, das ebenfalls durch den BP L 6a planerisch vorbereitet wurde, mitgeprägt. Das Gewerbegebiet Siemensstraße wird über die Straße „An den Dieken“ erschlossen.
Die Bebauungspläne L 331, L 269 A und L 286 weisen für die Wohngebiete entlang der „Duisburger Straße“ Allgemeines Wohngebiet – WA aus.
In unmittelbarer Nachbarschaft von ca. 150 m – 350 m liegt die Bundesautobahn A 524.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen wird das Gebiet „An den Dieken“ im Hinblick auf den Verkehrslärm einem Allgemeinen Wohngebiet – WA gleichgesetzt.

Die Zusammenstellung der Gebietskategorien nach BauNVO sowie der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm stellt sich wie folgt dar:

B-Plan/ § 34	Straße	Baugebiet BauNVO	Immissions-richtwert tags (dB/A)	Immissions-richtwert nachts (dB/A)
BP L 10 a	Am Brand / An den Dieken (südl. Abschn.)	WR	50	35
BP L 7 a	Brandsheide	WR	50	35
BP L 269 A	Duisburger Straße	WA	55	40

§ 34	An den Dieken (nordwestl. Abschn.)	WA	55	40
BP L 331	An den Dieken/ Duisburger Str.	WA	55	40
BP L 6 a	An den Dieken (zentraler Abschn.)	WR	50	35
BP L 6 a	An den Dieken (nordöstl. Abschn.)	WA	55	40

Abbildung 8. Umliegende Gebietskategorien

Betriebe und Anlagen müssen die festgesetzten L_{EK} einhalten. Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA, zul.}$) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bezeichnungen der Teilflächen im Lärmgutachten den Flächenbezeichnungen im B-Plan gegenüber und zeigt die festgesetzten L_{EK}.

Bezeichnung der Teilf	L_{EK} TF	L_{EK} tags (dB/A)	L_{EK} nachts (dB/A)
GE 1 A	1	54	40
GE 1 B	2	55	40
GE 2 A	3	55	40
GE 2 B	4	55	40
GE 3 A	5	54	40
GE 3 B	6	54	38

Abbildung 9. Festgesetzte L_{EK} im Plangebiet (* Werte sind dem Schalltechnischen Prognosegutachten zur Ermittlung der Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, Büro Jürgensen, Essen 03/2008 entnommen)

Die Emissionskontingente L_{EK} steuern die zulässige von einem Flächenelement emittierte Schallleistung, indem dieser (Betriebs-) Fläche ein Kontingent an dem betreffenden Schutzobjekt - hier insbesondere die Wohnbebauung - zugewiesen wird. Dieses Kontingent wird bei dem L_{EK} durch Rückrechnung unter Anwendung aller Einflussgrößen der Schallausbreitung ermittelt: Zweckmäßig wird das Plangebiet dafür in mehrere Zonen eingeteilt, denen je nach Entfernung zum Immissionsort unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zugeordnet werden.

Die Lärmkontingente wurden mit einer freien Schallausbreitung berechnet, so dass keine lärmmindernde Maßnahmen (z. B. aktive Schallschutzmaßnahmen oder bestehende Gebäude usw.) berücksichtigt wurden. Des Weiteren wurde keine Vorbelastung, wie für Gemengelagen üblich eingerechnet, so dass in der Folge die Lärmkontingente nicht entsprechend erhöht wurden. Insofern stellen die festgesetzten L_{EK} eine

Lärmkontingentierung dar, die jeweils den Schutzcharakter der angrenzenden Wohnbebauung gem. TA Lärm berücksichtigt.

Entlang der Plangebietsgrenze und im geplanten Wohngebiet wurden 31 Immissionspunkte (IP 1- IP 31) bestimmt, die repräsentativ für die umgebenden sensiblen Wohnnutzungen stehen. In der nachfolgenden Grafik ist die Lage des jeweiligen Immissionspunktes dargestellt.

Abbildung 10. Übersicht mit Immissionspunkten IP 1-31

Die zulässige Schallleistung lässt sich durch die Multiplikation der jeweiligen Grundstücksgröße mit dem Tag- bzw. Nachtwert ermitteln. Da der Schutzanspruch der Wohngebiete aufgrund der Ruhe- und Erholungsbedürftigkeit in den Nachtstunden (22 Uhr-6 Uhr) höher ist als während der Tagstunden (6 Uhr-22 Uhr), erfolgt nach Maßgabe der TA Lärm eine Differenzierung.

Das jeweilige Lärmkontingent umfasst neben Geräuschen von Mensch und Maschine auch den Transportlärm, der durch Fahrzeuge auf dem Grundstück entsteht. In die Bewertung sind neben dem Lärm, der aus den Gebäuden dringt, auch die Geräusche, die auf der Freifläche entstehen, einzustellen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die Summe aller prognostizierten Lärmbestandteile mit der festgesetzten maximalen Schalleistung verglichen.

So ist sichergestellt, dass:

- die Schutzansprüche entsprechend der jeweiligen Baugebietskategorie, wie z. B. Allgemeines Wohngebiet – WA oder Reines Wohngebiet - WR entsprechend der o. a. Tabelle gewährleistet ist und
- dass proportional zur Größe der Grundstückfläche in dem jeweiligen Baugebiet eine festgelegte maximale Schallerzeugung zulässig ist, was gleichzeitig auch eine Planungssicherheit für die dort siedelnden Unternehmen darstellt.

Die Emissionskontingente (L_{EK}) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 –Geräuschkontingentierung ermittelt. Eine gesonderte Regelung zur Berechnung ist demnach auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich, da sie Bestandteil der verbindlichen DIN-Regelung ist.

Trennungsgrundsatz

Der Trennungsgrundsatz wird als erfüllt angesehen. Sowohl die Regelungen auf der Grundlage des Abstandserlasses, als auch die ergänzend festgesetzten L_{EK} lassen in den Randbereichen nur einen vergleichsweise niedrigen Störgrad zu. Dieser Störgrad ist insbesondere zur Nachtzeit mit einer nicht wesentlich störenden Nutzung, wie sie in Mischgebieten vorherrscht, zu vergleichen.

GE 1 A und GE 1 B

Die Bereiche GE 1 A und GE 1 B umfassen den ehemaligen Standort des Vertriebszentrums West der VAG Schultz. Das Vertriebszentrum besteht aus mehreren baulichen Anlagen. Im Wesentlichen sind neben dem fünfgeschossigen Seminargebäude an der Straße „An den Dieken“ die ca. 7 m -10 m hohen Hallenkomplexe zu nennen, die das Ersatzteil- und Vertriebszentrum darstellen. Nach Abstandserlass wäre der Betrieb der lfd. Nr. 159 „Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ zuzuordnen.

Nördöstlich der bestehenden Straße „An den Dieken“ schließt sich der ehemalige Freizeitmarkt mit seiner Pavillonarchitektur an.

Die beiden Bereiche, die ursprünglich durch die Straße „An den Dieken“ getrennt sind, sollen zu einem Standort zusammengefasst werden. Dem GE 1 A und dem GE 1 B wurden tags unterschiedliche Schallleistungspegel zugeordnet, die in Summe den Richtwert nach TA Lärm bei der Wohnbebauung einhalten.

Die Lärmmengenbegrenzung umfasst alle Lärmemissionen, die von dem Betrieb ausgeht. Hierzu zählen insbesondere die an- und abfahrenden LKW´s auf dem Betriebsgelände, die Betriebsgeräusche, die durch den Einsatz von Maschinen, Transportmitteln und Menschen ausgehen. Die Emissionen, die von den noch vorhandenen Betriebsgleisen des Unternehmens ausgehen, sind Bestandteil des dem Baugebiet zugeordneten Lärmkontingentes. So ist sichergestellt, dass der schienengebundene Verkehr auf dem Betriebsgrundstück als Gewerbelärm zu werten ist.

Zur Sicherstellung der Schutzansprüche wurde durch den Lärmgutachter das zulässige Lärmkontingent unter der Maßgabe der freien Schallausbreitung nach DIN 45691 ermittelt.

GE 2 A und GE 2 B; GE 3 A und GE 3 B

Die Flächen der Gewerbegebiete GE 2 A – GE 3 B sind im Bestand unbebaut. Wie zuvor erwähnt, bezeichnet der Buchstabe „A“ zunächst den Ausschluss der Abstandsklassen I – VII nach Abstandserlass 2007, was lediglich nicht erheblich störende Betriebe zulässig macht. Ergänzend sind jedoch die Ausnahmeregelungen, die zuvor beschrieben worden sind, anzuwenden. Zum Einen sind ausnahmsweise Betriebe der Klasse VII (100 m-Klasse) zulässig, wenn sie das Immissionsverhalten eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes aufweisen. Als weitere Ausnahme sind Betriebe der Abstandsliste ab Nr. 151 zulässig, sofern sie mit einem Sternchen gekennzeichnet sind und die festgesetzten L_{Ek} einhalten. Die festgesetzten Lärmkontingente für den Tag und für die Nacht wurden im Hinblick auf die schützenswerten Nutzungen ermittelt, da für die Bebauung, die südlich der Straße „Am Brand“ errichtet wurde, über den B-Plan L 10 a ein Reines Wohngebiet – WR festgesetzt wurde. Der Schutzcharakter für ein Reines Wohngebiet-WR (50 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts) wurde der Berechnung (Richtwerte nach TA Lärm) zu Grunde gelegt.
Südlich des „Breitscheider Weges“ besteht kein Planungsrecht über einen Bebauungsplan. Es handelt sich im Bereich des Gebäudes „Breitscheider Weg“ 130 um eine vorhandene Wohnnutzung. Das Lärmgutachten berücksichtigt demnach den Schutzcharakter eines Allgemeinen Wohngebietes an dem Immissionsort 31. Östlich grenzt ein Baugebiet mit zumindest teilweise gewerblicher Nutzung an. Der maßgebliche Immissionsort wurde demnach im Bereich des Gebäudes „Breitscheider Weg“ 130 positioniert.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Lärmmenge, die aus dem Gewerbegebiet emittiert werden darf, konnte auf eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss einer nächtlichen Anlieferung verzichtet werden,

da auch diese Gegenstand einer Lärmprognose für das Baugenehmigungsverfahren wäre.

Es ist Zielsetzung, hier ebenfalls Betriebe des produzierenden Gewerbes unterzubringen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Lärmkontingente und den Regelungen des Abstandserlasses sind hier nur Betriebe mit niedrigem Störgrad zulässig.

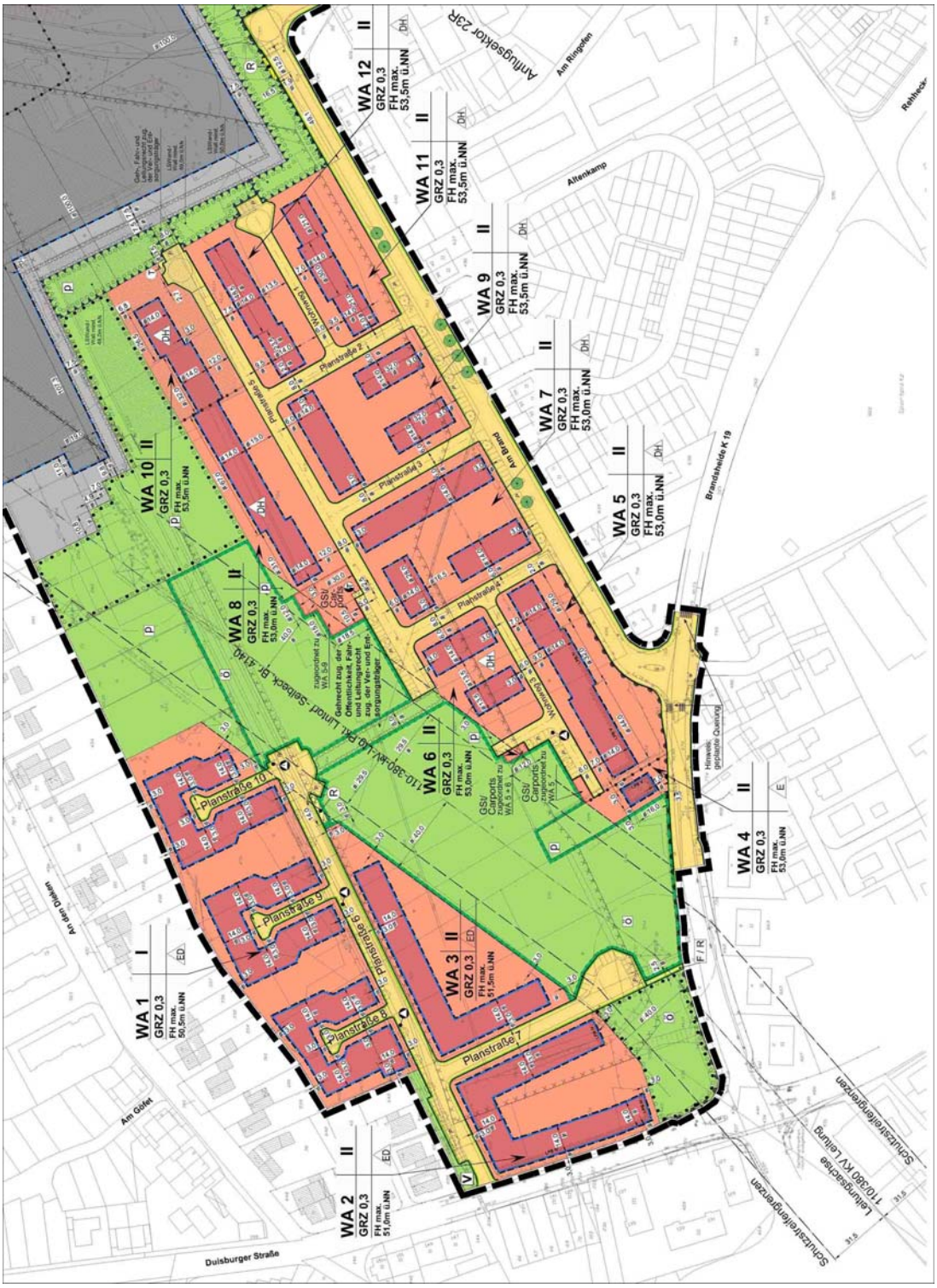

Abbildung 11. Planzeichnung BP L 203 westlicher Bereich der Wohngebiete

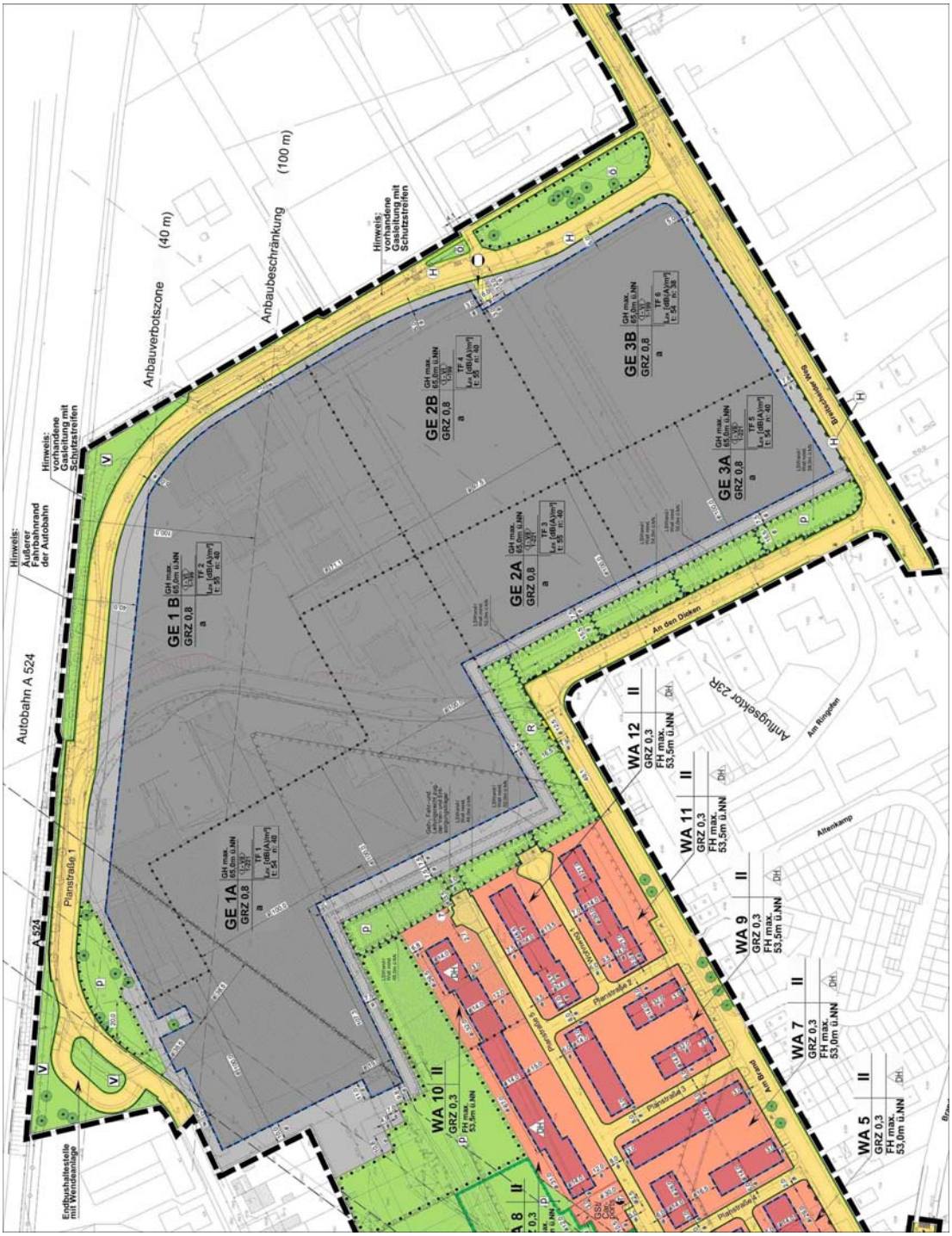

Abbildung 12. Planzeichnung BP L 203 östlicher Bereich der Gewerbegebiete

5.4 Verkehrslärm

Durch das Ingenieurbüro Jürgensen, Essen wurden die Immissionen durch Verkehrslärm ermittelt.
Die Geräuschimmissionen von Straßenverkehrsgeräuschen wurden nach RLS-90 getrennt zur Tages- und Nachtzeit berechnet.

Dabei werden berücksichtigt:

- das maßgebende stündliche Verkehrsaufkommen (tags/nachts),
- der prozentuale LKW-Anteil,
- die zulässige Höchstgeschwindigkeit,
- die Fahrbahnoberfläche,
- Steigungen von mehr als 5 %.

Die Angaben zu den Verkehrsmengen wurden den Unterlagen von ifl, Buchta (1999) und emig-vs (Verkehrsuntersuchung, Stand: 03/2008) entnommen. Repräsentativ für die umliegenden Wohnnutzungen wurden 31 Immissionspunkte (IP 1 bis IP 31) angenommen, die in dem nachfolgenden Übersichtsplan erkennbar sind.

Neben der Berechnung des Ist-Zustandes und dem Planfall für das Prognosejahr 2010 wurde ein weiterer Zwischenschritt berechnet. Dieser Zwischenschritt stellt als Nullvariante (P_0-Fall) die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gemäß der Anlage 1 Nr. 2b des BauGB dar. Die Nullvariante berücksichtigt insofern die allgemeine Mobilitätszunahme, die für das Jahr 2010 erwartet wird sowie die baurechtlich möglichen Erweiterungen des bestehenden Gewebegebietes.

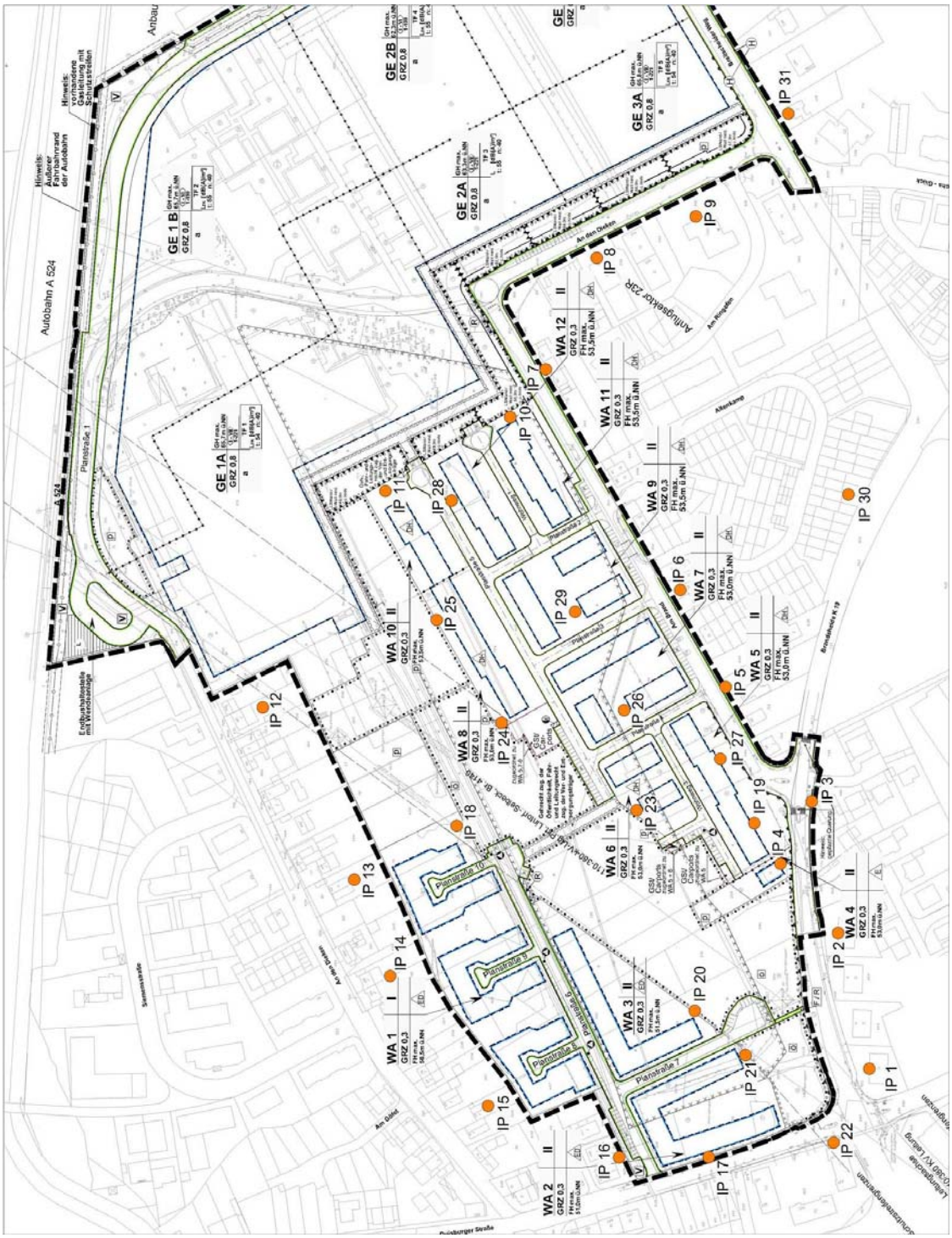

Abbildung 13. Immissionspunkte (IP 1-31)

Folgende Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV wurden zugrunde gelegt:

Nutzungsart		Orientierungswerte DIN 18005		Immissionsgrenz-werte 16. BImSchV	
		tags dB (A)	nachts dB(A)	tags dB (A)	nachts dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	50	40	59	49
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	45	59	49

Abbildung 14. Orientierungswerte DIN 18005; Immissionsgrenzwerte 16.BImschV

Die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet – WA bzw. Reines Wohngebiet – WR erfolgte nach den gleichen Voraussetzungen, wie unter Punkt 9.3, Gewerbelärm, dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Planungssituation, differenziert nach Tag- und Nachtwerten, den Orientierungswerten (OW) der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, gegenüber.
Die Pegelwerte, die die OW überschreiten, sind fett dargestellt.

Immissionspunkte		Beurteilungspegel Planungszustand 2010 (P 1)		Orientierungswerte DIN 18005		Immissionsgrenz-werte 16. BImSchV	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Straße		dB (A)	dB(A)	dB (A)	dB(A)	dB (A)	dB(A)
IP 1	Brandsheide 2	**67**	**58**	50	40	59	49
IP 2	Brandheide 8	**66**	**57**	50	40	59	49
IP 3	Brandsheide/Am Brand	**70**	**60**	50	40	59	49
IP 4	Brandsheide/Am Brand	**69**	**60**	55	45	59	49
IP 5	Am Brand 24	**59**	**50**	50	40	59	49
IP 6	Altenkamp 57-59	**58**	**51**	50	40	59	49
IP 7	Am Brand 56-60	**56**	**48**	50	40	59	49
IP 8	An den Dieken 116	49	**42**	50	40	59	49
IP 9	Am Ringhofen 2	**54**	**46**	50	40	59	49
IP 10	WA 11 Wall	50	43	55	45	59	49
IP 11	WA 10 Wall	49	42	55	45	59	49
IP 12	An den Dieken 60	**57**	**51**	55	45	59	49
IP 13	An den Dieken 42	55	**48**	55	45	59	49
IP 14	An den Dieken 26-28	54	**47**	55	45	59	49
IP 15	An den Dieken 10	54	**48**	55	45	59	49
IP 16	Duisburger Str. 146	55	**47**	55	45	59	49
IP 17	WA 2 Duisburger Str.	**64**	**55**	55	45	59	49
IP 18	WA 1 Planstraße 10	**57**	**51**	55	45	59	49
IP 19	WA 5 Am Brand	**62**	**53**	55	45	59	49
IP 20	WA 3 Planstraße 7	**58**	**51**	55	45	59	49
IP 21	WA 3 Planstraße 7	**61**	**52**	55	45	59	49
IP 22	Duisburger Str. 127-137	**65**	**56**	55	45	59	49
IP 23	WA 6 Wohnweg 3	54	**48**	55	45	59	49
IP 24	WA 8 Planstraße 5	**56**	**50**	55	45	59	49
IP 25	WA 8/10 Planstraße 5	55	**49**	55	45	59	49
IP 26	WA 7 Planstraße 4	55	**48**	55	45	59	49
IP 27	WA 5 Am Brand	**59**	**50**	55	45	59	49
IP 28	WA 12 Planstraße 5	51	44	55	45	59	49
IP 29	WA 9 Planstraße 3	52	**46**	55	45	59	49
IP 30	Altenk 38/Brandsheide	**64**	**55**	50	40	59	49
IP 31	BreitsW/An den Dieken	**68**	**59**	55	45	59	49

Abbildung 15. Tabelle Planungszustand/ OW/ IGW, Lärmgutachten Jürgensen, 03/2008

Immissionspunkte		Beurteilungspegel					
		Ist-Zustand 2006		Prognose 2010/ P 0-Fall		Planungszustand 2010 P 1-Fall	
Straße		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1	Brandsheide 2	66	57	66	57	67	58
IP 2	Brandheide 8	65	56	66	57	66	57
IP 3	Brandsheide/Am Brand	69	60	69	60	70	60
IP 4	Brandsheide/Am Brand	68	59	69	60	69	60
IP 5	Am Brand 24	57	49	57	50	59	50
IP 6	Altenkamp 57-59	57	50	57	50	58	51
IP 7	Am Brand 56-60	58	52	59	52	56	48
IP 8	An den Dieken 116	61	53	65	55	49	42
IP 9	Am Ringhofen 2	61	53	65	55	54	46
IP 10	WA 11 Wall	57	50	57	50	50	43
IP 11	WA 10 Wall	53	47	54	47	49	42
IP 12	An den Dieken 60	57	52	58	52	57	51
IP 13	An den Dieken 42	55	49	55	49	55	48
IP 14	An den Dieken 26-28	54	48	54	48	54	47
IP 15	An den Dieken 10	54	48	55	48	54	48
IP 16	Duisburger Str. 146	55	48	54	47	55	47
IP 17	WA 2 Duisburger Str.	64	56	64	55	64	55
IP 18	WA 1 Planstraße 10	57	51	57	51	57	51
IP 19	WA 5 Am Brand	62	53	63	54	62	53
IP 20	WA 3 Planstraße 7	58	51	58	51	58	51
IP 21	WA 3 Planstraße 7	60	52	61	52	61	52
IP 22	Duisburger Str. 127-137	64	56	65	56	65	56
IP 23	WA 6 Wohnweg 3	54	48	55	48	54	48
IP 24	WA 8 Planstraße 5	57	51	57	51	56	50
IP 25	WA 8/10 Planstraße 5	55	50	55	50	55	49
IP 26	WA 7 Planstraße 4	55	49	55	49	55	48
IP 27	WA 5 Am Brand	59	51	59	51	59	50
IP 28	WA 12 Planstraße 5	53	46	53	47	51	44
IP 29	WA 9 Planstraße 3	52	46	53	46	52	46
IP 30	Altenk 38/Brandsheide	65	56	64	56	64	55
IP 31	BreitsW/An den Dieken	65	56	68	59	68	59

Abbildung 16. Tabelle Istzustand/Prognose 2010 - P_0-Fall/Planungszustand 2010 – P1-Fall, Lärmgutachten Jürgensen, 03/2008,

Immissionspunkte		Beurteilungspegel					
		Pegelveränderung Ist-Zustand/P 0		Pegelveränderung Ist-Zustand / Planung 2010 P 1 - Fall		Pegelveränderung Planung 2010 P 1/ P 0	
Straße		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1	Brandsheide 2	0	0	+1	+1	+1	+1
IP 2	Brandheide 8	+1	+1	+1	+1	0	0
IP 3	Brandsheide/Am Brand	0	0	+1	0	+1	0
IP 4	Brandsheide/Am Brand	+1	+1	+1	+1	0	0
IP 5	Am Brand 24	0	+1	+2	+1	+2	0
IP 6	Altenkamp 57-59	0	0	+1	+1	+1	+1
IP 7	Am Brand 56-60	+1	0	-2	-4	-3	-4
IP 8	An den Dieken 116	+4	+2	-12	-11	-16	-13
IP 9	Am Ringhofen 2	0	0	-7	-7	-11	-9
IP 10	WA 11 Wall	0	0	-7	-7	-7	-7
IP 11	WA 10 Wall	+1	0	-4	-5	-5	-5
IP 12	An den Dieken 60	+1	0	0	-1	-1	-1
IP 13	An den Dieken 42	0	0	0	-1	0	-1
IP 14	An den Dieken 26-28	0	0	0	-1	0	-1
IP 15	An den Dieken 10	+1	0	0	0	-1	0
IP 16	Duisburger Str. 146	-1	-1	0	-1	+1	0
IP 17	WA 2 Duisburger Str.	0	-1	0	-1	0	0
IP 18	WA 1 Planstraße 10	0	0	0	0	0	0
IP 19	WA 5 Am Brand	+1	+1	0	0	0	0
IP 20	WA 3 Planstraße 7	0	0	0	0	0	0
IP 21	WA 3 Planstraße 7	+1	0	+1	0	0	0
IP 22	Duisburger Str. 127-137	+1	0	+1	0	0	0
IP 23	WA 6 Wohnweg 3	+1	0	0	0	-1	0
IP 24	WA 8 Planstraße 5	0	0	-1	-1	-1	-1
IP 25	WA 8/10 Planstraße 5	0	0	0	-1	0	-1
IP 26	WA 7 Planstraße 4	0	0	0	-1	0	-1
IP 27	WA 5 Am Brand	0	0	0	-1	0	-1
IP 28	WA 12 Planstraße 5	0	+1	-2	-2	-2	-3
IP 29	WA 9 Planstraße 3	1	0	0	0	-1	0
IP 30	Altenk 38/Brandsheide	-1	0	-1	-1	0	-1
IP 31	BreitsW/An den Dieken	+3	+3	+3	+3	0	0

Abbildung 17. Pegelveränderungen, Lärmgutachten Jürgensen, 03/2008

Vorbelastungen durch Verkehrslärm

Die Tabelle (Abb. 29) stellt die Istsituation (2006) der Planungssituation (2010) gegenüber. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass für die Istsituation schon Überschreitungen der Werte nach DIN 18005 bei folgenden Immissionspunkten bestehen:

Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für den Istzustand (2006)			
Straße		tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 1	Brandsheide 2	16	17
IP 2	Brandheide 8	15	16
IP 3	Brandsheide/Am Brand	19	20
IP 4	Brandsheide/Am Brand	13	14
IP 5	Am Brand 24	7	9
IP 6	Altenkamp 57-59	6	10
IP 7	Am Brand 56-60	8	12
IP 8	An den Dieken 116	11	13
IP 9	Am Ringhofen 2	11	13
IP 10	WA 11 Wall	2	5
IP 11	WA 10 Wall		2
IP 12	An den Dieken 60	2	7
IP 13	An den Dieken 42		4
IP 14	An den Dieken 26-28		3
IP 15	An den Dieken 10		3
IP 16	Duisburger Str. 146		3
IP 17	WA 2 Duisburger Str.	9	11
IP 18	WA 1 Planstraße 10	2	6
IP 19	WA 5 Am Brand	7	8
IP 20	WA 3 Planstraße 7	3	6
IP 21	WA 3 Planstraße 7	5	7
IP 22	Duisburger Str. 127-137	9	11
IP 23	WA 6 Wohnweg 3		3
IP 24	WA 8 Planstraße 5	2	6
IP 25	WA 8/10 Planstraße 5		5
IP 26	WA 7 Planstraße 4		4
IP 27	WA 5 Am Brand	4	6
IP 28	WA 12 Planstraße 5		1
IP 29	WA 9 Planstraße 3		1
IP 30	Altenk 38/Brandsheide	15	16
IP 31	BreitschW/An den Dieken	15	16

Abbildung 18. Istzustand; Überschreitung der Werte der DIN 18005

Der o. a. Vergleich zwischen den Istwerten und den Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt, dass schon erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm an den vorgenannten Immissionspunkten bestehen, die auf die Einwirkungen durch die BAB 524 sowie im Wesentlichen auf die Straßen „Brandsheide“ und „Breitscheider Weg“ zurückzuführen sind.

Straßenverkehrslärm für das Prognosejahr 2010 (P 0) ohne Auswirkungen des B-Plans (Nullvariante)
Wie in Abb. 30 dargestellt, lassen sich im Vergleich zum Istzustand (2006) Pegelerhöhungen an den IP 2,4,5,7,8,11, 12, 15, 19, 21-23, 29, 31 feststellen, die im Wesentlichen auf die allgemeine Mobilitätszunahme und umliegende Planungen z.B. die Entwicklung des Vodafone-Geländes zurückzuführen sind.

Straßenverkehrslärm durch die Planung (P 1) im Vergleich zur Nullvariante (P 0-Fall)
Es lässt sich folgende Grundbewertung in Hinblick auf den Prognosezustand 2010 ableiten:

- Pegelerhöhungen um bis zu 2 dB(A) sind nur an einem Immissionspunkt festzustellen:
- IP 5 2/0
- Geringfügige Pegelerhöhungen von 1 dB(A): IP 1, IP 3, IP 6, IP 16,
- Gleichstand: IP 2; IP 4, IP 17-22, 31
- Pegelreduzierungen:
- IP 7 3/4
- IP 8 16/13
- IP 9 11/9
- IP 10 7/7
- IP 11 5/5
- IP 12 1/1
- IP 13 0/1
- IP 14 0/1
- IP 15 1/0
- IP 23 1/0
- IP 24 1/1
- IP 25 0/1
- IP 26 0/1
- IP 27 0/1
- IP 28 2/3
- IP 29 1/0
- IP 30 0/1

Insgesamt betrachtet kommt es lediglich an 5 Immissionspunkten zu Pegelerhöhungen.

Die Pegelerhöhung am IP 5 wird lediglich für den Tagzeitraum prognostiziert. Neben der allgemeinen Mobilitätszunahme ist die Erhöhung durch die geplante Anbindung der Wohngebiete WA 5-12 begründet.

Die Pegelerhöhungen an den IP 1 und IP 6 sind tags und nachts ermittelt. An den IP 3 und IP 16 ist hingegen lediglich tags eine Erhöhung um

1 dB(A) ermittelt worden. Diese Erhöhungen können vergleichsweise als gering eingestuft werden.

Am IP 3 wird aufgrund der Vorbelastung, die sich durch den Beurteilungspegel des Ist-Zustandes mit 69 dB(A) Tags zeigt, durch die Zunahme um 1dB(A) ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) für den P 1-Fall prognostiziert. Dieser Pegel erreicht die Schwelle eines Sanierungspegels. Derartige im Vergleich zur Hintergrundbelastung geringe Pegelzunahmen ergeben sich häufig in innerstädtischen Sammelstraßen. Durch die Bemühungen der Stadt mit verkehrslenkenden Maßnahmen die Belastungen unterhalb der prognostizierten Verkehrsmengen zu reduzieren wird eine derartige Pegelzunahme als hinnehmbar bewertet.

Es entspricht der Zielsetzung der Stadt Ratingen, den Gewerbestandort im östlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der planerischen Zielsetzung wurden die Flächen, die einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen, auf das notwendige Maß reduziert. Gleichwohl sind auch zusätzliche Potenziale vorgesehen, die in den nachteiligen Pegelveränderungen nachweisbar sind. Ein Hauptanteil der Belastung ist die Folge der hohen Hintergrundbelastung der vorhandenen Sammelstraßen, die nicht planbedingt schon eine hohe Verkehrsfrequenz aufweisen.

Die Einteilung zeigt, dass die Pegelerhöhungen insbesondere in den Wohngebieten entstehen, die im Einflussbereich der Straße „Brandsheide“ liegen. Dieses hat im Wesentlichen vier Ursachen:

- durch die veränderte Verkehrsführung der „K 19/ Brandsheide“ als Entlastungsstraße
- durch die allgemeine Mobilitätszunahme von 5% bis zum Jahr 2010
- durch die zusätzlichen Bauflächen, die durch diesen B-Plan geschaffen werden
- durch die Erhöhung des Schwerlastverkehrs auf Strecken mit niedriger Vorbelastung

Bei einer differenzierten Betrachtung ist erkennbar, dass aufgrund der Festsetzungen des B-Plans und weiterer Umstände, die zu einer Verkehrszunahme führen, es an den Immissionspunkten IP 7-20, 23-30 durch die Planung zu keiner Verschlechterung gegenüber der Ist-Situation kommt. Insofern ist das Ziel, durch die Planung die Beeinträchtigungen durch Lärm nicht zu verschärfen, erreicht, wenngleich die Grundbelastung nach DIN 18005 als hoch zu bezeichnen ist. Die DIN 18005 weist im Beiblatt zur Anwendung der Orientierungswerte daraufhin, dass auch andere städtebauliche Belange zu berücksichtigen sind. Explizit wird auf vorhandene Baustrukturen der Gemengelagen verwiesen, die es ermöglichen von den Orientierungswerten abzuweichen, da eine zumindest gleichgroße Vorbelastung vorliegt. Diese Durchmischung der Baustrukturen ist neben dem Standort des im Plangebiet liegenden Unternehmens auch mit der Gemengelage „An den Dieken/ Siemensstraße“ zu begründen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an den IP 1-9, 12-27 und 29-31 überschritten. (vgl. fett markierte Beurteilungspegel in Tabelle 28) Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen wird die Überschreitung als hinnehmbar angenommen.

Schienenverkehrslärm
Die Güterzugstrecke Duisburg-Wedau/Ratingen Tiefenbroich wirkt auf die neuen Wohngebiete ein. Insbesondere zum Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

An folgenden Immissionsorten sind Überschreitungen zu erwarten: IP 1-7 und IP 12-30;
Im Bereich der „Duisburger Straße“ ist am IP 16 ein Nachtwert von 56 dB(A); im Bereich des IP 17 wurde mit 61 dB(A) ein höherer Nachtwert als zur Tagzeit (60 dB(A)) ermittelt worden.

Es erfolgen demnach Festsetzungen von schallgedämmten Lüftungsanlagen für die im Plan dargestellten Bereiche. Da im Rahmen der Angebotsplanung keine konkreten Grundrissplanungen der Gebäude in den Wohngebieten feststehen und festgelegt werden, erfolgt eine umlaufende Festlegung für die Baufenster. In den textlichen Festsetzungen wird diese ungünstige Annahme über die Regelung eingeschränkt, dass lediglich für die Schlaf- und Übernachtungsräume schallgedämmte Belüftungen erforderlich sind.

Maßnahmen zum Lärmschutz
Im Rahmen des Gutachtens wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmminderung empfohlen:

Aktiver Lärmschutz:
Zwischen der Wohnnutzung und den GE-Gebieten wird eine Lärmschutzmaßnahme im B-Plan festgesetzt, die auch den Verkehrslärm, insbesondere von der Autobahn A 524 abhalten soll. Die Lärmschutzmaßnahme soll als Wall-/Wandkombination ausgeführt. In der Planzeichnung sind unterschiedliche Mindesthöhen über NN festgesetzt, so dass die im Gutachten angenommene Mindesthöhe von ca. 6 m über vorhandenem Gelände entsprechend im B-Plan berücksichtigt ist.

Es wird weiterhin eine Ausnahmeregelung aufgenommen, die zum Inhalt den Verzicht auf Errichtung von Lärmschutzwand/-wall oder Teile davon hat, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass auf den Flächen des Gewerbegebietes ein gleichwertiger Lärmschutz für das WA 5-12 dauerhaft gewährleistet wird. Der erforderliche Lärmschutz kann demnach auch durch eine auf dem Grundstück des Gewerbegebietes errichtete Bebauung bzw. bauliche Anlage sichergestellt werden. Ein Nachweis hierzu erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Weiterhin wird eine bedingte Festsetzung aufgenommen, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 10-12 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz der aktiven Lärmschutzmaßnahme wirksam ist. Durch

diese Festsetzung wird die zeitliche Abfolge geregelt und sichergestellt, dass eine Wohnnutzung erst nach Errichtung der Lärmschutzmaßnahme möglich ist.

Passiver Lärmschutz:
Die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen umfasst grundsätzlich die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile einschließlich des Einbaus von schallgedämmten Lüftungsanlagen für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume. Passive Schallschutzmaßnahmen zielen auf die Einhaltung bestimmter Innenraumpegel zum Schutz vor Verkehrslärm. In der Planzeichnung werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, anhand derer die Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt. Für die Wohngebiete WA 1-8, WA 10 und WA 12 wird aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit in Schlaf- und Übernachtungsräumen der Einbau schallgedämmter Lüftungen erforderlich.

Zusammenfassung
Derzeit besteht eine erhebliche Belastung des Gebietes durch Verkehrslärm. Die zusätzlichen negativen Auswirkungen rühren nur zu einem Teil aus der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der übergeordneten Planungen, wie Regionalplan, Flächennutzungsplan, und dem Entwicklungskonzept Lintorf entspricht es der städtischen Zielsetzung, diesen Standort in Lintorf Nord gewerblich zu entwickeln.

Der B-Plan weist über seine Inhalte jedoch Möglichkeiten aus, die überwiegend als lärmmindernd zu werten sind. Hierbei sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen, Planungsinhalte und beabsichtigte flankierende Maßnahmen zu benennen:

- Verlagerung der Straße „An den Dieken“
  Durch die Verlagerung bzw. Abbindung der Straße „An den Dieken“ werden die Wohnabschnitte im südlichen Abschnitt der Straße entlastet, obwohl es zu einer Zunahme des Verkehrs auf dem „Breitscheider Weg“ kommt.
- Sperrung der Straße „An den Dieken“ für Schwerlastverkehr
  Durch Sperrung der Straße „An den Dieken“ für Schwerlastverkehr in Richtung Nordwesten, angrenzend an die Buswendeschleife, kommt es zu einer Reduzierung der Belastung.
- Ansiedlung eines Wohngebietes im nördlichen und westlichen Planabschnitt.
- In Hinblick auf den Verkehrslärm (Straßenverkehr, Schienenverkehr) sind im Plangebiet die schalltechnischen Anforderungen von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu beachten. Hier ist z. B. für das WA 2 entlang der „Duisburger Straße“ und im südlichen Bereich der Lärmpegelbereich IV und für das WA 4 und WA 5 teilweise Lärmpegelbereich V bzw. IV festgesetzt. Für die Lärmpegelbereiche II und III sind die Anforderungen schon durch die technischen Maßnahmen erfüllt,

die im Hinblick auf die Energieeinsparungsverordnung vorzunehmen sind. Somit erfolgt hierfür keine separate Festsetzung.

- Zum Lärmschutz im Nachtzeitraum werden insbesondere aufgrund des Schienenverkehrs zur „Duisburger Straße“ und des Straßenverkehrs der „Brandsheide“ und der Autobahn A 524 in einigen Wohngebieten schallgedämmten Lüftungsanlagen festgesetzt.
- Festsetzung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der Wohnnutzung vor dem Verkehrslärm der Autobahn. Es wird zudem eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die die Aufnahme der Wohnnutzung in den WA 10-12 erst zulässt, wenn der Lärmschutz seine schützende Wirkung entfalten kann.

5.5 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten

Vergnügungsstätten

Die ansonsten ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.
Unter Vergnügungsstätten versteht man Nutzungen unterschiedlicher Prägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Hierzu gehören u. a. Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Kinos. Hierbei kommt es vor allem in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen für die umliegende Wohnbebauung zu nicht unerheblicher Lärmbelästigung, z. B. durch an- und abfahrenden KFZ-Verkehr und verhaltensbezogenen Lärm. Des Weiteren ist es Zielsetzung, entsprechend der Nachfrage nach gewerblichen Flächen und produzierendem Gewerbe, die Flächen hierfür vorzuhalten.

Betriebsleiterwohnungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Betriebsleiterwohnungen“ sind in der Form zulässig, dass pro Gebäudeeinheit nur eine Wohnung zugeordnet werden darf. Um Kontroll- und Sicherheitsaspekte sicherstellen zu können sind Betriebsleiterwohnungen zugelassen. Aufgrund des niedrigen Störgrades der zulässigen Betriebe (siehe Punkt 9.4) sind Probleme nicht zu erwarten.
Um eine Wohnentwicklung innerhalb der Gewerbegebiete zu vermeiden ist eine Reduzierung auf eine Wohnung bestimmt.

Bordelle

Um Störungen für die angrenzende Wohnnutzung durch Bordelle zu verhindern, erfolgt ihr Ausschluss. Als Begründung sind die gleichen Gründe, die unter „Vergnügungsstätten“ dargelegt sind, zu nennen.

Tankstellen

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“ sind nicht zulässig.
Eine Tankstelle erfordert einen sehr großen Flächenbedarf, zumal aufgrund der Autobahnnähe auch zu erwarten wäre, dass diese auch dem Fahrzeugaufkommen der nahe gelegenen Autobahn dienen würde. Darüber hinaus sind, vergleichbar den Vergnügungsstätten, Störungen

durch verhaltensbezogenen Lärm insbesondere in den Nachtstunden möglich. Insofern wurde ein Ausschluss dieser Nutzungen in Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung vorgenommen.

Ausschluss von Betriebsarten und Anlagen nach deren Eigenschaften
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im Bereich der Wasserschutzzone III B wassergefährliche Großanlagen, die in erheblichem Umfang wassergefährdende Stoffe abstoßen oder in denen regelmäßig in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Verwenden, Transportieren) nicht zulässig.
Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Gefährdung der Wassergewinnungsanlage reduziert wird.

Ausschluss von Einzelhandel
Eine städtebauliche Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes L 203 verfolgt wird, ist neben der Reaktivierung ehemaliger Gewerbegrundstücke die Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen.
Zur Sicherung der Geschäfte im Zentrum Lintorfs sowie der Stadtmitte Ratingens werden in allen Teilbereichen (GE 1 A bis GE 3 B) Einzelhandels- und Handelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausgenommen hiervon sind kioskähnliche Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m². Negative Auswirkungen für das Warenangebot in der Ratinger Innenstadt und im Stadtteil Lintorf können sich daher nicht einstellen.
Die geplante Regelung entspricht der Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ratingen, beschlossen vom Rat in seiner Sitzung am 17.12.1996 als Selbstbindungsinstrument. Diese Zielsetzung findet ihre Bestätigung in einem erst kürzlich erstellten Gutachten, das vom Rat der Stadt Ratingen am 24.06.2008 beschlossen wurde und Wege aufweist zur Sicherung der Ratinger Einzelhandelsstruktur. Das Gutachten stellt heraus, dass das Nebenzentrum Lintorf insbesondere im Bereich der Lebensmittelversorgung gesichert und gestärkt werden sollte. Diese Funktionsstärkung sollte jedoch im Bereich des im Gutachten abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches liegen. Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Nebenzentrums Lintorf und wird nicht von dem im Zielkonzept definierten zentralen Versorgungsbereich Lintorf erfasst.

6 Maß der baulichen Nutzung

6.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit bestimmt.

Grundflächenzahl
Für die Wohngebiete wurde die GRZ mit 0,3 festgesetzt, was einer Ausnutzung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO entspricht. Dies führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine Einschränkung für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erfolgt nicht, so dass eine 50%ige Erhöhung für diese Anlagen möglich ist. Hierdurch sind auf

den Grundstücken Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Bauteile zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
In dem nördlich der Wohnsammelstraße (Planstraße 6) ausgewiesenem Wohngebiet (WA 1) ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zudem wird eine maximale Firsthöhe von 50,5 m ü. NN (ca. 9,5 m ü. Oberkante des Geländes; bzw. geplanter Straßenhöhen) festgesetzt.
Die nördlich angrenzende Bebauung „An den Dieken“ weist ebenfalls eine Eingeschossigkeit aus, die mit der Festsetzung im WA 1 aufgenommen und als städtebaulich prägend, fortentwickelt wird.

Für die Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine maximal 2-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 51 m über NN (ca. 11 m über Oberkante des Geländes; bzw. geplanter Straßenhöhen) festgesetzt, um eine stärkere Verdichtung zu ermöglichen. Im Bereich der Kreuzung „Duisburger Straße“/“Brandsheide“ besteht derzeit schon eine bis zu 3-geschossige Wohnbebauung.

Für die Wohngebiete WA 5 - WA 12 wird ebenfalls eine maximale 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Hierbei wird Bezug auf die gegenüberliegende Bebauung an der Straße „ Am Brand“ genommen. Diese ist vorwiegend von einer 2-geschossigen Bebauung geprägt. Es wird zudem entsprechend des erforderlichen Geländeaushubs und der daraus entstehenden Geländehöhe bzw. der geplanten Straßenhöhen maximale Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen von 53 bzw. 53,5 m über NN entsprechen einer maximalen Gebäudehöhe über dem zukünftigen Gelände bzw. der geplanten Straßenhöhen von ca. 11 m.

6.2 Gewerbegebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl
In den Gewerbegebieten (GE 1 A bis GE 3 B) orientiert sich die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zum einen an dem Maß der bereits vorhandenen Bebauung (Bereich des Vertriebszentrums) und zum anderen an eine den heutigen Anforderungen genügende gewerbliche Nutzung der Grundstücke (Bürogebäude/Lager- und Werkstatthallen). Die Obergrenzen, entsprechend § 17 BauNVO, werden eingehalten.

Höhe der baulichen Anlagen
In den Gewerbegebieten wird in Abhängigkeit zu den vorhandenen Gebäudehöhen sowie der Nähe zu den Wohnsiedlungen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf Normalnull (NN), festgesetzt. Die Geländeoberkante erstreckt sich von Norden nach Süden von ca. 41 m bis hin zu ca. 53 m über NN im Bereich des Breitscheider Weges. Es ist durchgehend eine maximale Gebäudehöhe von 65 m ü. NN festgesetzt. Im Bereich des Schutzstreifens der Hoch-

spannungsleitung wird hiermit die Vorgabe des Leitungsträgers berücksichtigt.

Für die Baugebiete GE 1 A und GE 1 B entspricht die festgesetzte Höhenquote einer Höhe von ca. 22 m über Gelände; für die Teilflächen GE 2 A, GE 2 B, GE 3 A, GE 3 B im Mittel von ca. 15-16 m über Gelände.
Diese Höhen werden zum einen für das bestehende Bürogebäude und zum anderen für eine Lagernutzung benötigt.

Ausnahmen von bis zu 3 m können für technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser zugelassen werden, wenn die Überschreitung von maximal 25 % der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschritten wird. Mit dieser Ausnahmeregelung für die überbaubaren Gewerbeflächen südlich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung wird sichergestellt, dass die nur im geringen Umfang städtebaulich wirksamen Aufbauten auch oberhalb der festgesetzten Höhen zulässig sind. Die Abstandsregelungen nach BauO NRW bleiben hiervon unberührt.
Hiervon ausgenommen ist entsprechend der Vorgaben des Leitungsträgers der Hochspannungsleitung der Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung.

7 Bauweise

7.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-WA 3) sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Bauweise gewährleistet innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung von offenen Baustrukturen entsprechend der umliegenden Wohngebiete.
Für das WA 4 wurde eine Einzelhausfestsetzung entsprechend der Bestandssituation festgesetzt.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5- WA 12 werden Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Die Hausgruppen werden auf eine maximale Gebäudelänge von 26 m beschränkt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die geplanten Hausgruppen auf ein verträgliches Maß innerhalb der überbaubaren Flächen zu begrenzen. Die dichtere Bauweise im Vergleich zu den Baugebieten WA 1-3 wird dadurch begründet, dass sich südlich angrenzend an das Plangebiet neben einigen Doppelhäusern auch zahlreiche Reihenhausgruppen vorhanden sind.

7.2 Gewerbegebiete

Um für den Standort eine hohe Flexibilität zu gewährleisten, wird eine **Abweichende Bauweise - a** gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. BauO NRW vom 01.03.2000 sind in den Teilflächen GE 1 A und GE 1 B, mehr als 70 m bis 210 m Länge zulässig. Den besonderen Anforderungen an Industriebauten wird so Rechnung getragen.

Die maximale Länge von 210 m orientiert sich an dem bestehenden Gebäude. Auch künftig sollen vergleichbare Gebäudelängen möglich sein, da die festgesetzten Lärmkontingente nur in sehr geringem Umfang Betriebsabläufe, wie Be- und Entladen in den Freiflächen zulässt. Insofern sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, die Tätigkeiten in das Gebäude zu verlegen.

Unter Berücksichtigung der südlich der Straße „Am Brand“ angrenzenden Wohnbebauung werden in den Teilflächen GE 2 A und B sowie GE 3 A und B die maximalen Gebäudelängen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete auf 70 m beschränkt. Unter Berücksichtigung einer Gliederung der Baukörperlängen je angefangene 70 m mit mind. 5 m Tiefe auf mindestens 10 m Länge, kann auch ausnahmsweise eine Länge bis zu 210 m baulich umgesetzt werden. In der beschriebenen abgestuften Form nimmt ein längerer Baukörper Rücksicht auf die kleinteiligeren Strukturen der umliegenden Wohnbaugebiete. (siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Punkt 17.)

8 Verkehr

Das Plangebiet ist überörtlich über die Autobahnen A 3, A 524 und die A 52 angebunden.
Der Standort ist durch die Haupterschließungsstraßen „An den Dieken“/“Duisburger Straße“ sowie durch zwei Hauptverkehrsstraßen, dem „Breitscheider Weg“ und der „Brandsheide“ (K 19), erschlossen.
Das Gebiet weist zudem eine schienengebundene Erschließung zur DB-Strecke Düsseldorf-Duisburg aus.

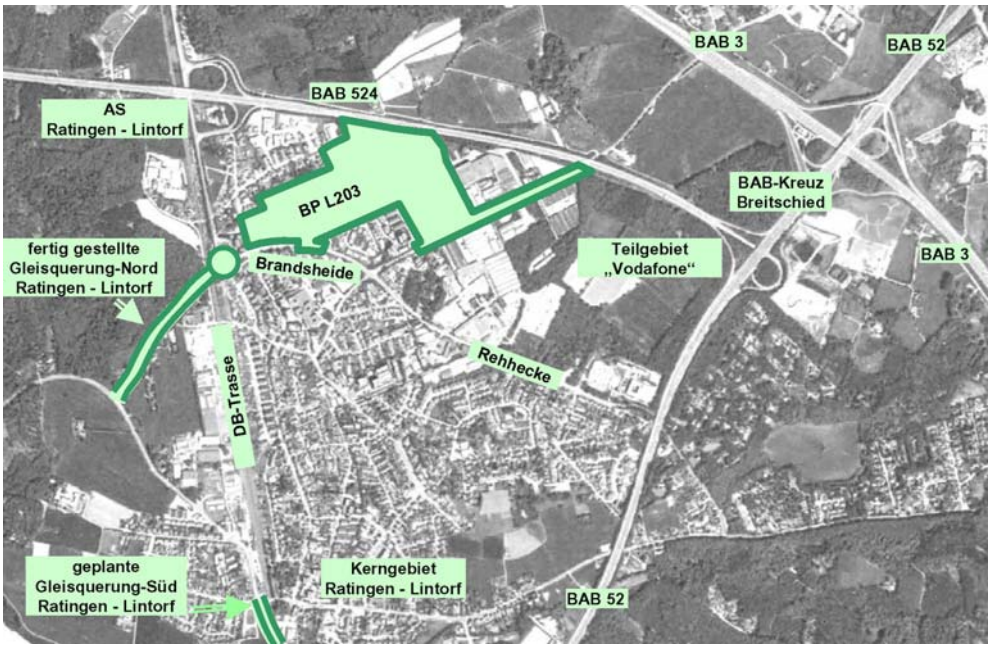

Abbildung 19. Luftbild [D-Sat] aus Verkehrsuntersuchung, emig-vs, 03/ 2008

Die vorherige Abbildung zeigt neben den wichtigsten vorhandenen Verkehrstrassen im Umfeld des Plangebietes, die in der Zwischenzeit in

Verlängerung der Straße „Brandsheide“ fertig gestellte Gleisquerung-Nord in Ratingen-Lintorf.

Die ausführlichere Beschreibung der Erschließungssituation des Plangebiets wurde im Grundlagenteil unter Punkt 1.3 bereits vorgenommen.

8.1 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes BP L 203 in der Stadt Ratingen wurde die vorliegende Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese schließt an bereits bestehende Rahmenplanungen aus dem Jahr 2000 an.
Ziel war es, in einem Prognoseszenario P1 für das Jahr 2010 zu überprüfen, ob das dann zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig im MIV-Verkehrsnetz abgewickelt werden kann. Dabei wurde auch untersucht, ob bzw. in welchem Maße das bestehende Verkehrsnetz hinsichtlich seiner Struktur den zukünftigen Belastungen angepasst werden muss.
Zunächst wurde die bestehende Situation in einem Ausschnitt des Stadtteiles Ratingen-Lintorf erfasst, ausgewertet und analysiert. Diese Bestandsaufnahme stellte die Basis für die aufbauende Modellsimulation der zusätzlichen Verkehre in Folge ausgeweiteter Gewerbenutzung dar. Aus der Überlagerung der bestehenden Verkehrsnachfrage mit der zusätzlichen Verkehrsnachfrage zum Zeitpunkt der Prognose konnte die gesamte Verkehrsnachfrage im Jahr 2010 über zwei Planfälle (Prognose 0-Fall nach heutigem Rechtsstand und Prognose 1-Fall mit rechtskräftigem B-Plan) abgeschätzt werden.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung dieser Verkehrsströme wurde für diesen Prognosezeitpunkt eine Routenverlagerung aufgrund der in der Zwischenzeit bereits realisierten Gleisquerung über der Trasse der DB berücksichtigt. Ebenfalls wurde ein statisches Verkehrsleitsystem für den Gewerbeverkehr im Zuge des „Breitscheider Weges“ berücksichtigt.

Ergebnis beider Planfälle ist jeweils ein Verkehrsbelastungsbild für alle Netzelemente des motorisierten Individualverkehr (MIV) und somit auch für alle Verkehrsströme an den Knotenpunkten. Im Bereich der „Brandsheide“ ist demnach ein Anstieg der Verkehrsbelastung um bis zu 16 % für das Jahr 2010 möglich. Von dieser Gesamtzunahme des Verkehrs im Vergleich zum heutigen Zustand entfallen jedoch schon 65 % auf die allgemeinen und heute bereits realisierbaren Maßnahmen des Planfalls 0. Nur die darüber hinaus gehenden Anteile der Gesamtverkehrszunahme sind durch den Bebauungsplan BP L 203 begründet.

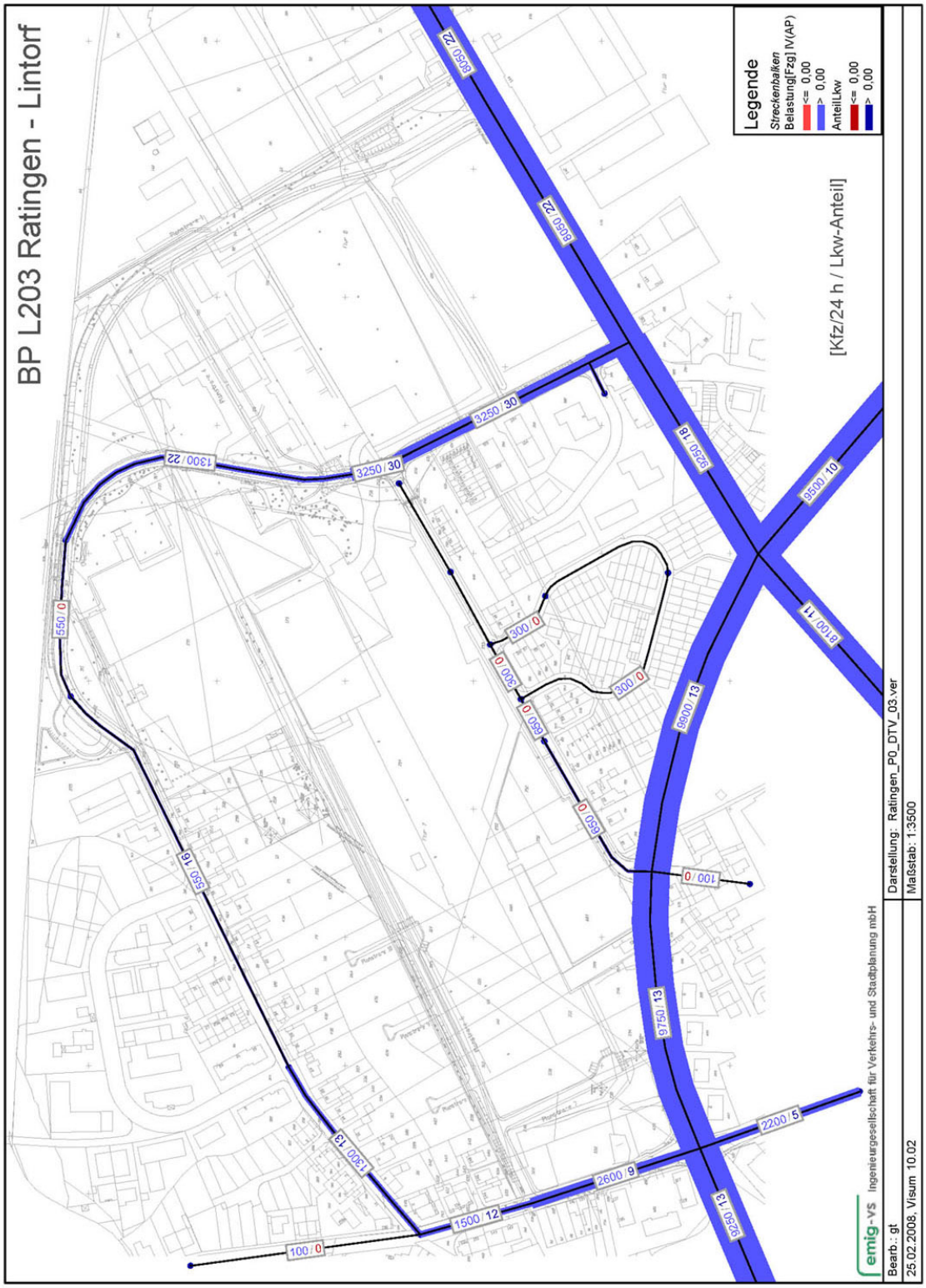

Abbildung 20. DTV_w im MIV-Netz für die Prognose 2010 (Querschnittswerte in Kfz/24h) P0-Fall

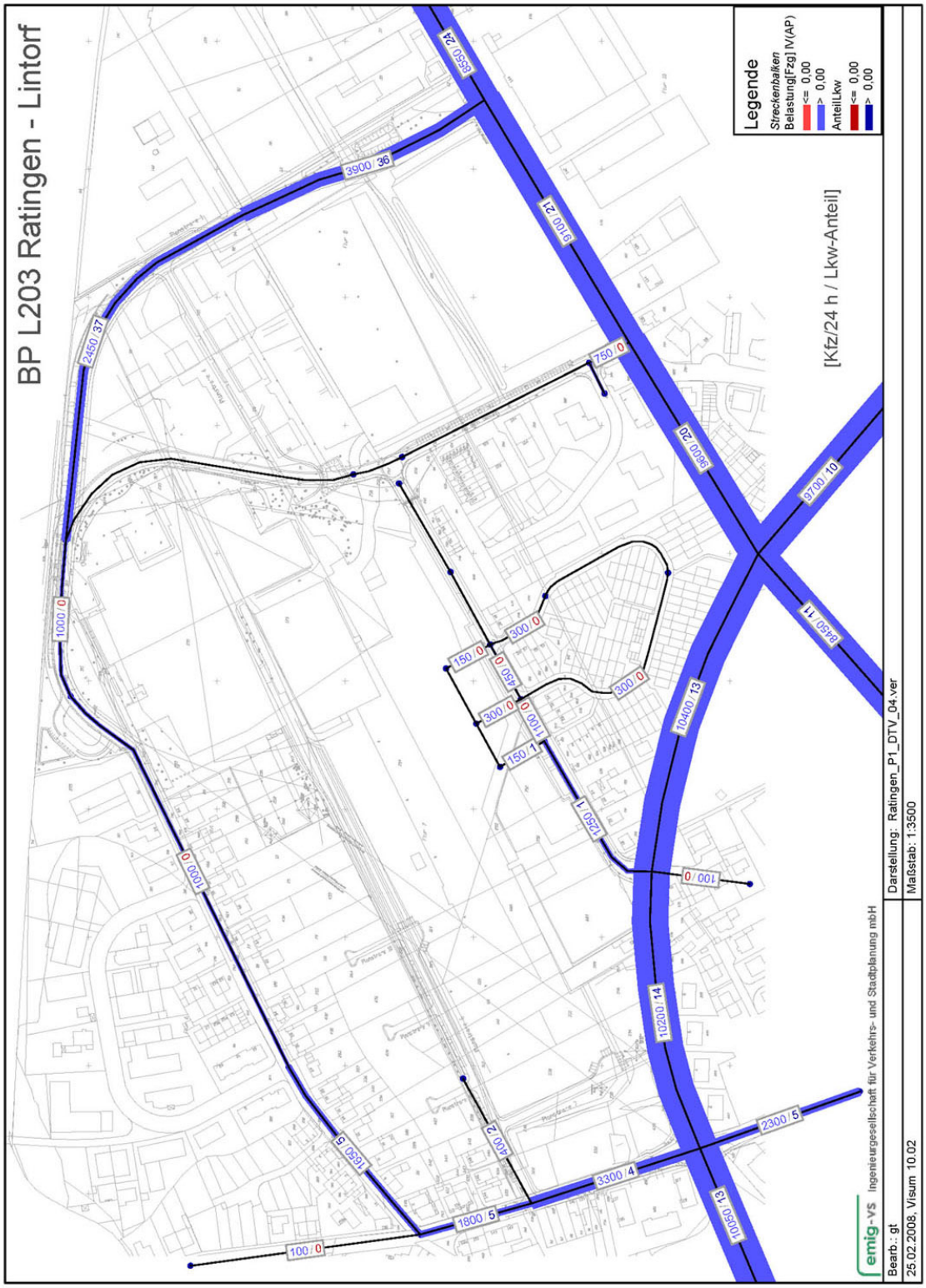

Abbildung 21. DTV_w im MIV-Netz für die Prognose 2010 (Querschnittswerte in Kfz/24h) P1-Fall

Für den an die „Brandsheide“ anschließenden westlichen Teil des „Breitscheider Weges“ stellt sich die Situation identisch dar. Die Ergebnisse der Verkehrsnachfragesimulation machen deutlich, dass im direkten Umfeld des Planungsraumes die Kausalitäten im Verkehrsanstieg immer stärker durch den Bebauungsplan begründet sind. Dieses betrifft insbesondere die „Duisburger Straße“ und die Straße „An den Dieken“ im nördlichen Teil. Zwar ist die relative Zunahme stärker auf den Planungsraum zurückzuführen, jedoch fällt die absolute Belastung wesentlich geringer aus als auf der „Brandsheide“ / „Breitscheider Weg“. Darüber hinaus muss für die beiden Straßenzüge berücksichtigt werden, dass aufgrund der Lkw-Durchfahrtsverbote fast ausschließlich Pkw´s diese Routen benutzen und dass in diesem Bereich nur das Wohngebiet des BP L 203 angebunden wird. Mit zunehmender Entfernung zum Planungsraum sind die Gesamtzuwächse der Verkehrsbelastung abnehmend. Jedoch tritt der Einfluss aus der Realisierung des BP L 203 immer weiter in den Hintergrund, und die heute schon teils in der Realisierung befindlichen strukturellen Änderungen in Ratingen Lintorf haben ein höheres Gewicht. Dieses kann den Querschnitten „Rehhecke“ sowie dem Querschnitt „Breitscheider Weg“ in Höhe der Autobahnunterführung entnommen werden.

Basierend auf diesen Ergebnissen schließt eine differenzierte Betrachtung der Leistungsfähigkeiten und Kapazitäten an den einzelnen Knotenpunkten im Umfeld des BP L 203 an.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Alle nicht signalisierten Knotenpunkte werden auch in Zukunft ohne Qualitätsverlust und unabhängig von den gewählten Maßnahmen beider Planfälle leistungsfähig betrieben werden können. Diese Aussage kann auch auf den signalisierten Knoten „Brandsheide“ /“Duisburger Straße“ übertragen werden.
- Für den lichtsignalisierten Knoten „Brandsheide“ / „Rehhecke“ / „Breitscheider Weg“ ist eine Überprüfung und Überarbeitung der bestehenden Signalsteuerungen zur leistungsfähigen Abwicklung der Verkehrsströme schon im P0-Fall – d.h. ohne den Einfluss des BP L 203 - anzuraten.
- Infolge der Neutrassierung der Straße „An den Dieken“ verändern sich die Anschlüsse an den „Breitscheider Weg“. Da jedoch im Bereich der bestehenden Anbindung zukünftig wesentlich geringere Nutzungen angeschlossen werden, können diese Verkehrsströme auch zukünftig ohne bauliche und betriebliche Veränderungen leistungsfähig abgewickelt werden.
- Für die neu entstehende Anbindung an den „Breitscheider Weg“ wird aufgrund der vorwiegend gewerblichen Nutzung ein entsprechend aufgeweiteter Fahrbahnquerschnitt mit separatem Linksabbiegefahrstreifen vorgeschlagen, der zu einer Steigerung der Leistungsfähigkeit führt und somit die Einrichtung einer einzelnen Lichtsignalanlage überflüssig macht. Alle Aussagen der Verkehrsuntersuchung basie-

ren auf der Umsetzung eines Fahrverbotes für Lkw > 3,5 t für den Abschnitt der „Duisburger Straße“ und den westlichen Teil der Straße „An den Dieken“, damit die angrenzenden Wohngebiete von Schwerlastverkehr weitestgehend unbeeinflusst bleiben.

Grundsätzlich ist für den Fall einer Realisierung des BP L 203 folgendes festzuhalten:

- Über die Neuanbindung des Gewerbeteiles mittels Planstraße 1 an den „Breitscheider Weg“ und der in diesem Zuge durchzuführenden Rückbaumaßnahmen im Bereich „An den Dieken“ wird das unmittelbar angrenzende Wohnumfeld erheblich entlastet.
- Die Verkehrszunahmen im Bereich „Duisburger Straße“ und „An den Dieken“ (Nord) fallen mit maximal 400 Kraftfahrzeugen pro Tag relativ gering aus. Insbesondere schon deshalb, da der Lkw-Anteil durch flankierende Maßnahmen sinkt.
- Für den „Breitscheider Weg“ und die „Brandsheide“ kann festgehalten werden, dass die maximale Gesamtbelastung sich nahezu zu 2/3 aus den Einflüssen der schon heute möglichen Struktur- und Verhaltensänderungen sowie nur zu 1/3 aus den zusätzlichen Nutzungen des BP L 203 zusammensetzt.

8.2 Straßenverkehr

8.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1-3:

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt mit Anbindung an die „Duisburger Straße“ an Stelle der heutigen Gleistrasse als Stichstraße (Planstraße 6) mit einem Wendebereich im östlichen Rand des Wohngebiets, sowie mit drei verkehrsberuhigten Stichstraßen nach Norden hin.

Innerhalb der Planstraße 6 sind mindestens 12 mittel- bis kleinkronige Bäume (gem. Pflanzenauswahlliste 1) in einem Pflanzbeet von je mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält vorgeschlagene Baumstandorte, die die im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlichen Grundstückseinfahrten berücksichtigen und somit je nach Bedarf angepasst werden können.

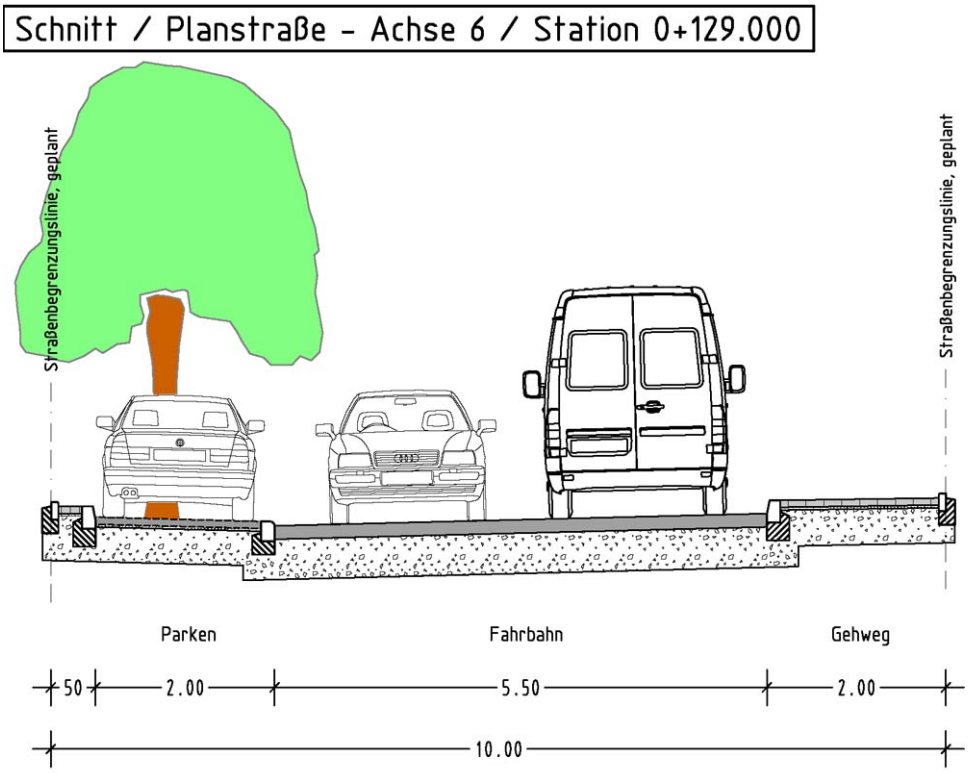

Abbildung 22. Schnitt, „Planstraße 6“, nach Planung Büro emig-vs, November 2005

Von der Planstraße 6 zweigt nach ca. 50 m eine zweite Stichstraße (Planstraße 7) nach Süden mit einer weiteren Wendemöglichkeit und einem Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung der Verkehrsräume in den Planstraßen 7 und 8-10. In der Planstraße 7 beträgt die geplante Fahrbahnbreite 5,5 m mit beidseitigem Fußweg in einer Breite von 2m. Das Parken ist im Bereich des Wendebereiches vorgesehen.

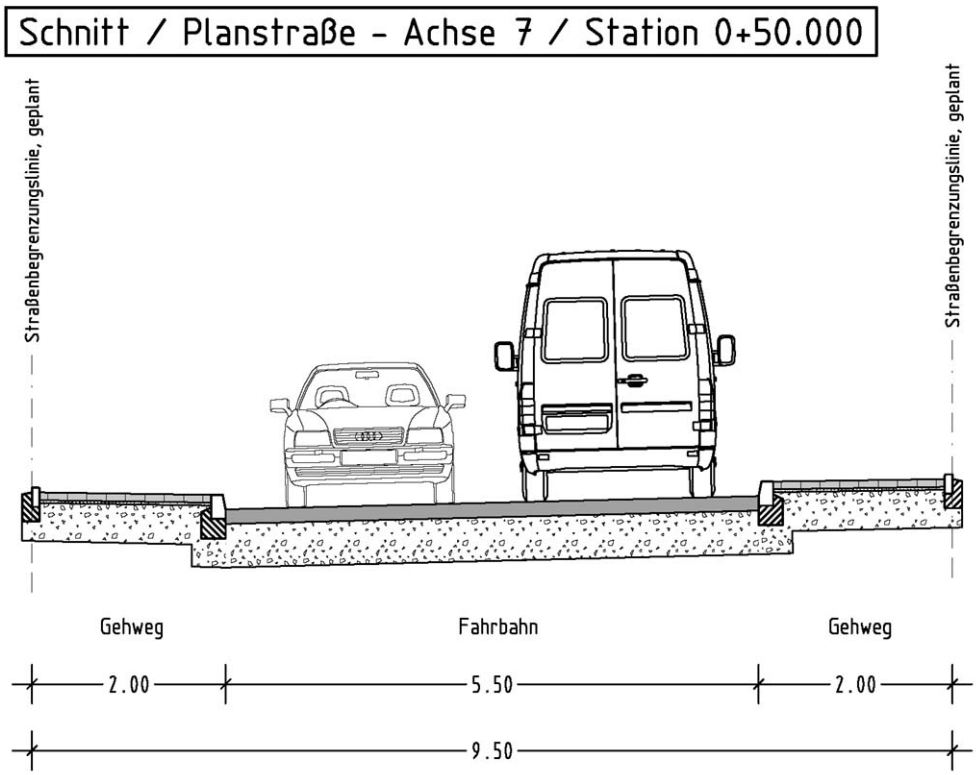

Abbildung 23. Schnitt, „Planstraße 7“, nach Planung Büro emig-vs, November 2005

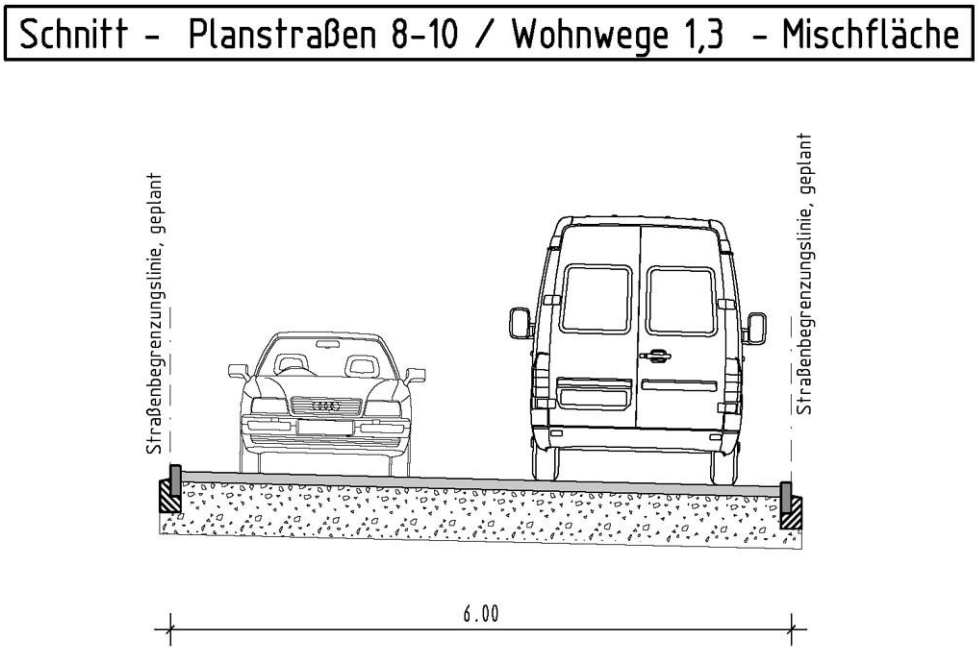

Abbildung 24. Schnitt, „Planstraße 8-10“, nach Planung Büro emig-vs, November 2008

8.2.2 Allgemeine Wohngebiete 5-12

Die Anbindung der Wohngebiete 5-12 erfolgt über ein Erschließungssystem mit drei Anbindungen an die Straße „Am Brand“. Neben den vorgesehenen 2 Schleifenanbindungen über die Planstraßen 2, 3, 4 und 5 sind vier sich anschließende Sticherschließungen vorgesehen. Im Be-

reich der Planstraße 5, sowie integriert in die beiden Wendeanlagen am westlichen und östlichen Rand der Wohnbaufläche „Am Brand“ sind beispielhaft ca. 33 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die entfallenen Stellplätze entlang der Straße „Am Brand“ sind zusätzlich berücksichtigt worden. Weitere öffentliche Stellplätze können auch als Längsparker im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt werden. In der Planzeichnung sind beispielhaft einige vorgeschlagene Parkplätze im Straßenraum dargestellt. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert dargelegt.

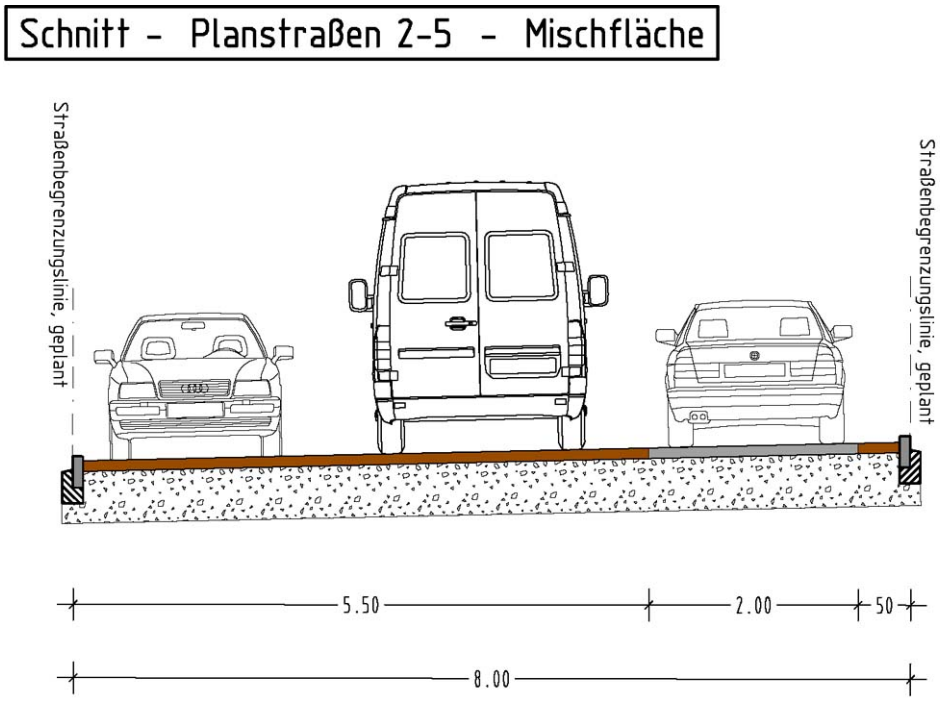

Abbildung 25. Schnitt, „Planstraße 2-5“, nach Planung Büro emig-vs, November 2008

8.2.3 Gewerbegebiete:

Die im Planbereich liegenden Verkehrstrassen sind ausreichend bemessen für die Aufnahme zusätzlichen Verkehrs. Im Zuge der Neuordnung mindergenutzter bzw. brachliegender Gewerbeflächen ist der Bau einer neuen **Querspange (Planstraße 1)** beabsichtigt, beginnend bei dem jetzigen Vertriebszentrum und endend westlich der ehemaligen Hoffmann-Werke mit Anschluss an den „Breitscheider Weg“. Hierdurch wird es möglich, das Wohnquartier „Am Ringofen“ von LKW-Verkehr deutlich zu entlasten. Ein Teilstück der Straße „An den Dieken“ wird aufgehoben.

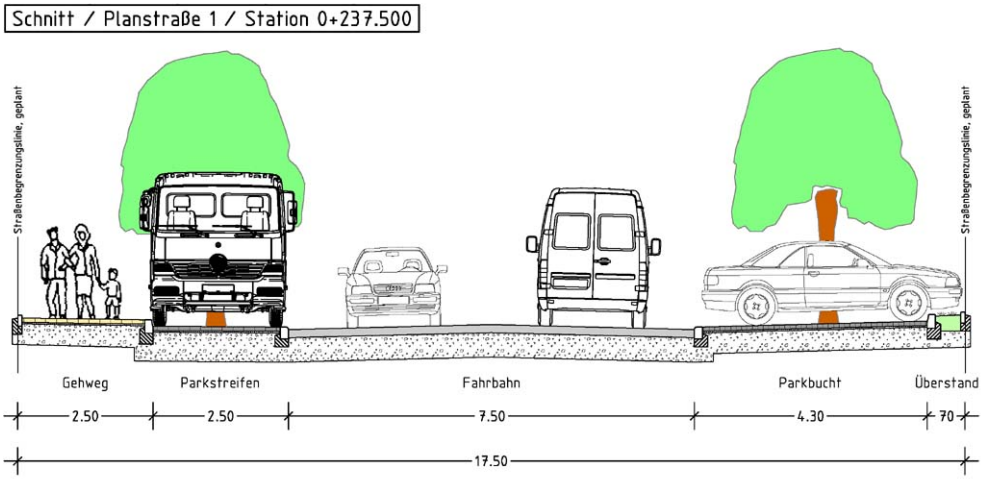

Abbildung 26. Schnitt „Planstraße 1“, nach Planung Büro emig-vs, Oktober 2003

Vor dem Eingangsbereich des Vertriebszentrums tangiert die **A 524** das B-Plangebiet. An dieser Stelle ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb NRW ein **Sicht- und Blendschutz** zu errichten. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Im **Einmündungsbereich „Am Brand“ und der ehemaligen Trasse „An den Dieken“** wird unter anderem durch das Versetzen der Poller eine Wendeschleife eingerichtet, so dass auch weiterhin die Durchfahrt zwischen „Brandsheide“ und dem „Breitscheider Weg“ unterbunden bleibt. Für die Entsorgung der Recycling-Container ist hingegen eine Durchfahrt möglich.

Für den **„Breitscheider Weg“** wurde der Abschnitt zwischen der Autobahnbrücke im Nordosten und der Kreuzung mit der vorhandenen Straße „An den Dieken“ erschließungstechnisch neu geplant. In diesem Zusammenhang konnte durch die Planung ein beidseitiger Radfahrstreifen auf Fahrbahnniveau berücksichtigt werden. Mit dem B-Plan erfolgt eine Flächensicherung der Neuplanung. Entlang des „Breitscheider Weges“ werden private Grundstücksflächen in geringem Umfang für den vorgesehenen Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche überplant.

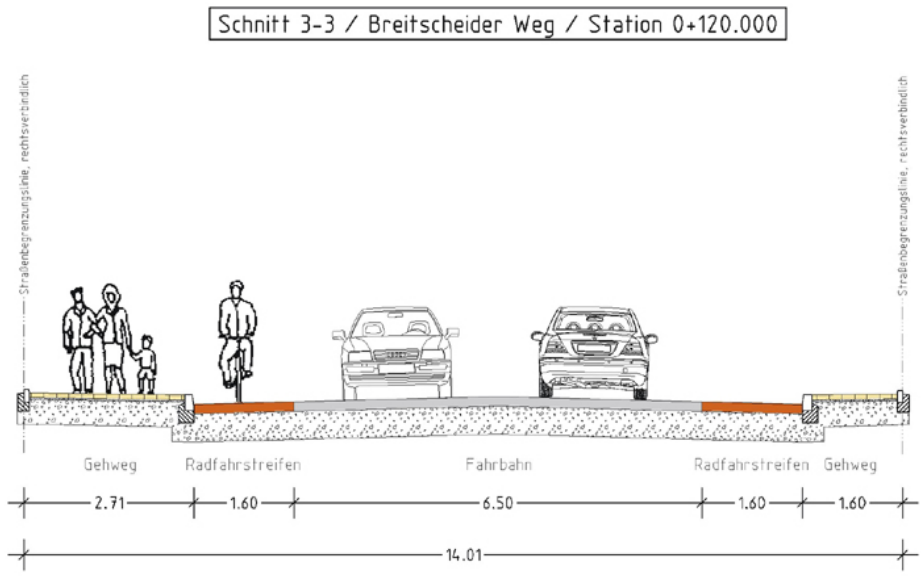

Abbildung 27. Schnitt „Breitscheider Weg“, nach Planung Büro emig-vs, Oktober 2003

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der angrenzenden Verkehrsgrünfläche sind entlang der Planstraße 1 mindestens 30 großkronige Laubbäume, und entlang der östlichen Straßenseite der Straße „An den Dieken“ (Am Ringofen) mindestens 7 großkronige Bäume (gem. Pflanzenauswahlliste 1) in einem Pflanzbeet von je mindestens 6 m² Fläche zu pflanzen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes enthält vorgeschlagene Baumstandorte, die die im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlichen Grundstückseinfahrten berücksichtigen und somit je nach Bedarf angepasst werden können.

Nördlich des ehemaligen Vertriebszentrums ist in unmittelbarer Nähe zur Autobahn eine **Buswendeschleife** geplant. Der B-Plan setzt entsprechend den Vorgaben des Betreibers eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Entlang der A 524 sind in der Verkehrsgrünfläche mehrere Pappeln zum Erhalt festgesetzt. Somit kann ein potenzieller Höhlen- und Brutstandort für den Grünspecht gesichert werden. (siehe auch Punkt 14.3)

8.3 Zufahrtsverbote

Zwischen der Straße „An den Dieken“ und der geplanten Einmündung „Breitscheider Weg“/Planstraße 1 ist ein Zufahrtsverbot zur Vermeidung einer Verkehrsgefährdung auf der K 19 festgesetzt.
Zudem sind teilweise entlang der Straße „Am Brand“ und entlang der bestehenden Straße „An den Dieken“, im südlichen Abschnitt und im Bereich der „Duisburger Straße/Brandsheide“, sowie im Einmündungsbereich „Brandheide/Am Brand“ mit der gleichen Begründung Zufahrtsverbote festgesetzt.
Das WA 4 wird im Bestand über die vorhandene östliche Zufahrt anfahrbar bleiben. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich „Brandsheide/Am Brand“ sieht der B-Plan jedoch für die zukünftige Nutzung des Grundstücks eine Unterbrechung des Zufahrtsverbots in der Breite von 3,5 m an der westlichen Grundstücksgrenze vor.

8.4 Rad- und Fußwege

Das nördlich der Hochspannungsleitung ausgewiesene Wohngebiet wird mit einem Fußweg, der in Verlängerung der Planstraße 7 verläuft, an die Straße „Brandsheide“ und die südlich angrenzenden Wohngebiete angebunden.

Durch die Entwicklung der Gewerbegebiete wird es auf dem „Breitscheider Weg“ zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Die hierdurch notwendigen Ausbaumaßnahmen schließen auch eine eindeutige und geschlossene Rad- und Fußwegeplanung ein. Zur Sicherung von Fußgängern und Radfahrern werden innerhalb des Straßenprofils Querungshilfen eingebaut.

Zur fußläufigen Anbindung der Wohngebiete WA 4-12 auch an das südlich gelegene Schulgelände wird im Kreuzungsbereich „Brandsheide/Am Brand“ ebenfalls eine Querungshilfe vorgesehen. Eine Regelung hierzu erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

8.5 Ruhender Verkehr, Stellplätze

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

Im Wohngebiet werden auf den privaten Grundstücksflächen, Stellplätze in einem Schlüssel von 2 voneinander unabhängigen Stellplätzen pro Hauseinheit vorgesehen. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden hierbei nicht angerechnet. Um insbesondere auch für die Wohngebiete „Am Brand“ ebenfalls ausreichend Flächen für private Stellplätze vorzuhalten, wurden auf den nichtüberbaubaren Flächen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Carports festgesetzt.

Entlang der Planstraße 6 und 7 in den Wohngebieten WA 1-3 sind ca. 45 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geplant, was den geforderten Stellplatzschlüssel (anteilige Parkplätze der Wohneinheiten) von 30% weit übersteigt.

Im öffentlichen Straßenraum in den Wohngebieten WA 5 – WA 12 sind ca. 33 zusätzliche Parkplätze vorgesehen. Die entfallenen Parkplätze entlang der Straße „Am Brand“ sind ersatzweise berücksichtigt worden. Der geforderte Stellplatzschlüssel von 30% (siehe oben) ist ebenfalls überschritten.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den Teilflächen GE 1 A –GE 3 B wird in Ergänzung zu den erforderlichen Stellplätzen gemäß der Stellplatzverordnung vertraglich geregelt.
Hierbei wird von der Stadt Ratingen im Städtebaulichen Vertrag folgender Berechnungsschlüssel zu Grunde gelegt:

- 1 Stellplatz/30 qm Bürofläche
- 1 Stellplatz/80 qm Lagerfläche
- 1 Stellplatz bis 75 qm Wohnfläche (z.B. Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal)

Die Begrünung der privaten Stellplätze innerhalb der Gewerbegebiete ist unter Punkt 14.1 festgesetzt.

Zur Minderung des Parkraumdruckes auf der Straße „Am Ringofen“, dort entstanden Wohngebäude mit bis zu 8 Geschossen, werden an der Straße „An den Dieken“ zusätzliche öffentliche Parkplätze einseitig innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ausgewiesen.

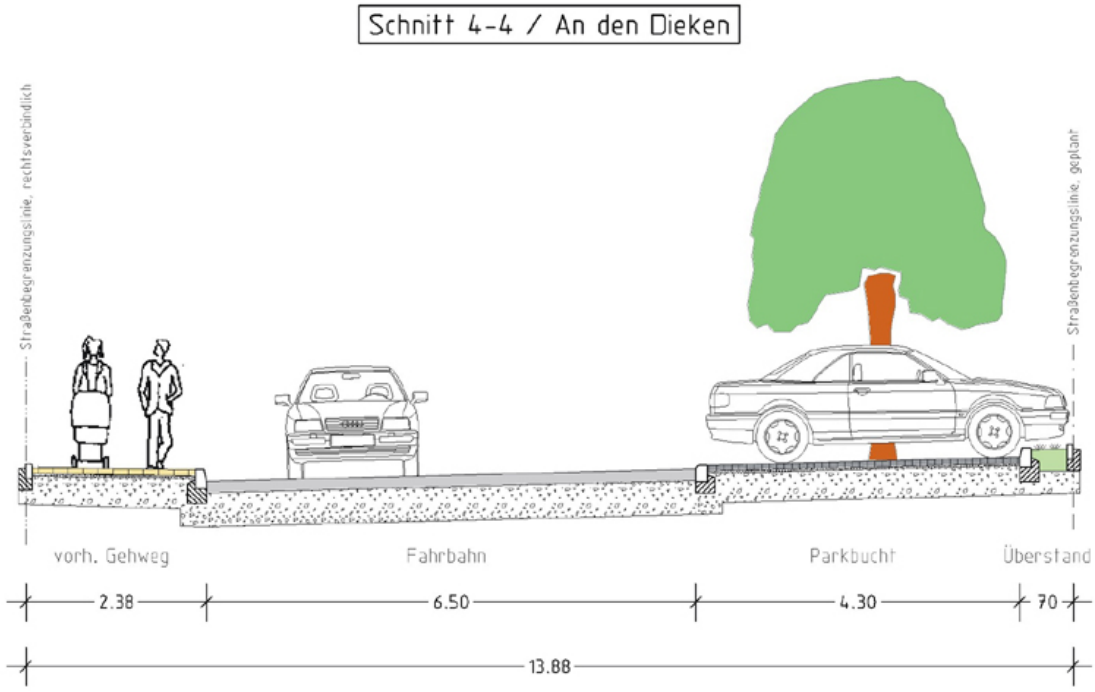

Abbildung 28. Schnitt 4-4 Straße „An den Dieken“, nach Planung Büro Emig, Oktober 2003

8.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Bislang enden die Linien 754 und 755 an der Haltestelle „Motor Hotel“, ohne dass dort eine große Nachfrage besteht, wie in Punkt 1.3 erwähnt. Als Ersatz sieht der Bebauungsplan einen neuen Wendepunkt nördlich des ehemaligen Hochregallagers der Fa. Gottfried Schultz, zwischen der Straße „An den Dieken“ und der Autobahn A 524, vor. Hierdurch wird nicht nur die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes, sondern auch die der westlich angrenzenden Siedlungsflächen (Wohn- und Gewerbegebiete) verbessert.

9 Ver- und Entsorgung

Hinweis: Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. errichtet werden (z. B. Trafostationen, Verteilerkasten, Kontrollschächte usw.).

9.1 Energie

9.1.1 Strom

Die Versorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

Für die Wohngebiete WA 5-12 werden in Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen aufgrund der ca. maximal 90 zusätzlichen Hauseinheiten entlang der Planstraße 5 zwei Versorgungsflächen für Trafostationen vorgesehen.
Im Bereich der Wohngebiete WA 1-3 könnte eine Trafostation z.B. auch im Bereich der Verkehrsgrünfläche an der Planstraße 6 vorgesehen werden.

Für die Gewerbegebiete gilt, dass die Standorte für Trafostationen zur Stromversorgung im Zuge der geplanten Bebauung durch die Stadtwerke zusammen mit der Kommune und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf im Einzelnen bekannt ist.

9.1.2 Gas

Die im Plangebiet vorhandenen Gasleitungen werden von den Stadtwerken Ratingen unterhalten und wo notwendig ergänzt. Zur Versorgung des Planbereiches wird der Bau einer Gasübergabestation notwendig.
Eine entsprechende Fläche ist im Bereich der Ruhrgasleitung vorgesehen und berücksichtigt die Abstimmung mit den Stadtwerken Ratingen. Diese liegt im Bereich der östlichsten Ecke der Teilfläche GE 3 B und grenzt direkt an die Planstraße 1.
Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen hat wie gefordert eine Breite von 6 m und mindestens eine Länge von 12 m und ist durch die Lage an der Planstraße 1 unmittelbar erschlossen.

9.2 Abwasser

Die folgende Abbildung zeigt den Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Ratingen für die Ortsteile Lintorf und Breitscheid. Der Generalentwässerungsplan (GEP) für die Stadt Ratingen wurde entsprechend der Änderungen, die im Rahmen der 4. öffentlichen Auslegung erfolgen, überarbeitet.
Ratingen-Lintorf wird im Trennsystem entwässert. Die Vorflutkanäle liegen in den Straßen „An den Dieken“ und „Breitscheider Weg“ und „Duisburger Straße“.

Für das gesamte B-Plangebiet wird eine Entwässerung im Trennsystem vorgenommen. Alle Kanäle sollen öffentlich gewidmet werden.

Abbildung 29. Generalentwässerung Stadt Ratingen, Ortsteil Lintorf u. Breitscheid

9.2.1 Regenwasser

Das Regenwassernetz ist in Hinblick auf das Plangebiet in 3 Einzugsgebiete unterteilt:

- Einzugsgebiet RRB Zechengraben
  Die Entwässerung der Verkehrsflächen der Planstraße 1 vom „Breitscheider Weg“ bis zur Autobahn A 524 (gepl. Durchpressung) erfolgt zum geplanten Regenbecken Zechengraben. Das Regenbecken befindet sich derzeit in der Genehmigungsplanung. Die Verhandlungen zum Grunderwerb sind aufgenommen.
- Einzugsgebiet RRB Siemensstraße
  Der nördliche und westliche Teilbereich des GE 1 A und GE 1 B (bestehendes Vertriebszentrum und Lagerfläche nördlich des Betriebsgleises) wird in nördliche Richtung zum Regenrückhaltebecken (RRB Siemensstraße) entwässert und schließt den bisher bereits in einem separaten Regenwasserkanal zum Breitscheider Bach entwässernden Teil von GE 1 ein.
- Einzugsgebiet RRB Scheider Bruch
  Der südliche Teilbereich des GE 1 A und GE 1 B sowie GE 2 A – GE 3 B und die Wohngebiete entwässern zum projektierten RRB Scheider Bruch. Da in den Berechnungen zum GEP im Bereich des Wohngebiets entsprechend der damals vorliegenden Planung eines Gewerbegebiets eine GRZ von 0,8 angenommen wurde, stellt die vorgesehene Änderung zum Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bezüglich der Entwässerungssituation eine Verbesserung dar.
  Zu diesem Sachverhalt wurde der vorliegende GEP entsprechend der geänderten Nutzungen im Rahmen der 4. Offenlage überarbeitet.
  Die für den Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung erforderlichen Genehmigungen liegen der Stadt Ratingen vor. Mit dem Bau kann umgehend begonnen werden.

Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass alle anfallenden Wassermassen sowohl aus den GE-Gebieten, als auch aus den WA-Gebieten an eine zentral angeordnete Sammelleitung zwischen der Planstraße 1 im Osten und der bestehenden „Duisburger Straße“ im Westen angebunden wird. Jeweils für Schmutz- und Regenwasser wird es aus dem gesamten Neubaugebiet nur einen zentralen Anschluss an das bestehende bzw. geplante öffentliche Kanalnetz in der „Duisburger Straße“ geben. Alle darüber hinausgehenden, baulichen und betrieblichen Maßnahmen in Richtung Vorflut, sind durch den GEP der Stadt Ratingen festgelegt und werden durch die Stadt selbst betreut. Der Fachplan zu Kanalerschließung wird Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages. Die Kanaltrassen werden in den privaten Grünflächen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) und in den Bauflächen über den Erschließungsvertrag gesichert. Für die Entwässerung der GE-Flächen ist zudem parallel zur privaten Grünfläche mit Anschluss an den geplanten Kanal in der Planstraße 5 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Bereich des festgesetzten Zufahrtsverbotes am Breitscheider Weg ist in der Breite von 7,5 m eine ausnahmsweise Zufahrt der Ver- und Entsorgungsträger möglich. Somit ist die Fläche des GFL für die Ver- und Ent-

sorgungsträger westlich über die Planstraße 5 und südlich über den „Breitscheider Weg“ erschlossen.

Grundsätzlich ist für alle Einzugsbereiche der Bau einer Regenbeckenanlage erforderlich. Ohne die Realisierung dieser Anlagen ist die Erschließung und somit die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gesichert.

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Falle zu, da die Entwässerung in Ratingen-Lintorf im Trennsystem geregelt ist.

9.2.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Kanäle bzw. neu geplanten Kanäle in den Planstraßen abgeleitet.

9.3 Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung konnte bisher nicht über das bestehende Wasserversorgungsnetz erfolgen. Laut Konzessionsvertrag mit der Stadt Ratingen wurde weder Grund- noch Objektschutz von Seiten der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft (RWW) garantiert. Erst nach Berechnung eines Löschwasserbereitstellungsplans wäre erkennbar gewesen, ob ein Grundschutz (800l/min über 2 Std= 96 m³) gewährleistet werden kann.
Die Stadt Ratingen hat jedoch die Konzession mit den RWW zur Wasserversorgung von Lintorf gekündigt. Seit dem 01.01.2005 versorgen die Stadtwerke Ratingen den Ortsteil Lintorf mit Wasser.
Die Wasserversorgung des Plangebietes schließt nach Rücksprache mit den Stadtwerken Ratingen eine Löschwassergrundversorgung ein.

Nach dem DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von 3200 l/min über 2 Stunden (= 384 m³) für das Gewerbegebiet erforderlich. Für die Löschwassergrundversorgung steht unter normalen Betriebszuständen in Anlehnung an das DVGW Arbeitsblatt W 405 maximal 72 m³ pro Stunde zur Verfügung. Die Stadtwerke Ratingen stellen kein Löschwasser als Objektschutz zur Verfügung.

Der bestehende Löschwasserteich, der überwiegend die Fa. Gottfried Schultz mit Löschwasser versorgte, wird überplant und entfällt. Die Planung von alternativen oberirdischen Löschwasserteichen wird nicht erforderlich, da die Löschwasserversorgung auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden soll. Eine Überprüfung des Sachverhaltes erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung.

Die Löschwasserversorgung der geplanten Wohngebiete erfolgt über das vorhandene und das geplante Leitungsnetz.

9.4 Post und Telekom

Wie im Teil 1.3 bereits erwähnt, ist das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf mindestens sechs Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen, da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen.

9.5 Versorgungsanlagen

9.5.1 Hochspannungsleitung

Das Plangebiet durchquerten zwei Hochspannungsleitungen (110-KV und 380-KV) der RWE Net AG. (vgl. Derzeitige FNP-Darstellung)
Die 110-kV-Leitung Lintorf – Thyssen/Mülheim. BI. 0060, wurde im Planbereich Ende 2004 demontiert und mit der verbleibenden 380-KV Leitung zusammengelegt.
Die hierdurch ausgelösten Schutzstreifen sind im Bebauungsplan nach Vorgabe des Versorgungsträgers dargestellt. Voraussetzung für bauliche Nutzungen innerhalb des Schutzstreifens ist ferner, dass zwischen Eigentümer/Bauherr und dem Leitungsträger (RWE Net AG) vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit, die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden. Die Leitungsmaste 30 und 31 sind in einem Umkreis von mindestens 29 m von sämtlichen Maßnahmen freizuhalten. Die Errichtung von Stellplatzanlagen ist laut Abstimmung mit der RWE in diesem Bereich möglich.

Der Beginn der Bauarbeiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3, WA 4, sowie WA 5 bis WA 12 ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Bau- und Instandhaltung Leitungen, Bereich Lennep, Herrn Manfred Hücker, Hauweg 11, 51317 Leverkusen, Telefon: 02171/2995-1591, anzuzeigen, um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW/ISBN 3-80022-0527-8), dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

9.5.2 Ferngasleitung

Westlich der ehemaligen Hoffmann-Werke (zwischen „Breitscheider Weg“ und Autobahn A 524) liegt eine Ferngasleitung der Ruhrgas AG. In ihrem weiteren Verlauf zweigt die Trasse nach Westen entlang der südlichen Böschungskante der Bundes-fernstraße ab.
Zu der Ferngasleitung sind Schutzabstände von 4 m von der Achse zu berücksichtigen.

Die Beschränkungen, die sich im Einzelnen aus der Festsetzung der Schutzstreifen für die Ferngasleitung ergeben, sind zwischen den be-

troffenen Grundstückseigentümern und dem Versorger vertraglich geregelt.

9.5.3 Recycling-Flächen

Im WA 3 und nördlich der Straße „Am Brand“ werden zwei Recycling-Flächen vorgesehen, so dass auch die neu entstehenden Wohneinheiten der Wohngebiete WA 1-3 und der Wohngebiete WA 4-12 mit abgedeckt werden.

9.5.4 Abfallsammelbehälter

Im Bereich der Planstraße 6 sind im Bereich der Einmündungen zu den Stichstraßen der Planstraßen 8, 9 und 10 drei Standorte für Abfallsammelbehälter festgesetzt. Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge in den nördlichen Stichstraßen wird die Abfallentsorgung in der Planstraße 6 über die genannten Sammelbehälter abgewickelt.

Im Bereich der Wohngebiete WA 5-12 wird lediglich im Bereich des Wohnweges 3 ein Standort für Abfallsammelbehälter vorgesehen. In den übrigen Bereichen kann das dreiachsige Müllfahrzeug vorfahren und in den Wendebereichen der Planstraße 5 und des Wohnweges 1 entsprechend wenden.

10 Grünflächen

Mit den festgesetzten Grünflächen werden ökologisch wirksame Strukturen gesichert bzw. ergänzt. Darüber hinaus dienen sie als Zäsur unterschiedlicher Nutzungen.
Im Plangebiet und zur angrenzenden Wohnbebauung dienen die geplanten Grünzüge als städtebauliche Gliederungselemente.

Eine Gegenüberstellung von Biotopwert Bestand und Biotopwert Planung (vgl. Umweltbericht zum Punkt Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) ergibt eine erreichte Kompensation im Plangebiet von ca. 84 %.
Die Sicherung der Ersatzmaßnahme in vollem Umfang (100%) erfolgt durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

10.1 Private Grünflächen

Die umlaufende Grünfläche, die die Gewerbegebiete zu den Wohnbauflächen einfasst, wird als private Grünfläche festgesetzt. Überlagert wird diese Festsetzung überwiegend mit der Flächenfestsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB.
Alle festgesetzten zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen (gemäß Pflanzenauswahllisten 1 und 2) flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

Zur 4. Auslegung wurde neben der festgesetzten privaten Grünfläche der Anteil der öffentlichen Grünflächen insbesondere im Bereich des

Schutzstreifens der Hochspannungsleitung deutlich vergrößert. Als räumliche Zäsur zwischen geplanten Wohngebieten und Gewerbegebieten werden private Grünflächen vorgesehen. Es wurde hierbei eine Breite zwischen ca. 10 m und teilweise bis zu ca. 50 m private Grünflächen berücksichtigt.
Mit diesen Grünflächen und der Vergrößerung der Wohnbauflächen zur 4. Auslegung wird eine höhere Begrünung des Gebietes erreicht. Durch die geplanten Wohngebiete WA 5-12 wird weiterhin eine Verbesserung für den Wohnungsbau im Bestand erzielt.

Pflanzenauswahlliste 1
für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplänen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

Bäume	**Sträucher**
Feldahorn - Acer campestre *	Kornelkirsche - Cornus mas
Spitzahorn - Acer platanoides	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Haselnuß - Corylus avellana
Schwarzerle - Alnus glutinosa	Weißdorn - Crataegus monogyna
Grauerle - Alnus incana	Pfaffenhut - Euonymus europaeus
Schwarzbirke - Betula nigra	Sanddorn - Hippophae rhamnoides
Sandbirke - Betula pendula	Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus *	Schlehe - Prunus spinosa
Rotbuche - Fagus sylvatica	Kreuzdorn - Rhamnus cartharticus
Esche - Fraxinus excelsior	Faulbaum - Rhamnus frangula
Zitterpappel - Populus tremula	Feldrose - Rosa arvensis
Vogelkirsche - Prunus avium	Hundsrose - Rosa canina
Traubenkirsche - Prunus padus	Vielblütige Rose - Rosa multiflora
Stileiche - Quercus robur	Kartoffelrose - Rosa rugosa
Traubeneiche - Quercus petraea	Apfelrose - Rosa rugotida
Silberweide - Salix alba	Brombeere - Rubus fruticosus
Eberesche - Sorbus aucuparia *	Ohrweide - Salix aurita
Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia	Aschweide - Salix cinerea
Krim-Linde - Tilia euchlora	Purpurweide - Salix purpurea
Winterlinde - Tilia cordata	Korbweide - Salix viminalis
Sommerlinde - Tilia platyphyllos	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Silderlinde - Tilia tomentosa	Roter Holunder - Sambucus racemosa
Ulme - Ulmus laevis	Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

* mittel- bis kleinkronige Park- und Straßenbäume

Größen:
Bäume:
Sol. 3 x verpflanzt; StU 20/25 (18/20)cm
Heister, 2 x verpfl.; Höhe 250-300cm

Sträucher:
Sol. 3 x verpflanzt; Höhe 125-150cm
Sträucher, 2 x verpfl.; Höhe 100-150cm, 150-200cm

Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30% Bäume und 70% Sträucher zu erfolgen. Pro 1,5 m² ist eine Pflanze zu setzen.

Abbildung 30. Pflanzenauswahlliste 1 mit Größen und Verteilungsschlüssel

Zur optimalen Verschattung der Stellplatzflächen ist in den gegliederten Gewerbegebieten (GE 1 A bis GE 3 B) je angefangene acht Stellplätze

mindestens ein großkroniger Laubbaum (gemäß Pflanzenauswahlliste 1) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe in einem Pflanzbeet von mindestens 6 qm unversiegelter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur besseren Wasserversorgung ist im Falle von Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen um das Pflanzbeet eine Fläche von mindestens 25 m² mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

10.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung in den Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Teilflächen GE 1 A bis GE 3 B zu einem Anteil von mindestens 20 % mit heimischen Sträuchern zu begrünen. Somit kann auch in den Gewerbegebieten eine Durchgrünung gewährleistet werden.

10.3 Öffentliche Grünflächen

Zur 4. Auslegung wurde die bisher private Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Überlagert wird diese Festsetzung im südwestlichen Plangebiet ebenfalls mit der Flächenfestsetzung zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB. Im zentralen Bereich unter der Hochspannungsleitung wird eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs.1 Ziffer 20 BauGB vorgesehen, die durch die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL in zwei Bereiche unterteilt wird. In diesen Flächen werden Maßnahmen zum Artenschutz untergebracht.

Aufgrund der geplanten Wohn- und Gewerbestandorte sowie durch die räumliche Neuorientierung der Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Wegfall von Gehölzstrukturen, Offenlandbiotop und des künstlich angelegten Löschwasserteichs nicht vermeidbar. Durch die Schaffung neuer vergleichbarer Vegetations- und Habitatstrukturen wird ein Ausgleich bzw. eine Eingriffminderung bezüglich des Artenschutzes geschaffen:

Maßnahmen
Erhalt des potentiellen Höhlen-/Brutstandorts für den Grünspecht
Erhalt mehrerer Pappeln entlang A 524 nordwestlich der geplanten Buswendestelle:
Eine Beeinträchtigung des Wurzel- und Kronenbereichs der Bäume ist durch die an der Stelle geplante Buswendeschleife nicht gegeben.

Erhalt weiterer Hecken- und Feldgehölzstrukturen
innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich Planstraße 1 (An den Dieken)/Breitscheider Weg, da der dort ausgewiesene Standort für einen Löschwasserteich nicht mehr erforderlich ist. Innerhalb dieser Fläche liegt ein durch Bauschuttablagerung und Bodenverdichtung entstandenes kleines temporäres Gewässer. Dies wird ebenfalls erhalten.

Neuanlage von Offenlandstrukturen und Anpflanzung von Feldgehölzen
Zu den Siedlungsbereichen (WA und GE) hat eine Anpflanzung von Feldgehölzen und Gehölzgruppen zu erfolgen, innerhalb der Grünfläche sind größere zusammenhängende offene Wiesen- und Sukzessionsflächen mit Baum- und Gehölzgruppen anzulegen.

Neuanlage eines Gewässers (naturnaher Teich)
Die naturnah gestaltete Teichanlage wird so in das Habitatmosaik der zuvor aufgeführten offenen Wiesen- und Gehölzflächen integriert, dass sich die Wasserfläche möglichst störungsfrei als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat entwickeln kann. Dies gilt insbesondere für die planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäuse.
Die Wasserfläche sollte eine mittlere Wassertiefe von 1,0 m bis 1,5 m aufweisen. Der Teich wird eine Größe von ca. 2000 m² aufweisen. Naturnahe Uferränder sind mit entsprechender Bepflanzung auszubilden. Auf einen Fischbesatz ist zu verzichten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann die Teichanlage möglicherweise durch Grundwasser gespeist werden (Prüfung vor Umsetzung). Ein günstiger Anlagestandort für das Gewässer befindet sich aus Gründen des vorhandenen Reliefs im Bereich südlich des Bahndamms unter der Freileitungstrasse. Der vorhandene Bahnschotter kann als günstiger Zufluchtsort z. B. für Amphibien im Gelände belassen werden.

Erhalt vorhandener Gehölze
Vorhandene Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zu erhalten und zu pflegen.

Wegeführung
Auf eine intensive Durchwegung der Grünanlage wird verzichtet. Wie im Bebauungsplanentwurf vorgegeben, werden die zwei Wegeverbindungen/Leitungstrasse in Nordsüdrichtung gesichert. Diese werden zur Kompensationsfläche durch Gehölze abgepflanzt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt im Einmündungsbereich der Planstraße zum „Breitscheider Weg“. Für diese Fläche ist der bestehende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die Verkehrsgrünfläche im Bereich der Buswendeanlage ist als Rasen- und Strauchfläche auszugestalten.
Bei Baumpflanzungen ist das Lichtraumprofil zu beachten. Baumgruppen und Einzelbäume sind auf den festgesetzten Flächen zu erhalten.

Die geplante Verkehrsgrünfläche an der Einmündung in die Wohngebiete WA 1-3 umschließt die vorgesehenen Stellplätze im Straßenraum und ist ebenfalls mit Rasen- und Strauchflächen auszugestalten.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - GFL

Im Plangebiet sind drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zwischen der Gewerbefläche und der Planstraße 5, zwischen der Planstraße 5 und der Planstraße 6, sowie an der westlichen Grenze der Gewerbegebiete GE 1 A, GE 2 A und GE 3 A werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die Sicherung der Entwässerung der Teilflächen GE 1 A und 1 B, GE 2 A und 2 B, GE 3 A und 3 B erforderlich. Die festgesetzten Flächen für das GFL-Recht haben im Bereich der nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete eine Breite von 7,5 m. Die Entwässerung erfolgt entsprechend mit Anschluss an den Übergabeschacht mit einem GFL zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich der privaten Grünfläche und der geplanten Trennkanalisation, die im Bereich der Wohngebiete in der Planstraße 5 verlaufen soll. Der Kanal wird weiterhin über ein GFL innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis an die Planstraße 6 sichergestellt und geführt. In diesem Bereich wird neben der Zuordnung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur fußläufigen Verbindung der beiden Wohnbereiche westlich und östlich der Hochspannungsfreileitung auch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im B-Plan aufgenommen.

Eine weitere ggf. erforderliche Sicherung der Kanaltrasse auf den GE-Flächen erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages.

12 Kennzeichnungen

Der zentrale Bereich ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Teilflächen der geplanten Wohnbauflächen, der Gewerbeflächen wie auch der künftigen Grünflächen liegen im Einzugsbereich der Altablagerung 5790/1 Ra. Nach Aussage der vorliegenden Gutachten wurden im oberflächennahen Bereich Schwermetallbelastungen und organischen Belastungen (PAK/Benzo(a)pyren) nachgewiesen.
Unter Zugrundlegung der vorhandenen Untersuchungsergebnisse und Sanierungshinweise hinsichtlich Altlasten/ Altablagerungen wird das Plangebiet für die Umsetzung der geplanten Nutzungen als Gewerbestandorte, als geeignet bewertet.

Um eine Gesundheitsgefährdung im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung auszuschließen, ist im Bereich der künftigen Wohnbauflächen mit Gartennutzung ein Bodenaustausch vorzunehmen. Im Vorfeld der geplanten Wohnbaunutzung werden die erforderlichen Bodensanierungen durchgeführt.

Die Aushub- und Entsorgungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterlich durchzuführen und in einem

Sanierungsbericht zu dokumentieren (vgl. Punkt „Schutzgut Mensch; Altablagerung/Altlasten“ des Umweltberichtes, Punkt 7.3.1).

13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Teilflächen GE 2 A, GE 3 A, GE 3 B und GE 3 B sind Gebäude mit einer Länge über 70 m aber bis maximal 210 m Fassadenlänge zulässig, wenn je angefangene 70 m ein Fassadenabschnitt in transparenter Bauweise errichtet wird oder ein Fassadensprung auf einer Länge von 5 m mit einem anderen Material als der Hauptbaukörper erfolgt. Ziel ist es dadurch im Bereich der vorhandenen Wohngebiete keine ungestalteten langen Gebäuderiegel im Gewerbegebiet zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch auch eine abschirmende Bauweise baulich grundsätzlich zu ermöglichen.

Weiterhin ist in den Gewerbegebieten aus gestalterischen Gründen an den einzelnen Gebäudefronten nur eine Werbeanlage pro Betrieb zulässig. Diese Festsetzung wurde mit dem Ziel ein möglichst einheitliches Gestaltungsbild der Gewerbegebiete zu schaffen aufgenommen. Insbesondere die Nähe zu den Wohngebieten erfordert eine derartige Beschränkung.

Einfriedungen der Vorgärten in den Wohngebieten sind mit einer Hecke in einer maximalen Höhe von 0,5 m oder mit Rasenkantensteinen zulässig. Die maximale Höhenbeschränkung der Hecken erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit und der besseren Einsehbarkeit des Straßenraums, sowie aus gestalterischen Gründen. Gestalterisch wird somit geregelt, dass in den Wohngebieten keine trennende Zäsuren durch Zäune oder zu hohe Hecken den Gebietszusammenhang stören.

Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außer im Bereich von Terrassen Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Durch den Ausschluss der genannten Materialien ist eine eher naturnahe Gestaltung der rückwärtigen Grundstücke sichergestellt.

Für das WA 4 und WA 5 sind für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen hingegen Mauern zulässig. Hierdurch ist es möglich Mauern zu errichten, die neben der Einfriedung auch einen Schutz vor Verkehrslärm im Kreuzungsbereich „Brandsheide/Am Brand“ bieten.

14 Flächenkenndaten

ca. Flächenangaben in m²				
Wohnen		Grundstücks-flächen WA 1-4		Grundstücks-flächen Gesamt
WA 1		10.612		
WA 2		5.120		
WA 3		5.213		
WA 4		619		
WA 5-12		28.282		
Summe				**49.846**
Gewerbe		Teilflächen GE 1A - GE 3 B	maximal zu bebauende Flächen nach BauNVO Baugebiet x 0,8	Grundstücks-flächen Gesamt
GE 1 A		32.594	26.075	
GE 1 B		34.453	27.562	
GE 2 A		7.045	5.636	
GE 2 B		12.063	9.650	
GE 3 A		8.917	7.134	
GE 3 B		13.995	11.196	
Summe				**109.067**
Grünflächen				
öffentliche Grünflächen		25.211		
private Grünflächen		20.699		
Summe				**45.910**
Verkehrsflächen				
Straßenverkehrsfläche		43.744		
öffentl. Fuß- und Radweg		51		
Verkehrsgrün		4.176		
Summe				**47.971**
Versorgungsflächen				
Recycling		69		
Trafo		32		
Gasübergabestation		77		
Summe				**178**
Fläche des Geltungsbereichs				**252.972**

Abbildung 31. Flächenkenndaten sind ca. Flächenangaben und wurden überschlägig ermittelt; geringe Abweichungen sind möglich.

Die Tabelle enthält für das WA 1-12 die Flächenkenndaten der einzelnen Grundstücksflächen. Für die Teilflächen GE 1 A-GE 3 B sind die Flächengrößen unterschieden in nicht überbaubare und überbaubare Grundstücksflächen und in die Gesamtflächen der einzelnen Teilflächen GE 1 A und B – GE 3 A und B. Diese Flächenaufstellungen werden auch der tatsächlich zu bebauenden Flächengröße nach § 19 (3) BauNVO in einer neuen Spalte gegenübergestellt. Hierbei sind entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 die Grundstücksgrößen ins Verhältnis gesetzt.

15 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Realisierung der städtebaulichen Planung sind im Bereich der Planstraße 1, des Breitscheider Weges und im Bereich nördlich der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Brand“ Grundstücksübertragungen erforderlich. Hierzu wird parallel ein Grunderwerbsplan erstellt.
Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

16 Kosten und Finanzierung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden zwischen dem Erschließungsverpflichteten und der Stadt Ratingen die Einzelheiten der Erschließung (z.B. Art und Umfang der Maßnahmen, Kostenverteilung) im Hinblick auf die im Nachfolgenden aufgelisteten Kostenfaktoren abschließend geregelt:

- Straßenbau (Fahrbahn, Gehwege, Parken, Beleuchtung, Querungshilfen)
- Sicht- und Blendschutz zur BAB 524,
- Kanalbau (Schmutz- und Regenwasserentsorgung),
- Grünanlagen (Grün, Wege, Solitärbäume).
- Stellplätze GE
- Lärmschutzmaßnahme

17 Realisierungszeitraum

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können bauliche Maßnahmen mit nachweisbaren Auswirkungen auf die Umwelt genehmigt werden, jedoch unter der Voraussetzung, dass die unter Ziffer 11.2.1 genannten Regenbeckenanlagen hergestellt worden sind.

18 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Teilbereiche nachfolgender Bebauungspläne aufgehoben:

- L 10a „Am Ringofen“, rechtsverbindlich seit dem 15.03.1973;
- L 7a „Schulzentrum Duisburger Straße“, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1971;
- L 30 „Duisburger Straße“, rechtsverbindlich seit dem 15.02.1969.

19 Umweltbericht

Der Umweltbericht und die umweltbezogenen Auswirkungen der Planänderung sind in einem gesonderten Dokument „Umweltbericht“ erarbeitet worden.
Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im Auftrag:

(Borch)
Städt. Verwaltungsrätin
im techn. ROD

In Zusammenarbeit mit:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Stadtplaner DASL, Architekt BDA
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0
Fax.: 0221-411011-22

E-Mail: info@stadtplanung-zimmermann.de

Ratingen, den 21.04.2009

Anlagen

- **Pflanzenauswahllisten 1 und 2**

- **Die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007** (MBL NW Nr. 29 vom 12.10.2007)

- **Sortimentsliste für die Stadt Ratingen („Ratinger Liste“)** (Tabelle 53 aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen vom Februar 2008)

Quellenverzeichnis

Allgemein:

- **Stadt Ratingen**
  Städtebaulicher Rahmenplan Lintorf Nord (Entwurfskonzept)
- **Stadt Ratingen**
  Auszug des aktuellen Flächennutzungsplans
- **Institut für Lärmschutz E. Buchta**
  Lärmminderungsplan Ratingen Lintorf – Breitscheid,
  Datenband, erstellt im Auftrag der Stadt Ratingen, Düsseldorf Oktober 1999
- **Einzelhandelsgutachten**, Stadt Ratingen, Januar 1997
- **Interkommunales Einzelhandelskonzept**, Kreis Mettmann, (Stadt Ratingen), Juni 2000
- **Einzelhandelsgutachten** für die Stadt Ratingen, CIMA-Gutachten, Februar 2001

Gutachten:

- **Fenner Steinhauer Weisser, FSW Landschaftsarchitekten, Düsseldorf**
  Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. L 203 „An den Dieken/Breitscheider Weg in Ratingen Lintorf, August 2008

- **Büro für Ökologie, Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann**
  Faunistische Kartierung für die Artenschutzrechtliche Prüfung B-Plan L 203, August 2008

- **Ingenieurbüro Jürgensen, Essen**
  Schalltechnisches Prognosegutachten zur Ermittlung der Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm, März 2008
- **Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, e-mig-vs, Düsseldorf**
  Bericht zur Verkehrsuntersuchung des BP L 203 Ratingen Lintorf, März 2008
  Verkehrsplanung, November 2005, November 2007

- **Liskes, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Düsseldorf**
  Vermessergrundlagen zum Plangebiet, Stand April 2003
- **HPC Harress Pickel Consult**
  Untergrunduntersuchung im Bereich der Lagerfläche der Gottfried Schultz AG in Ratingen-Lintorf, Februar 2000, Juli 2005, April 2007, Januar 2008

Anmerkung:

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. L 203 „An den Dieken/Breitscheider Weg“ in Ratingen Lintorf, wurde von **Fenner Steinhauer Weisser, FSW Landschaftsarchitekten, Düsseldorf erarbeitet,** April 2008 in einem gesonderten Dokument „Umweltbericht“ erarbeitet und ist Bestandteil der vorangegangenen Begründung und

Anlage

Pflanzenauswahlliste 1
für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplänen, Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen:

Bäume	Sträucher
Feldahorn - Acer campestre *	Kornelkirsche - Cornus mas
Spitzahorn - Acer platanoides	Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Haselnuß - Corylus avellana
Schwarzerle - Alnus glutinosa	Weißdorn - Crataegus monogyna
Grauerle - Alnus incana	Pfaffenhut - Euonymus europaeus
Schwarzbirke - Betula nigra	Sanddorn - Hippophae rhamnoides
Sandbirke - Betula pendula	Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus *	Schlehe - Prunus spinosa
Rotbuche - Fagus sylvatica	Kreuzdorn - Rhamnus cartharticus
Esche - Fraxinus excelsior	Faulbaum - Rhamnus frangula
Zitterpappel - Populus tremula	Feldrose - Rosa arvensis
Vogelkirsche - Prunus avium	Hundsrose - Rosa canina
Traubenkirsche - Prunus padus	Vielblütige Rose - Rosa multiflora
Stileiche - Quercus robur	Kartoffelrose - Rosa rugosa
Traubeneiche - Quercus petraea	Apfelrose - Rosa rugotida
Silberweide - Salix alba	Brombeere - Rubus fruticosus
Eberesche - Sorbus aucuparia *	Ohrweide - Salix aurita
Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia	Aschweide - Salix cinerea
Krim-Linde - Tilia euchlora	Purpurweide - Salix purpurea
Winterlinde - Tilia cordata	Korbweide - Salix viminalis
Sommerlinde - Tilia platyphyllos	Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Silderlinde - Tilia tomentosa	Roter Holunder - Sambucus racemosa
Ulme - Ulmus laevis	Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
	Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

* mittel- bis kleinkronige Park- und Straßenbäume

Größen:

Bäume:
Sol. 3 x verpflanzt; StU 20/25 (18/20)cm
Heister, 2 x verpfl.; Höhe 250-300cm

Sträucher:
Sol. 3 x verpflanzt; Höhe 125-150cm
Sträucher, 2 x verpfl.; Höhe 100-150cm, 150-200cm

Die Verteilung der Baum- und Straucharten hat in einem Verhältnis von 30% Bäume und 70% Sträucher zu erfolgen. Pro 1,5 m² ist eine Pflanze zu setzen.

Pflanzenauswahlliste 2
Sträucher / Gehölze für Einfriedungen bzw. Hecken:

standortgerechte Laubgehölzarten

Gehölze/Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Symphoricarpos albus	Gemeine Schneebeere
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball