

### Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan B 221 "Krummenweg", 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt abgesetzt von den Ortsteilen Lintorf, Breitscheid und Hösel, im Kreuzungsbereich zweier überregionaler Straßenverbindungen: der B 227 und der L 139. Der Änderungsbereich wird begrenzt

##### im Norden:

durch die Straße "Am Sondert" (B 227);

##### im Osten:

durch die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes (L 23) in einer Entfernung von ca. 90,0 m zur Autobahn A 3 sowie durch einen Teilabschnitt entlang der östlichen Begrenzung des Flurstückes 36;

##### im Süden:

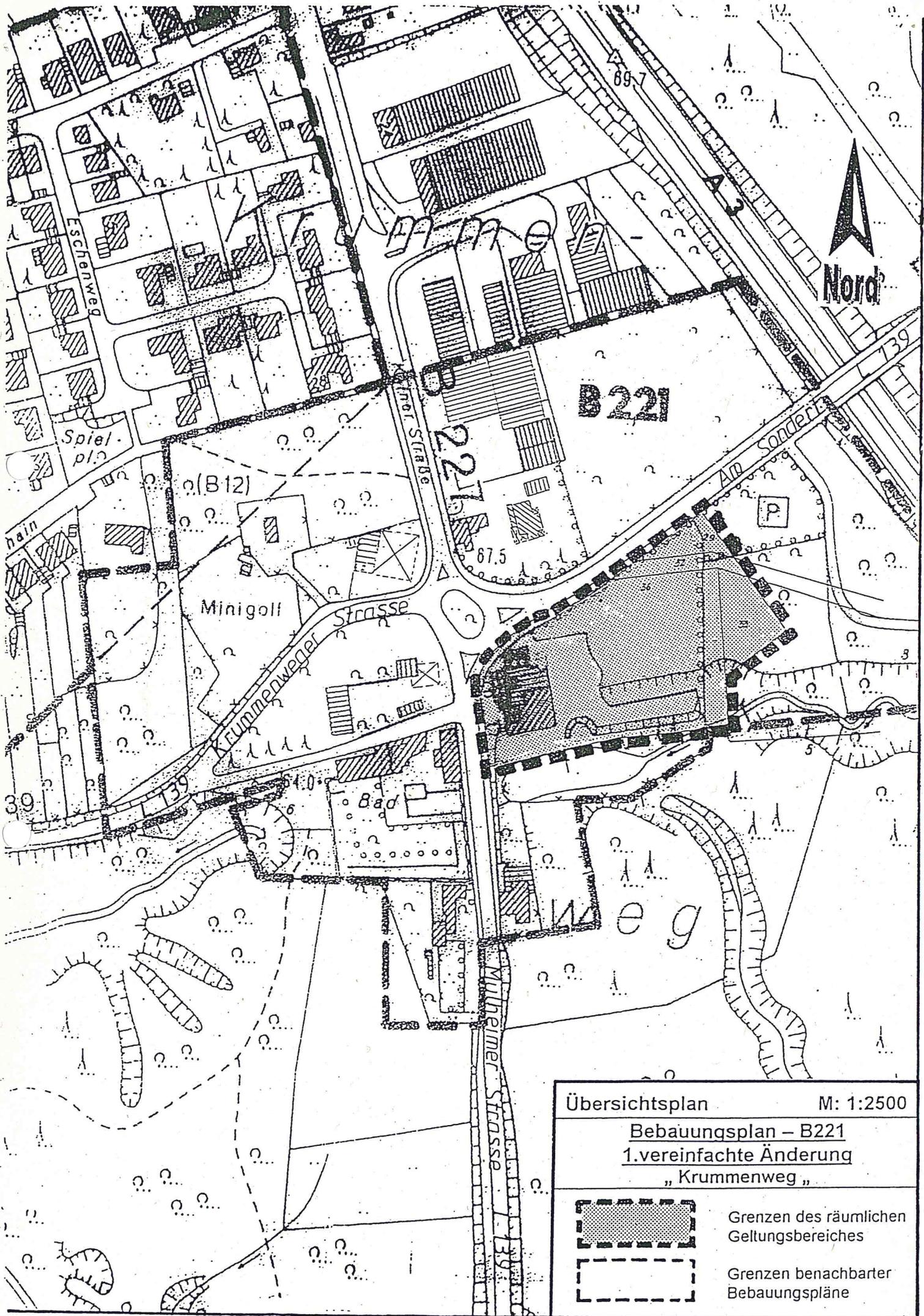
durch die nördliche Begrenzung des Flurstückes 34, einer vorhandenen Teichanlage;

##### im Westen:

durch die "Mülheimer Straße" (L 139).

Die zuvor aufgeführten Flurstücke liegen in der Gemarkung Breitscheid, Flur 22.

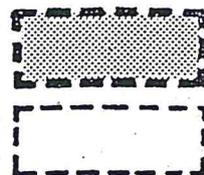
Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet und grau hinterlegt.



Übersichtsplan

M: 1:2500

Bebauungsplan – B221  
1.vereinfachte Änderung  
 „Krummenweg“



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Grenzen benachbarter Bauungspläne

## 2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ratingen weist den Änderungsbereich als ein Sondergebiet aus mit der Zweckbestimmung "Hotel".

Der gültige **Bebauungsplan B 221** (vgl. Anlage), rechtsverbindlich seit dem 11.07.1990, setzt als Gebietskategorie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" fest. Zwei Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz: eine zweigeschossige, aus dem 18./19. Jahrhundert stammende "Kutscherkneipe", ursprünglich eine ehemalige Post- und Pferdewechselstation sowie ein nordöstlich gelegener eingeschossiger Fachwerk-/ Backsteinbau. Entlang der überregionalen Straßenverbindungen (L 139/B 227) ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist eine geplante Zufahrt von der Straße "Am Sondert" her. Innerhalb des Parkgeländes sind eine Anzahl von Einzelbäumen bestandsgeschützt festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird nicht von den Festsetzungen des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann** tangiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb der **Lärmschutzzone C 62 dB(A)** gemäß dem Landesentwicklungsplan IV und unterhalb der Anflugsektoren 23L und 23R. Daneben gilt es zu beachten, dass das Plangebiet im **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf** liegt. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen - wie Kräne etc. - beträgt 123 m über NN.

Im Bereich der **20,0 m-Zone entlang der B 227 bzw. L 139** sind **bauliche Anlagen** jeder Art unzulässig.

Im Bereich der **20,0 m-Zone entlang der B 227/L 139** ist die Errichtung von **Werbeanlagen** nicht zulässig.

Da Teile der Bebauung in einem Abstand von weniger als 100,00 m vom **Wald** entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 (Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen) der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 zu beachten.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13 BauGB. Danach kann gemäß § 3 Abs. 2 eine Auslegung durchgeführt und den von der Planänderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden, wenn "durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt" werden. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 02.07.2002 bis einschließlich 02.08.2002 durchgeführt.

### 3. **Bebauungsplanänderung / Ziele der Planung**

Innerhalb des Plangebietes lag die einstmals traditionsreiche Gaststätte Am Krumpfenweg, nach Aufgabe vor längerer Zeit und durch einen zurückliegenden Brandchaden mittlerweile in verwehrlosem Zustand beabsichtigt der derzeitige Eigentümer die Reaktivierung des Standortes durch Eröffnung einer Diskothek innerhalb der aufstehenden Gebäude. Das bislang für dieses Grundstück verfolgte städtebauliche Ziel, die Möglichkeit einzuräumen, einen attraktiven und wirtschaftlich vertretbaren Hotelkomplex zu errichten, bleibt hiervon unberührt. Es ist davon auszugehen, dass die kurzfristig beabsichtigte Nutzung auf Dauer eine untergeordnete Rolle spielen wird. Deshalb bleibt das bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 221 festgesetzte Maß unverändert: zweigeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,3. Lediglich die Art der Bebauung (Hotel) wird um die einer Diskothek ergänzt.

Das Grundstück ist über eine mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Zufahrt von der Straße "Am Sondert" (B 227) erschlossen.

Der Änderungsbereich wird von den Buslinien O14, 751, 752 und 753 mit der Haltestelle "Krummenweg" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zum Haltepunkt beträgt ca. 200,00 m.

Nur ein Teil des Gebäudekomplexes "Am Krumpfenweg 1" wurde in die Denkmalliste der Stadt Ratingen eingetragen. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Direktorenwohnhaus einer Brauerei.

Laut Lärminderungsplan Ratingen Lintorf / Breitscheid von Oktober 1999 wurden aufgrund des Straßenverkehrs (einschließlich der Autobahn) entlang der Straße Am Sondert sowie der Mülheimer Straße tagsüber Lärmpegel von bis zu 75 dB(A) erreicht.

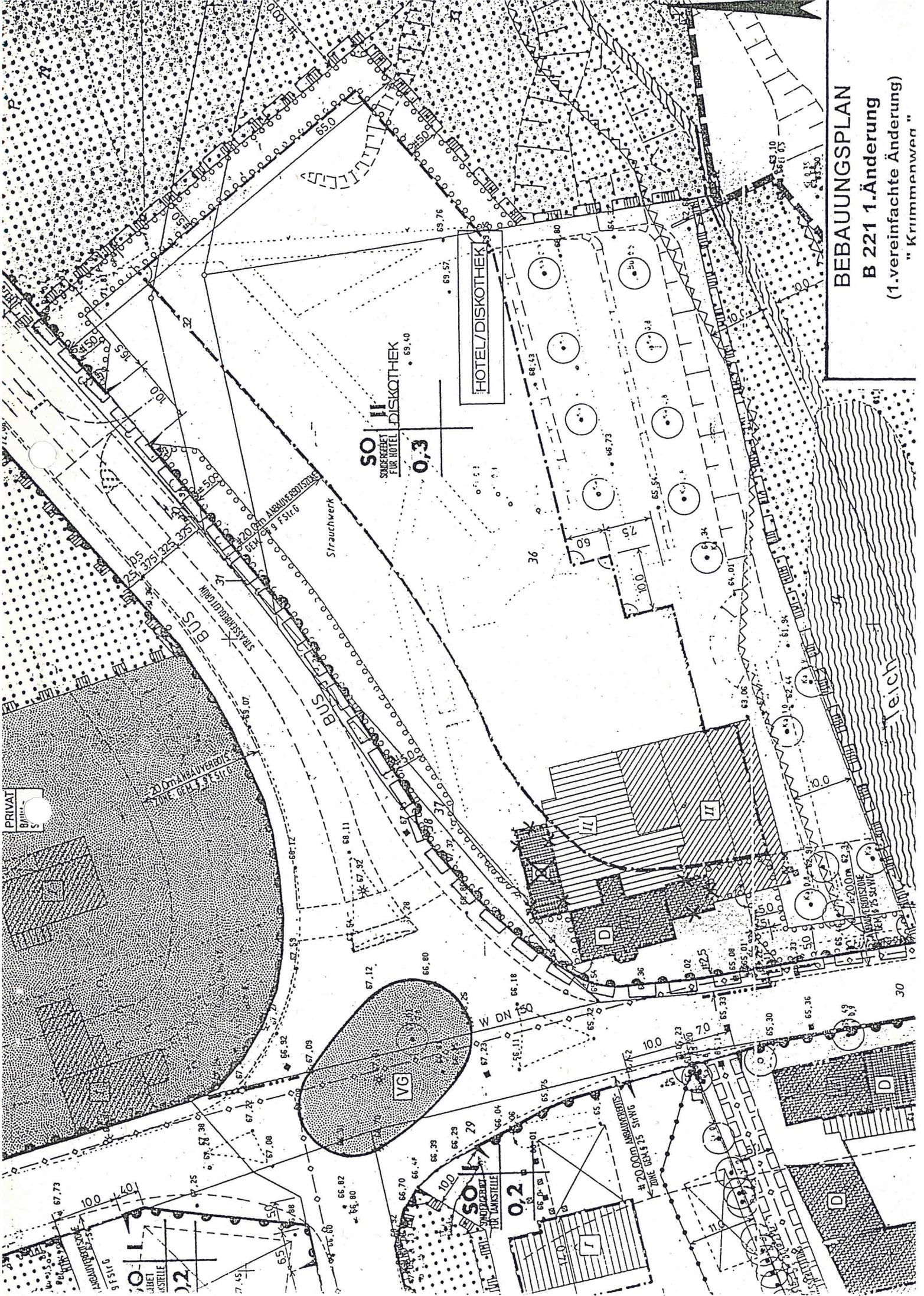
Daraus ergibt sich entlang der Straßen B 227/ L 139 ein Lärmpegelbereich von VI. Für Gebäudefronten, die ab einem Abstand von ca. 10 m zur Straße "Am Sondert" bzw. 5 m zur "Mülheimer Straße" errichtet werden, gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Bindungen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 221 unverändert übernommen.

### 4. **Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Planänderung geht nicht ein höherer Grad an Versiegelung einher, da das Maß der Bebauung unverändert aus der bisherigen Rechtsgrundlage übernommen wird.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**B 221 1. Änderung**  
(1. vereinfachte Änderung)  
"Krummenwer"



**SO II**  
SPRINGERSTELLE  
FÜR HOTEL/DISKOTHEK  
0,3

HOTEL/DISKOTHEK

VG

**SO I**  
SPRINGERSTELLE  
FÜR TANZSTELLE  
0,2

Leich

PRIVAT  
BÜRO

20,00m ANBAUVERBODEN  
ZUM GEB. 5 95.51

11.15.11.0  
ANBAUVERBODEN  
ZUM GEB. 5 95.51

## 5. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes B 221 "Krummenweg" aufgehoben.

Im Auftrag



(Hölzle)

Städt. Oberbaurat