

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan B 221 "Krummenweg" gemäß § 9 Abs. 8 Bau-
gesetzbuch (BauGB)

Gliederung:

1. Verfahrensstand
2. Lage des Gebietes
3. Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 4.1 Bebauung
 - 4.2 Gelände/Landschaft/Vegetation
 - 4.3 Verkehrserschließung
5. Die Festsetzungen im einzelnen
 - 5.1 Bebauung
 - 5.1.1 Sondergebiet
 - A. Hotel "Am Krummenweg"
 - B. Hotel, westlich der Mülheimer Straße
 - C. Tankstellen
 - 5.1.2 Gewerbegebiet
 - 5.2 Stellplätze
 - 5.3 Erschließung
 - 5.4 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung der Landschaft
 - 5.4.1 Grünflächen
 - 5.4.2 Pflanzgebote
 - 5.4.3 Pflanzbindungen
 - 5.5 Landschaftsschutzgebiet
 - 5.6 Flächen für den Wald
 - 5.7 Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 5.8 Sonstige Hinweise
6. Maßnahmen der Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 22. September 1987 beschlossen, für den Bereich "Am Kruppenweg" einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Im Anschluß an eine 14-tägige Informationszeit fand am 5. Oktober 1987 die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die Verwaltung ihre Planvorstellungen erläuterte.

In der Zeit vom 21. August 1987 bis 18. September 1987 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Auslegung des Planentwurfes erfolgte nach Ratsbeschuß vom 26.04.1988 in der Zeit vom 05.09.1988 bis 05.10.1988.

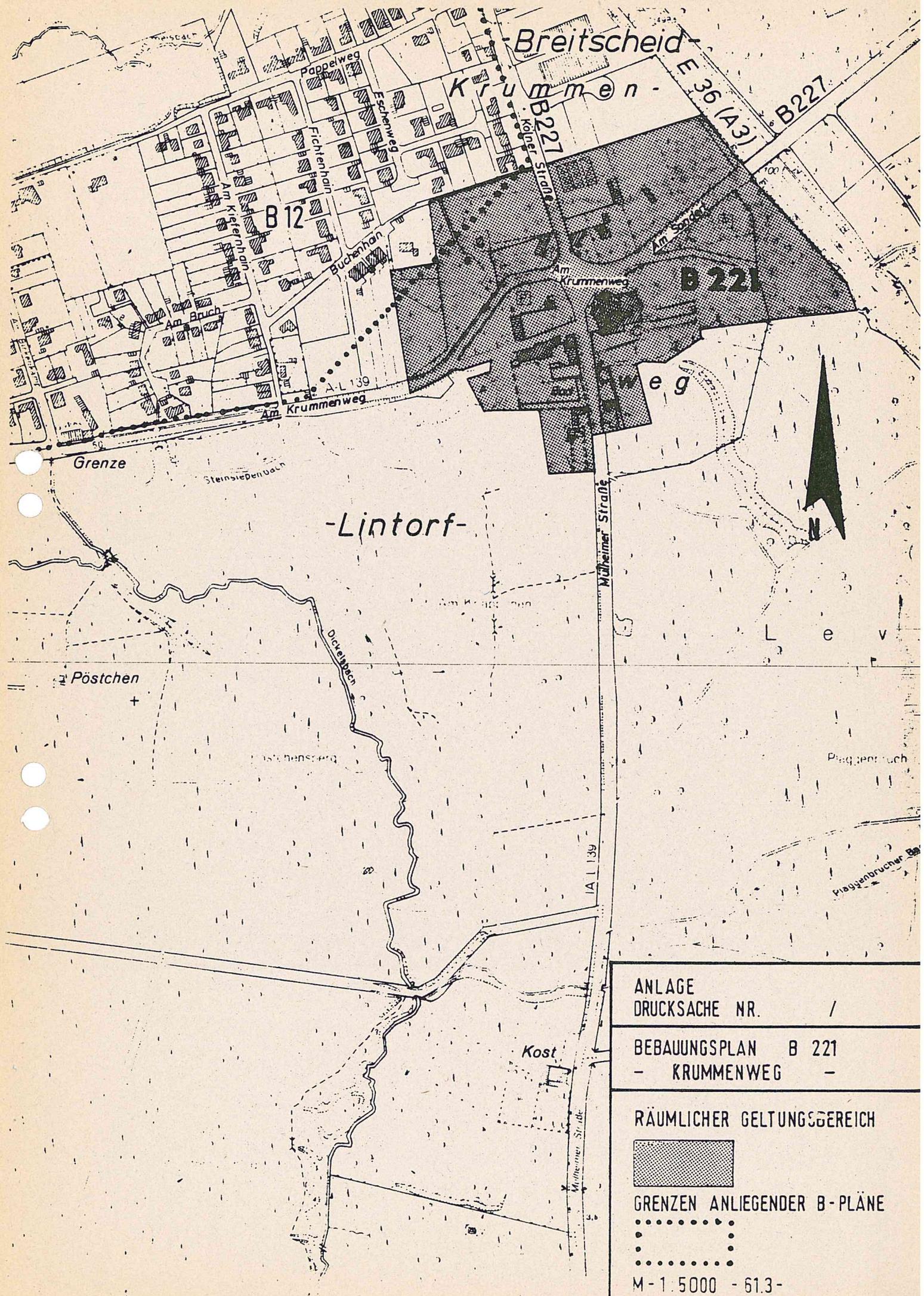
2. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet (siehe Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000) liegt im Außenbereich der Stadt Ratingen zwischen den Ortsteilen Lintorf, Breitscheid und Hösel. Es wird begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch Wohngebiete,
- im Nordosten durch ein Gewerbegebiet,
- im Osten durch die A 3 (Köln/Oberhausen),
- im Süden durch den "Ratinger Wald".

Zwei überregionale Straßen, die L 139 und B 227, durchqueren das Plangebiet.

Der Planbereich liegt derzeit innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes Kreis Mettmann. Im Zuge der 1. Änderung des Landschaftsplanes ist jedoch beabsichtigt, die bebauten Bereiche herauszunehmen, während die Freiflächen auch weiterhin im Geltungsbereich des Landschaftsplanes verbleiben sollen.



Breitscheid

Krummen

E 36 (A3) B227

B 12

B 221

-Lintorf-

Grenze

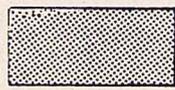
Pöstchen

Kost

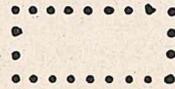
ANLAGE
DRUCKSACHE NR. /

BEBAUUNGSPLAN B 221
- KRUMMENWEG -

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



GRENZEN ANLIEGENDER B-PLÄNE



M-1.5000 - 61.3-

3. Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplanentwurf entspricht der parallel zu diesem Bebauungsplan durchgeführten 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich Nr. 11).

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1982 weist den Planbereich vorwiegend als eine Fläche für die Forstwirtschaft aus. Lediglich das Gebiet zwischen der Kölner Straße (B 227) und der A 3 (Köln/Oberhausen) ist als Grünfläche ausgewiesen.

Diese Ausweisungen berücksichtigen jedoch nicht die unterschiedliche Nutzung auf den einzelnen Grundstücken. Wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet und dem Vorliegen von Bauanträgen, die sowohl Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen für vorhandene Gebäude sowie die Planung einer neuen Hotelanlage beinhalten, ist es notwendig, einen verbindlichen Bauleitplan aufzustellen, der abschließend die Nutzung von Grund und Boden in dieser Zone regelt. Die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine sinnvolle städtebauliche Konzeption für diesen Planbereich schaffen.

Die Ziele im einzelnen:

Die traditionsreiche **Gaststätte "Am Krumpfenweg"**, mittlerweile durch Brandschaden teilweise in verfalllosem Zustand, soll in veränderter Konzeption (Hotel- und Gaststättenbetrieb) wieder in den Zustand gebracht werden, der diesen Gastronomiebetrieb über die Stadtgrenzen Ratingens bekannt machte. Unmittelbar am Rande des "Ratinger Waldes" gelegen, kann diese Anlage wieder eine Ausflugsgaststätte für die Bevölkerung im Großraum Ratingen werden. Dieser Nutzung entsprechend sollen die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude erhalten und durch Neubauten anstelle der alten Gebäudesubstanz ergänzt werden.

Das **Hotel westlich der Mülheimer Straße** ist in seiner vorhandenen Baulichkeit mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten (Überbauung der vorhandenen Remise) festzuschreiben.

Die Festsetzung zweier Hotelanlagen in enger Nachbarschaft erscheint durch ihre besondere Lage sinnvoll. Am Krummenweger Kreisel kreuzen sich zwei überregionale Straßen, in geringer Entfernung liegt das Breitscheider Kreuz, wo die Autobahnen A 3 (Köln/ Oberhausen), A 52 (Düsseldorf/Essen) und die A 524 (Ratingen/Krefeld) miteinander verknüpft sind. Darüber hinaus ist auch die Nähe zum Düsseldorfer Flughafen von besonderer Bedeutung, der von hier durch die A 52 auf kürzestem Wege erreicht werden kann.

Die seit Jahrzehnten bestehende **Erwerbsgärtnerei** wird weiterhin als eine Gärtnerei mit einem Wohnhaus für Betriebspersonal ausgewiesen werden.

Für die am Verkehrsknotenpunkt Krummenweger Kreisel gelegenen **Tankstellen** soll eine Bestandssicherung erfolgen, da im weiteren Umkreis keine Servicestationen mehr vorhanden sind. Sie dienen nicht nur der Nahversorgung, sondern auch dem an dieser Stelle sehr hohen Durchgangsverkehr.

Der **Minigolfplatz** wird planungsrechtlich nicht gesichert, da der Nachweis der erforderlichen Stellplätze mittlerweile nicht mehr erbracht werden kann. Im Jahre 1966 wurde die Genehmigung erteilt, auf dem Eckgrundstück "Am Kiefernhein/Krummenweger Straße" 30 Parkplätze anzulegen. Inzwischen sind jedoch auf dieser Parzelle zwei Einfamilienhäuser errichtet worden. Wegen des umfangreichen und wertvollen Baumbestandes wird diese Minigolfanlage entsprechend der Ausweisung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Wald im Bebauungsplan festgesetzt. Die Freizeitanlage genießt aber weiterhin Bestandschutz.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 **Bebauung**

östlich der "Mülheimer Straße" liegt die traditionsreiche Gaststätte "Am Krummenweg", ein weit über die Stadtgrenzen Ratingens bekanntes und beliebtes Ausflugslokal. Seit dem Jahre 1983 ist der Restaurationsbetrieb jedoch eingestellt. Im Jahre

1988 wurde der Kuppelsaal durch Brandstiftung vollkommen zerstört. In dem verbliebenen Gebäudekomplex befindet sich derzeit eine Discothek.

Westlich der "Mülheimer Straße" existiert ein Gebäudekomplex, von dem mehrere Gebäude leerstehen und ein weiteres teilweise als Hotel dient. Südlich dieser Häuser liegt ein verfallenes Freibad sowie ein Wohnhaus mit Nebenanlagen. Diesem gegenüber befindet sich ein Restaurationsbetrieb.

Wegen der Lage an einem bedeutenden Verkehrsknotenpunkt (L 139/B 227) und der Nähe zum "Breitscheider Kreuz" existieren an dieser Stelle zwei Tankstellen aus den 50er Jahren.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine seit Jahrzehnten bestehende Gärtnerei mit zwei Wohngebäuden sowie mehrerer Gewächshäuser.

4.2 **Gelände/Landschaft/Vegetation**

Das Plangebiet ist Teil einer Hochebene mit schwachhängigen Lagen. Der Boden setzt sich überwiegend aus schluffig-lehmigen, stellenweise kiesigem Sand mittlerer Bodengüte (35 bis 60) zusammen. Der Grundwasserpegel liegt zwischen 1,30 m und 2,00 m unter der Geländeoberfläche, teilweise sogar darunter.

Den südlichen Planbereich durchfließt der Steinsiepenbach. In unmittelbarer Nähe der ehemaligen Hotelanlage "Am Krumpfenweg" ist er zu einem größeren Teich aufgestaut worden, der mangels Pflege jedoch mittlerweile verlandete. Der mäandrierende Bachlauf wird begleitet vom artenarmen Stilleichen-Hainbuchenwald. Westlich der "Mülheimer Straße" ist der Steinsiepenbach bei dem Bau des Freibades verrohrt worden.

Der Planbereich grenzt im Süden an ein größeres Waldgebiet an, im Volksmund "Ratinger Wald" genannt.

4.3 **Verkehrerschließung**

Das Bebauungsplangebiet liegt an einem stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt, an dem sich die B 227 (Heiligenhaus/Mülheim) und die L 139 (Ratingen/Düsseldorf) kreuzen. Dieser Durchgangsverkehr bringt nicht unerhebliche Lärmbelastungen mit sich.

Der Planbereich wird von den Buslinien 751 (Heiligenhaus/Kaiserswerth), 752 (Mülheim Hauptbahnhof/Düsseldorf Hauptbahnhof) und 753 (Essen Hauptbahnhof/Düsseldorf Hauptbahnhof) mit der Haltestelle "Krummenweg" angeeignet. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 m.

5. **Die Festsetzungen im einzelnen**

5.1 **Bebauung**

5.1.1 **Sondergebiet**

A. **Gaststätte "Am Krummenweg"** -----

Nach Aufgabe des Restaurationsbetriebes zu Beginn der 80er Jahre und nach dem verheerenden Brand im April 1988 bleibt es vorrangiges kommunales Ziel, diesen Standort wieder zu reaktivieren.

Die zweigeschossige, aus dem 18./19. Jahrhundert stammende "Kutscherkneipe", ursprünglich eine ehemalige Post- und Pferdewechselstation, mit dem südlichen Anbau sowie dem westlich gelegenen eingeschossigen Fachwerk-/Backsteinbau sind unter Denkmalschutz gestellt worden. Der Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzungen.

Die restliche Bausubstanz kann überplant werden.

Geschossigkeit -----

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten stetig an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 10 m. Damit der Dachfirst geplanter Neubauten die in unmittelbarer Nähe be-

findlichen Baumkronen nicht überragt, ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich an der städtebaulichen Leitvorstellung, die durch Neubauten verursachte Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine starke Durchgrünung des Geländes soll auch weiterhin gewährleistet bleiben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenbegleitend angeordnet. Für die Festsetzung der Baugrenze im Bereich des Parks war der Erhalt des wertvollen Baumbestandes (Kastanien) maßgebend. Sie ermöglicht unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Baukörper die Errichtung einer baulichen Anlage, die eine sinnvolle Verknüpfung von Gaststätte, Hotel- und Seminarbereich vorsehen könnte.

Da diese Konzeption nur durch Planung eines neuen Gebäudekomplexes, der über das jetzige Maß der Bebauung hinausgeht, zu verwirklichen ist, ist es unabdingbar, im Zuge der Beantragung einer Baugenehmigung, einen landschaftspflegerischen Begleitplan aufzustellen. Dies umso mehr, als daß es die besondere Lage, am Rande eines Landschaftsschutzgebietes, zu berücksichtigen gilt. Für Eingriffe in die vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sind konkrete Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu belegen.

Besonderheiten an der

- Straße "Am Sondert" (B 227),
 - "Mülheimer Straße" (L 139)
-

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich der 20 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gemäß § 9 Fernstraßengesetz Abs. 1 - 6 (B 227) und gemäß § 25 Straßen- u. Wegegesetz (L 139) bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen. Die Bebauung soll aufgrund der Belange des Rheinischen Straßenbauamtes nicht noch näher an die Fernstraßen heranreichen. Ausgenommen hiervon sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die Bestandsschutz haben.

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der 40 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls nicht zulässig.

B. Hotel westlich der "Mülheimer Straße"

Das zweigeschossige Gebäude, ein Anbau an die ehemalige Brauerei, wird derzeit teilweise als Hotel genutzt. Die im Bebauungsplan im einzelnen getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Einbeziehung der gesamten Anlage in einen Hotelbetrieb. Durch diese Art der Nutzung wird der Erhalt der teilweise auch unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gesichert.

Geschossigkeit

Die Anzahl der festgesetzten Geschosse orientiert sich an dem vorhandenen Bestand.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festlegung der Grundflächenzahl ist bestimmt durch das Maß der vorhandenen Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit Ausnahme der teilweisen Überplanung der vorhandenen Remise entsprechend der Gebäudestruktur festgesetzt.

Durch das Vorhandensein eines Schmutzwasserkanals ist zwischen der Remise und dem Hotelgebäude ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ratingen als Versorgungsträger zu sichern. Gemäß dieser Vorgabe setzt der vorliegende Bebauungsplan für diesen Abschnitt eine Bebauung erst ab dem 1. Obergeschoß fest. Mit der Verbindung des vorhandenen Ensembles und einem möglichen Neubau anstelle der Remise wird eine architektonische reizvolle Lösung ermöglicht. Die Kleinteiligkeit des vorhandenen Ensembles wird aufgegriffen und städtebaulich sinnvoll ergänzt.

Besonderheiten an der "Mülheimer Straße" (L 139)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich der 20 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gemäß § 25 Straßen- u. Wegegesetz bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen. Die Bebauung soll aufgrund der Belange des Rheinischen Straßenbauamtes nicht noch näher an die Mülheimer Straße heranreichen. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude hat auch hier Bestandsschutz.

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der 40 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls nicht zulässig.

C. Tankstellen

An diesem Verkehrsknotenpunkt mit hohem Fahrzeugaufkommen ist es städtebaulich sinnvoll, auch weiterhin den Erhalt der Tankstellen langfristig zu sichern. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan wurden vor kurzem beide Anlagen gemäß dem heutigen Standard modernisiert. Es wurden neue Sozial- und Verkaufsräume als auch neue Servicehallen gebaut. Die bis dahin unzureichende Entwässerung wurde saniert.

Geschossigkeit

Die Festsetzung der Geschosse orientiert sich nach der allgemeinen Erfordernis für Tankstellen (eingeschossige Bebauung).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl trägt der vorhandenen Bebauung Rechnung, geringfügige Erweiterungen sind noch realisierbar.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung erfolgt straßenbegleitend. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die Größe der vorhandenen Zapfanlagen und läßt nur noch kleinere Anbauten zu.

Besonderheiten an der B 227/L 139

Entgegen dem § 9 Fernstraßengesetz Abs. 1 - 6 (B 227) und gemäß § 25 Straßenwegegesetz (L 139), die im Bereich der 20 m-Zone die Errichtung von baulichen Anlagen ausschließen, wird bei der Festsetzung der Baugrenze von der Möglichkeit der Ausnahme im Einzelfall von diesen gesetzlichen Bestimmungen gemacht. Dies ist zulässig, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert (§ 9 Abs. 8 FStrG-B 227; § 25 Abs. 6 StrWG-L 139). Aufgrund des Zuschnittes der einzelnen Grundstücke würde die Ziehung der Baugrenze entlang der Anbauverbotsgrenze die Nutzung in nicht vertretbarem Maße einschränken. Die vorhandenen Gebäude hätten zwar Bestandsschutz, notwendige Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen wären jedoch aufgrund der Anforderungen an eine moderne und wirtschaftlich vertretbare Tankstellenanlage in dieser Konzeption nicht möglich.

Die Erhaltung der beiden Tankstellen am "Krummenweger Kreisel" ist aber ein Grund mit dafür gewesen, für diesen Bereich einen verbindlichen Bebauungsplan aufzustellen.

5.1.2 Gewerbegebiet

Eine Teilfläche östlich der "Kölner Straße" wird, bedingt durch hier seit Jahrzehnten ansässige Gärtnerei, als Gewerbegebiet mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei wurde in Betracht gezogen, daß auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken Lagerhallen und Bürogebäude errichtet worden sind.

Besonderheiten im Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet sind gemäß den textlichen Festsetzungen nur einer Erwerbsgartenbauanlage dienende Wohnhäuser, Betriebsgebäude und Gewächshäuser zulässig. In den Treibhäusern kann ausschließlich nur die An- und Aufzucht von Pflanzen erfolgen, ein Verkauf an Endverbraucher ist nicht zulässig.

Bei einer uneingeschränkten Nutzung würde es durch einen hohen Kundenverkehr am "Krummenweger Kreisel" zu erheblichen Verkehrsbehinderungen kommen. Der an- und abfahrende Verkehr verursachte an diesem stark befahrenen Knotenpunkt erhebliche Staus. Hinzu kommt das von der Stadt Ratingen verfolgte Ziel, die Ansiedlung weiterer Großmärkte "Auf der grünen Wiese" zu verhindern, um weiteren Kaufkraftverlust für die Ortsmitte und die Nebenzentren zu vermeiden. Zudem muß dieser gärtnerisch zu nutzende Betrieb im Zusammenhang mit dem Blumenmarkt auf der Kölner Straße 81 (in nördlicher Entfernung von ca. 800 m) gesehen werden: letzterer dient dem Verkauf von Pflanzen an Endverbraucher, Pflanzen, die seit längerem bereits teilweise auf dem Betriebsgrundstück "Am Krummenweger Kreisel" vorgezogen bzw. gezüchtet werden.

Geschossigkeit

Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich an den Erfordernissen einer Erwerbsgartenbauanlage.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte werden im vorliegenden Bebauungsplan geringfügig unterschritten. Die vorgenommenen Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ziel, neben dem zulässigen Bau von Gewächshäusern auch eine ausreichende große Freifläche zu sichern.

Bauweise

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise (a) zulässig. Es dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden bei Einhaltung der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend angeordnet.

Besonderheiten an der "Kölner Straße" (B 227)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bereich der 20 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gemäß § 9 Fernstraßengesetz Abs. 1 - 6, bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen. Die Bebauung soll auch hier aufgrund der Belange des Rheinischen Straßenbauamtes nicht noch näher an die "Kölner Straße" reichen. Werbeanlagen im Sinne von § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen sind im Bereich der 40 m-Zone, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls nicht zulässig.

5.2 **Stellplätze**

Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

5.3 **Erschließung**

A. **Erwerbsgartenbauanlage**

Die Zufahrt an der "Kölner Straße", für die es bisher eine Sondergenehmigung des RSBA Düsseldorf gab, wird durch den Bebauungsplan entsprechend der örtlichkeit festgesetzt. Eine andere Möglichkeit, eine verkehrliche befriedigende Erschließung planungsrechtlich zu sichern, ist nicht mehr gegeben. Einer Anbindung an die Stichstraße im nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet ist nicht mehr möglich. Das in Frage kommende Grundstück ist mittlerweile in der Hand eines anderen Eigentümers und bereits bebaut.

Durch die in den textlichen Festsetzungen verzeichnete eingeschränkte Nutzung ist jedoch auch mit einem hohen Verkehrsaufkommen nicht zu rechnen. Vielmehr wird über diese Einmündung lediglich der Lieferantenverkehr abgewickelt.

B. Hotel "Am Krumpfenweg"

Die Erschließung des Komplexes erfolgt über die Straße "Am Sondert". Die notwendige Straßenbaugestaltung (Bau einer Linksabbiegespur, Verbreiterung der Fahrbahn) übernimmt der vorliegende Bebauungsplan informativ aufgrund der Ergebnisse einer Abstimmung zwischen der Stadt Ratingen und dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf, die im Zusammenhang mit der Planung einer neuen Hotelanlage erfolgte. Die Durchführung der Straßenbaumaßnahme wird im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ratingen und dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf als Baulastträger geregelt, die Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers, der beabsichtigt, einen Hotelkomplex an dieser Stelle zu errichten.

C. Hotel, westlich der "Mülheimer Straße"

Die Hotelanlage wird nach Abstimmung zwischen dem Eigentümer und dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf von der "Mülheimer Straße" her erschlossen. Gleichzeitig wird die Zufahrt über die Straße "Am Krumpfenweg" geschlossen.

D. Erschließung der Tankstellen

Die Zufahrten sind nach der vorhandenen örtlichkeit festgesetzt.

Im übrigen übernimmt der Bebauungsplan entsprechend den jetzigen Gegebenheiten die öffentliche Verkehrsfläche. Das im Bereich des Kreisverkehrs zur Zeit unterbrochene Radwegenetz soll nach Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes "Am Krumpfenweg Nr. 3 bis 7" über Privatgelände geführt werden. Die Planung eines Radweges auf der B 227 ist wegen zu hoher Kosten an dieser Stelle nicht zu vertreten:

- private Flächen müssen erworben werden,
- der Straßenabschnitt westlich des Kreisels muß verbreitert werden,
- der teilweise sehr dichte Baumbestand ist zu lichten,
- eine aufwendige Regenentwässerung ist zu planen.

Neben diesen zuvor genannten Aspekten spielt auch die Sicherheit für den Radfahrer eine wichtige Rolle. Die Planung sieht folgendes vor:

Bei erfolgreichen Verhandlungen mit dem Eigentümer werden zwei Querungshilfen angelegt. Zum einen auf der Mülheimer Straße am Austritt des Privatweges kurz vor dem Kreisel, zum anderen auf der Straße Am Krummenweg östlich der Einmündung Am Kiefernhein. Eine sichere Querung vom jetzigen Radwegende zum kurzen Stück des geplanten südlich verlaufenden Radweg (bis zur privaten Wegeeinmündung) wird somit ermöglicht.

Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den Forderungen des Rheinischen Straßenbauamtes wird beidseitig der B 227/L 139 ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für bereits bestehende und notwendige Anschlüsse sowie für die im Bebauungsplan im einzelnen festgesetzten Zufahrten. Davon betroffen sind die jeweiligen Zufahrten zum eingeschränkten Gewerbegebiet, zu den beiden Hotelanlagen und Servicestationen.

5.4 **Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

5.4.1 Grünflächen

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung des Gewerbebetriebes (Zweckbestimmung: Erwerbsgartenbauanlage) wird die südlich davon liegende Fläche als private

Grünfläche mit der Sondersignatur - Baumschule - festgesetzt. Besitz, Nutzung und Erschließung stehen in unmittelbarem Zusammenhang.

Nördlich der Straße "Am Kruppenweg" ist eine Teilfläche als private Grünfläche mit der Sondersignatur - Wildwiese mit Obstbäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese landschaftspflegerische Festsetzung ist eine Auflage der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Mettmann, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Modernisierung der ESSO-Tankstelle erfolgte.

5.4.2 Pflanzgebote

Bei der Realisierung von baulichen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Fachamt der Stadt Ratingen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzstreifen dienen der besseren landschaftlichen Einfügung der bebaubaren bzw. bebauten Grundstücke. Maßgebend hierbei ist die Lage des Planbereiches inmitten eines Landschaftsschutzgebietes mit reichem Baumbestand.

5.4.3 Pflanzbindungen

Einzelfestsetzungen

Folgende Einzelbäume bzw. Baumgruppen sollen erhalten bleiben, da sie an ihrem jeweiligen Standort eine wichtige Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild haben unabhängig von ihrem forstwirtschaftlichen oder ökologischen Wert als Gehölz:

- eine Baumreihe westlich der "Mülheimer Straße",

bestehend aus:

- 17 Pappeln,
- 2 Linden,
- 1 Kastanie;

- eine Linde vor dem denkmalgeschützten Haus Mülheimer Straße 3;
- 14 Kastanien und eine Buche im Garten des ehemaligen Hotels "Am Kruppenweg";
- die vorhandenen Bäume entlang der "Kölner Straße" (B 227),
- eine Linde innerhalb des Kreisverkehrs.

Schutzgebiet Steinsiepenbach

Um den Steinsiepenbach wird eine Schutzzone von beidseitig 10 m aus landschaftspflegerischen Gründen und aus Gründen des Gewässerschutzes festgesetzt, die sich sowohl auf das Gewässer als auch auf die natürliche Vegetationsentwicklung und Tierwelt bezieht. Dieser Schutzbereich erstreckt sich auch auf den verrohrten Teilabschnitt. Eine spätere Renaturierung des Gewässers könnte erfolgen.

5.5 Landschaftsschutzgebiet

Mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets- und der ursächlich damit verbundenen privaten Grünflächen werden die Restflächen gemäß dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann als Teil des Landschaftsschutzgebietes (L 23) nachrichtlich übernommen. (Das Verfahren zur 1. Änderung des Landschaftsplanes mit Herausnahme der bebauten Bereiche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes wird zur Zeit vom Kreis Mettmann als dafür zuständige Behörde durchgeführt.)

5.6 Flächen für den Wald

Entsprechend dem wirksamen Flächennutzungsplan und der parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung werden größere Teilflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen Situation als "Wald" festgesetzt.

Nördlich der Straße "Am Sondert" wird eine größere Teilfläche entgegen der jetzigen Ausweisung des Flächennutzungsplanes (Grünfläche) ebenfalls als "Wald" festgesetzt. Dies erfolgt zum einen wegen

des dichten Bestandes verschiedener Gehölze, zum anderen ist es eine Abgrenzungsfläche für die größtenteils bebauten Grundstücke, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan inmitten von Waldflächen noch ausgewiesen sind.

Die Gebäude Mülheimer Straße 120, 135 sowie Am Kruppenweg 6 haben Bestandsschutz.

5.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Strom

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern jeweils festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist. Die Errichtung von Anlagen, die der Stromversorgung dienen, ist auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

Post

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolge dessen verlegt werden müssen, soll mindestens 12 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldamt in Düsseldorf hierüber benachrichtigt werden.

Wasser

Die am Knotenpunkt L 139/B 227 ausgewiesenen Sondergebietsflächen sind, soweit bauliche Anlagen vorhanden, an den **Schmutzwasserkanal** angeschlossen. Im Spätherbst 1987 wurde der bisher in Höhe des ehemaligen Hotels "Am Kruppenweg" endende Kanal nach Norden hin verlängert, um die Tankstellen sowie die gegenüberliegenden Wohngebäude (Kölner Straße 2 und 4) anzuschließen. Der Schmutzwasserkanal mündet in den Hauptsammler der L 139 ein, der

weiter zum Klärwerk Duisburg-Huckingen führt. Ein Anschluß des Gewerbegebietes an den Schmutzwasserkanal ist nicht erforderlich, da hier aufgrund der eingeschränkten Nutzung in den Gewächshäusern und auf dem Freiland nur Pflanzen gezüchtet bzw. vorgezogen werden.

Das **Oberflächenwasser** der beiden Tankstellanlagen wird über einen Schlammfang und einen Benzinabschneider gemäß DIN 1999 der städtischen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

Das **Niederschlagswasser** der Dachflächen wird bei der südlich gelegenen Tankstelle dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt, das der gegenüberliegenden Servicestation unmittelbar in den vorhandenen offenen Graben.

Für die Bereiche nördlich und südlich der Straße "Am Sondert" ist gemäß § 58 WHG von der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, entweder die Genehmigung zur Versickerung auf eigenem Grund und Boden erteilt worden oder die Einleitung in den Steinsiepenbach.

Da für die bebauten Bereiche der Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen zur Bestandssicherung trifft, Neubaumaßnahmen über den jetzigen Umfang also nicht möglich sind, ist es nicht erforderlich, eine dem allgemeinen Stand der Technik entsprechende Regenrückhaltung für dieses Teilgebiet auszuweisen.

Anders verhält es sich mit der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Neubaumaßnahmen "**Hotel Kruppenweg**". Das Maß der vorhandenen baulichen Nutzung kann hier überschritten werden. Trotzdem kann die wasserrechtliche Erschließung nachgewiesen werden, da in diesem Fall eine Einzelfallregelung möglich ist, falls ein Antrag für einen Hotelneubau vor Realisierung der im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen enthaltenen Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Im Jahre 1994 ist der Bau des Regenrückhaltebeckens "Dickelsbach/Obermühle", im Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 207 gelegen, und ab 1993 und den nachfolgenden Jahren die Sanierung des Schmutzwassersammlers "Kruppenweger Straße" vorgesehen. Der OKD Mettmann sieht aufgrund der zuvor geschilderten Terminvorstellungen die Erschließung langfristig gesichert, da sichergestellt

ist, daß die für das Grundstück erforderliche Erschließung in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Planungsabsichten einbezogen wurde, die in der Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Ratingen enthalten waren. So ist denkbar, durch verschiedene Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z.B. Bau wassertechnischer Anlagen im Gebäude selbst, eine dem allgemeinen Stand der Technik entsprechende Schutz- und Regenwasserentsorgung kurzfristig zu erreichen.

Fazit:

Es bleibt also festzustellen, daß die Voraussetzungen für die vom Gesetzgeber geforderte Erschließung sowohl für die vorhandenen als auch projektierten baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes geschaffen worden sind.

5.8 **Sonstige Hinweise**

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C nach dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Auf evtl. Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr sei hingewiesen. Das Gebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf.

Für die Umfassungsbauteile aller Wohngebäude wird die Einhaltung des Bauschalldämm-Maßes $R'w = 40$ dB nachweislich verlangt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für die Fenster wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 erforderlich (z.B. Kastenfenster mit zusätzlicher Dichtung).

Die erforderlichen höheren passiven Immissionschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm schützen die Innenräume gleichzeitig vor dem Verkehrslärm der Straßen L 139/B 227.

6. **Maßnahmen der Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan überwiegend eine Bestandsicherung der am "Krummenweger Kreisel" vorhandenen

Nutzung erfolgt. Die zur Realisierung des Hotels "Am Krumpfenweg/Am Sondert" erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Hand eines Eigentümers.

7. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 10,30 ha

| | | |
|-------|---|-------------|
| davon | - Sondergebiet "Hotel" | ca. 1,75 ha |
| | (davon: Hotelanlagen "Am Krumpfenweg" ca. 1,12 ha) | |
| | - Sondergebiete "Tankstelle" | ca. 0,40 ha |
| | - Gewerbegebiet | ca. 0,45 ha |
| | - Verkehrsfläche | ca. 1,05 ha |
| | - private Grünfläche | ca. 0,45 ha |
| | - Wald | ca. 6,20 ha |

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

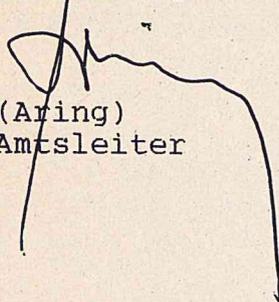
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes B 221 "Krumpfenweg" werden Teilbereiche des seit dem 31.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes B 12 "Am Birkenkamp" aufgehoben. Im einzelnen sind dies:

der nördliche Teil des Flurstückes 13/1,
Flur 21, und

der nördliche Teil des Flurstückes 229,
Flur 21,

alle in der Gemarkung Breitscheid.

Im Auftrage:


(A. Ring)
Amtsleiter