

Ratingen, den 30.06.1989

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan B 241 "An der Pönt" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).

Gliederung:

0. Übersichtsplan
1. Verfahren und Geltungsbereich
2. Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme
 - 3.1 Bebauung
 - 3.2 Gelände/Landschaft/Vegetation
 - 3.3 Verkehrserschließung
4. Die Festsetzungen im einzelnen
 - 4.1 Bebauung
 - 4.1.1 Gewerbegebiet
 - 4.1.2 Sondergebiet
 - 4.1.2.1 für Freizeitstätten
 - 4.1.2.2 für einen Pflanzenmarkt
 - 4.2 Stellplätze
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.4.1 Private Grünflächen
 - 4.4.2 Pflanzgebote
 - 4.4.3 Pflanzbindungen
 - 4.5 Landschaftsschutzgebiet
 - 4.6 Naturschutzgebiet
 - 4.7 Flächen für die Landwirtschaft
 - 4.8 Wald
 - 4.9 Versorgungsanlagen und -leitungen
 - Ausschnitt aus dem Entwurf des GEP "Breitscheid"
 - 4.10 Sonstige Hinweise
5. Immissionsschutz
6. Maßnahmen der Bodenordnung
7. Flächenbilanz
8. Kosten und Finanzierung
9. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Verfahren und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 20.12.1983 beschlossen, für den Bereich Autobahn A 52 (Düsseldorf - Essen), Kölner Straße (B 227), Autobahn A 3 (Köln - Oberhausen) einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet (siehe Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000) liegt südwestlich des Ortskernes von Breitscheid. Es wird im Norden, Süden und Westen von Bundesautobahnen, im Osten von einer Bundesstraße begrenzt. Dies führt zu einer Abkapselung vom Ortskern der Gemeinde Breitscheid.

Im Anschluß an eine 14-tägige Informationszeit fand am 21.11.1983 die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG statt, bei der die Verwaltung ihre Planvorstellungen erläuterte.

In der Zeit vom 07.11.1984 bis 14.12.1984 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG durchgeführt.

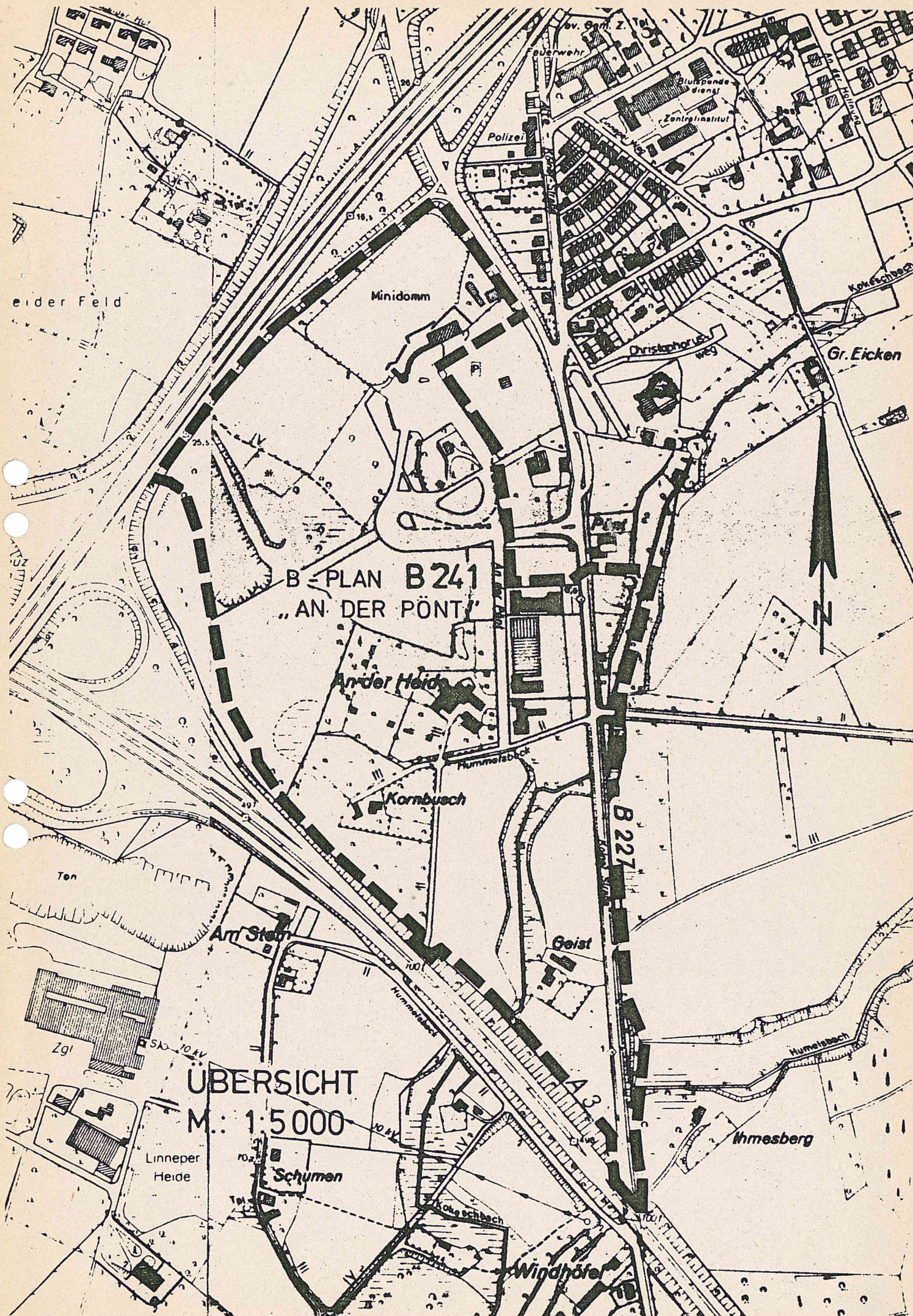
Die Überarbeitung des Bebauungsplanes führte zu einer Verringerung des Geltungsbereiches. Daraufhin faßte der Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 25.11.1986 den Beschluß, bei gleichzeitiger Aufhebung seines Beschlusses vom 20.12.1983 den Bebauungsplan erneut aufzustellen.

In der Zeit vom 24.02.1988 bis 24.03.1988 wurde der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Im Anschluß an eine 14-tägige Informationszeit fand am 14.11.1988 erneut eine Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die Verwaltung die Planung eines Großkino-Centers erläuterte.

Aus gleichem Anlaß wurde in der Zeit vom 29.12.1988 bis 20.01.1989 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In seiner Sitzung am 12.05.1989 lehnte der Rat der Stadt Ratingen den Beschlußvorschlag der Verwaltung ab, den Bebauungsplan mit den Festsetzungen eines Kino-Centers erneut öffentlich auszulegen.



B-PLAN B 241
„AN DER PÖNT“

ÜBERSICHT
M.: 1:5 000

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

Der Bebauungsplanentwurf entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der parallel zu diesem Bebauungsplan durchgeführten 1. Änderung.

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1982 läßt eine Erweiterung des Sondergebietes Minidomm zu. Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen WESTAB-Mülldeponie führten jedoch zu dem Ergebnis, dieses Gebiet künftig von jeder baulichen Nutzung freizuhalten. Nach Aussage mehrerer Gutachter ist es zwingend notwendig, das gesamte Areal zu sanieren, um die von hier ausgehenden Gefahren für die Umwelt einzudämmen. Die Durchführung erforderlicher technischer Maßnahmen und ständige Kontrollen ohne Zeitbegrenzung müssen gewährleistet sein. Voraussetzung hierfür ist eine abschließende planungsrechtliche Regelung für den Deponiebereich, um bereits vorliegenden bzw. zukünftig zu erwartenden Bauanträgen einen negativen Bescheid geben zu können.

Die größtenteils bereits genutzten Flächen sollen mit Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung - Festsetzung als Gewerbe- bzw. Sondergebiet - geordnet werden, um einer expandierenden und zum Teil ungeordneten Nutzung entgegenwirken zu können.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan des Kreises Mettmann ist das Areal der ehemaligen Ziegelei van Eyck als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Die schützenswerte Aue des Kokeschbaches soll erhalten bleiben.

Die vorliegende Planung ergänzt den zwischenzeitlich erfolgten 6-spurigen Ausbau der A 3 (Köln - Oberhausen), für die ein verbindlicher Planfeststellungsbeschluß vom 24.08.1981 vorlag.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bebauung

Das Plangebiet weist Reste der ursprünglichen Besiedlung auf, bestehend aus folgenden landwirtschaftlichen Einzelgehöften bzw. Kotten:

- Haus Heide, bestehend aus einem größeren Fachwerkhaus, von einer unregelmäßigen Ansammlung von Schuppen umgeben;
- der Kotten Kornbusch als gut erhaltene Fachwerkgruppe;
- der Kotten Geist mit Fachwerkresten. Die ehemalige Scheune ist zu einem zweigeschossigen Wohnhaus ausgebaut worden.

Das am Eingang zum Minidomm-Gelände liegende eingeschossige Wohnhaus ist der letzte Zeuge der ehemaligen Ziegelei van Eyck.

Nach Ausbau der Straße "An der Pönt" siedelten sich mehrere gewerbetreibende Unternehmen an.

Ein ehemaliges Gewächshaus, westlich der "Kölner Straße", wurde Ende der 70er Jahre zu einem Verbrauchermarkt für Pflanzen und Gartenartikel erweitert.

Im Norden des Bebauungsplangebietes liegt eine größere Freizeit- und Erholungsanlage, genannt "Minidomm". Diese besteht aus einer Miniaturstadt mit einem angeschlossenen Hotel- und Gastronomiebetrieb sowie einem Autokino.

3.2 Gelände/Landschaft/Vegetation

Das Gelände ist Teil eines sehr flachen Sattels zwischen dem Breitscheider Bach im Nordwesten und dem Kokeschbach. Die natürliche Oberfläche ist durch Tonabbau und Aufschüttungen weitgehend verändert. Die teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Böden sind sandig und daher relativ geringwertig.

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei van Eyck ist im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen wegen der Bedeutung als Amphibienlaichplatz und

Brutbiotop zahlreicher Vogelarten. Östlich der "Kölner Straße" befindet sich das Landschaftsschutzgebiet L 3. Für die Landschaft zwischen dem Gewerbegebiet "An der Pönt" und der Autobahn A 3 ist gemäß § 18 LG NW das Entwicklungsziel "Erhaltung" dargestellt. Auf diese Weise soll die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen vielfältig ausgestatteten Landschaft gewährleistet bleiben.

Auf dem Grundstück des Kotten Kornbusch befinden sich eine Reihe von Obstbäumen.

Erhaltenswerte Baumbestände sind beidseitig des Kokeschbaches, nördlich des Pflanzenmarktes und nordwestlich von Haus Heide vorhanden. Vereinzelt gibt es Bäume, die nach der Baumsatzung der Stadt Ratingen Bestandsschutz genießen.

Auf dem Minidomm-Gelände befinden sich Teilflächen mit erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern.

3.3 **Verkehrerschließung**

Die 2-spurige "Kölner Straße" (B 227) hat in den im Plangebiet liegenden Teilabschnitt eine Verkehrsfrequenz von rd. 16.000 Fahrzeugen täglich.

Die einzige mit Abbiegespuren versehene Zufahrt zur "Kölner Straße" ist die Straße "An der Pönt".

Der Weg "Hummelsbeck" besitzt eine Anbindung an die "Kölner Straße", die jedoch nicht verkehrsgerecht ausgebaut ist.

Die Gebäudegruppe "Geist" und der benachbarte Pflanzmarkt besitzen eine eigene Zufahrt zur B 227.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Buslinien 752 (Mülheim Hauptbahnhof - Düsseldorf Hauptbahnhof) und 753 (Düsseldorf Hauptbahnhof - Essen Hauptbahnhof) mit der Haltestelle "Hummelsbeck" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 250 m.

4. Die Festsetzungen im einzelnen

4.1 Bebauung

4.1.1 Gewerbegebiet

Die Flächen zu beiden Seiten der Straße "An der Pönt" werden Gewerbegebiet. Die westlich der Straße "An der Pönt" ausgewiesene gewerbliche nutzbare Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der auf der gegenüberliegenden Seite bereits vorhandenen Gewerbefläche dar. Diese Neuausweisung ermöglicht sowohl die Expansion bestehender Betriebe als auch die Ansiedlung weiterer Unternehmen.

Das Gebäude "Haus Heide" genießt Bestandschutz. Das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück kann auf Dauer einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an dem Maß der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung einzelner Grundstücke. Eine einheitliche Bebauungsstruktur soll auf diese Weise erreicht werden.

Bauweise

Die Art der Bebauung wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt. In der offenen Bauweise (o) dürfen Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand und führt zu einer aufgelockerten Bebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen

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 bis 6 bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen.

Die Bebauung soll 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.

4.1.2 Sondergebiet

4.1.2.1 für Freizeitstätten: -----

Die Fläche der Miniaturstadt wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sondergebiet für Freizeitstätten (Miniaturopark, Autokino, Hotel) festgesetzt, eine Zweckbestimmung entsprechend der vorhandenen Nutzung. Eine westliche Erweiterung ist wegen der Ergebnisse der Untersuchungen, die auf dem Gelände der ehemaligen WESTAB-Mülldeponie durchgeführt wurden, nicht möglich. Aus dem Deponiekörper treten zum Teil erhebliche Mengen an Sickerwasser aus und infiltrieren den ihn umgebenden Untergrund. Die Deponiesohle hat nicht überall die für eine Sonderabfalldeponie erforderliche Mächtigkeit, so daß mit dem Eintritt von Schadstoffen in das Grundwasser zu rechnen ist.

Die Deponie stellt daher für die nähere Umgebung einen Gefahrenherd dar, mit einem hohen Gefährdungspotential für das Grundwasser und möglicherweise Oberflächengewässer. Deshalb müssen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen werden. Als Sanierungsmaßnahmen kommen unter Umständen in Frage:

- Auskoffern des Inhaltes der Deponie
oder
- Aufbringen einer asphaltierten Fläche
oder
- Einbringen einer Dichtwand
oder
- Absenken des Sickerwasserspiegels mit Hilfe von Dränagen.

Die Beschränkung der im Sondergebiet zulässigen Nutzung auf den jetzigen Umfang beeinträchtigt daher nicht die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an dem Maß der vorhandenen Bebauung, Erweiterungsmöglichkeiten sind nur in begrenztem Umfang möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern im wesentlichen den jetzigen Bestand, eine städtebauliche Zielvorstellung, die sich an der vorhandenen Bebauung der Grundstücke orientiert.

4.1.2.2 für den Pflanzenmarkt:

Westlich der "Kölner Straße" (B 227) setzt der Bebauungsplan entsprechend der jetzigen Nutzung ein Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung fest, hier: "Pflanzenmarkt".

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl basiert auf dem städtebaulichen Ziel, die durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb verursachten Auswirkung (z.B. auf die naturräumliche Umgebung sowie auf den Verkehr) zu beschränken.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenbegleitend angeordnet. Die Gebäudegruppe "Geist" (2 Wohnhäuser), südlich des Pflanzenmarktes, liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Wegen der Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 und zur B 227 (Immissionen) und inmitten eines Areals, das von dem Pflanzenmarkt in Anspruch genommen wird, genießen die Bauten Bestandschutz.

4.2 Stellplätze

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

Die für das Sondergebiet "Minidomm" geforderten Stellplätze sind auf dem Gelände des jetzigen Autokinos nachgewiesen worden. Wegen der Inbetriebnahme des Autokinos ausschließlich in den Abendstunden kommt es tagsüber zu keiner konkurrierenden Nutzung.

Die innerhalb des Sondergebietes ausgewiesene Stellplatzfläche ist als Stauraum für Kraftfahrzeuge aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, um Rückstaus auf der B 227 und auf der A 52 bei abendlichen Kinoveranstaltungen zu vermeiden.

Die Parkplätze des Pflanzenmarktes erstrecken sich teilweise über eine im Bebauungsplan festgesetzte Mineralölfernleitung. Die Betreibergesellschaft hat der Erweiterung des Parkplatzangebotes zugestimmt unter der Voraussetzung, daß einige von ihr genannten Sicherheitsbestimmungen eingehalten werden (z.B. ausreichende Erdüberdeckung).

4.3 Erschließung

Die Straße "An der Pönt" bildet in ihrem jetzigen Zustand die Haupteerschließungsstraße, an deren Ende eine Wendeschleife geplant ist. Ihr Einmündungsbereich in die "Kölner Straße" (B 227) soll zu einer ampelgesteuerten Kreuzung ausgebaut werden, da auf der gegenüberliegenden Seite eine neue Zufahrt zum Ortskern Breitscheid vorgesehen ist. Dies ist in einem anderen Bebauungsplanverfahren (B 213 "Klein Eichen", rechtsverbindlich seit dem 25.03.1988) bereits vorbereitet worden.

Der Weg "Hummelsbeck" wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, mit der Einschränkung, daß der Teilbereich zwischen der Straße "An der Pönt" und "Kölner Straße" als Fuß- und Radweg ausgewiesen wird. Seine Fortsetzung findet er auf der gegenüberliegenden Seite in Richtung Haus Linneper Weg).

Zur reibungslosen Regulierung des Kraftfahrzeugaufkommens, verursacht durch das hohe Kundenaufkommen des Pflanzenmarktes, war der Bau einer separaten Linksabbiegespur erforderlich. Diese notwendige Erschließungsmaßnahme ist inzwischen auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ratingen und dem Rheinischen Straßenbauamt Düsseldorf verwirklicht worden.

Auf der Ostseite der "Kölner Straße" (B 227) bleibt der kombinierte Fuß- und Radweg bestehen.

Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den Forderungen des Rheinischen Straßenbauamtes wird beidseitig der "Kölner Straße" ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Fußgänger und Radfahrer, für bereits bestehende, notwendige Anschlüsse sowie für die im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten. Davon betroffen sind die Zufahrt zum Pflanzenmarkt und die Fuß- und Radwegeverbindung - Weg Hummelsbeck/Linner Weg - in Richtung Haus Linnep.

Gestaltung

Westlich der "Kölner Straße" sind Sichtschutzpflanzungen (Sträucher) vorgesehen mit Ausnahme der an der B 227 liegenden Flächen, die im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baumschule" und "Parkanlage" festgesetzt sind.

4.4 **Grünfläche**

4.4.1 Private Grünflächen

Das Gelände der ehemaligen WESTAB-Deponie ist als private Grünfläche ausgewiesen. Dies bedeutet einen ausreichenden Schutz, um eine Gefährdung für die Oberflächenversiegelung des Deponie-Körpers auszuschließen:

- Die relativ dünne abdeckende Erdschicht darf nicht durch Fundamente von Bauten, Zaunpfählen etc. durchstoßen werden.
- Der Bewuchs mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern jeder Art ist ebenfalls nicht zulässig.

Von einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Inanspruchnahme durch die Freizeitanlage "Minidomm" dieses Geländes ist abzusehen, da sie dem Ziel, die von der Deponie ausgehenden Gefahren einzudämmen, zuwiderlaufen würde. Eine einmalige Mahd pro Jahr sollte unter Abtransport des Mähgutes vorgenommen werden.

Teilflächen des Pflanzenmarktes werden als private Grünflächen mit der Sondersignatur - Baumschule - festgesetzt, eine auf den Betrieb abgestimmte Freiflächennutzung.

4.4.2 Pflanzgebote

Pflanzstreifen "Kölner Straße"

Westlich der "Kölner Straße" sind teilweise Flächen ausgewiesen, die der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen. Die landschaftliche Anbindung soll damit gefördert werden.

Pflanzstreifen "Haus Heide"

Zur landschaftlichen Einfügung des Gewerbegebietes wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Pflanzstreifen "Regenwasserbehandlungsanlage"

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsanlage ist sowohl zur landwirtschaftlich genutzten Fläche als auch zum Kokeschbach hin mit einer lückenlosen Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. So bildet die technische Anlage (Erdbecken) keinen Fremdkörper in der offenen Landschaft.

4.4.3 Pflanzbindungen

Einzelfestbindungen

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

- Eine Esche im Kreuzungsbereich Weg Hummelsbeck - Kölner Straße.
- Die vorhandenen Bäume entlang des Linneper Weges, die eine Allee bilden (lt. Landschaftsplan des Kreises Mettmann: Naturdenkmal Nr. 8).
- Die im Landschaftsplan als Naturdenkmal Nr. 7 verzeichnete Rotbuche ist vermutlich durch Sturmschaden entwurzelt worden. Daher wird auf die nachrichtliche Übernahme verzichtet.
- Vier Kastanien an der B 227.
- Vier Weiden, eine Erle, eine Esche im Standspurbereich von Minidomm.
- Zwei größere Teilflächen von verschiedenartigen Bäumen und Sträuchern, an der Ausfahrt Minidomm gelegen.
- Eine Kastanie an der Straße "An der Pönt".

Schutzgebiet Kokeschbach

Um den Kokeschbach wird eine Schutzzone von beidseitig 10 m aus landschaftspflegerischen Gründen und aufgrund des Gewässerschutzes festgesetzt, die sich sowohl auf das Gewässer als auch auf die natürliche Vegetationsentwicklung und Tierwelt bezieht. Für die gleiche Zone wird zusätzlich festgesetzt, daß sie von einer Bebauung freizuhalten ist. Die Uferzonen des Kokeschbaches bleiben daher naturnah und entwicklungsfähig.

Eine Ausnahme bildet der Teilabschnitt, wo nach dem Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Breitscheid ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken geplant ist. Hier ist ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen (vgl. 4.4.2 - Pflanzgebote -). Die Realisierung erfolgt unter Berücksichtigung landschaftspflegerischer Gesichtspunkte. Das für das Becken notwendige Volumen wird ausgehoben, der Böschungsbereich mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern bepflanzt. Nur an der Stelle des notwendigen Einlaufes in den Kokeschbach erfolgt ein Eingriff in die Uferzone. Die Versorgungsanlage wird

ein nur temporär wasserführendes Erdbecken sein. Auch hier wird sich kurzfristig eine natürliche Entwicklung von Fauna und Flora einstellen.

4.5 **Landschaftsschutzgebiet**

Gemäß dem Landschaftsplan des Kreises Mettmann wird das Gebiet östlich der "Kölner Straße" als Landschaftsschutzgebiet (L 3) nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können. Die Fläche wird entsprechend der örtlichen Gegebenheit als Waldfläche festgesetzt.

4.6 **Naturschutzgebiet**

Das Gebiet westlich der ehemaligen Ziegelei van Eyck ist nach dem rechtskräftigen Landschaftsplan des Kreises Mettmann Naturschutzgebiet (N 15). Diese Festsetzung wird daher nachrichtlich in dem Bebauungsplan übernommen. Sie erfolgt wegen der Bedeutung als Amphibienlaichplatz und Brutbiotop zahlreicher Vogelarten. Außerdem wird diese Fläche bis auf eine geringe Restfläche (Wald) als private Grünfläche ausgewiesen. Die Entwicklung eines ungestörten natürlichen Wirkungsgefüges soll ermöglicht werden. Dies schließt auch zahlreiche hier vorhandene Fließgewässer ein.

Zur Erreichung dieses Zieles bedarf es eines Managementplanes, aufzustellen vom Kreis Mettmann als Untere Landschaftsbehörde, der die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen näher bestimmt.

4.7 **Flächen für die Landwirtschaft**

Östlich des Weges "Hummelsbeck" wird eine Fläche entsprechend der jetzigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Eine dem Kotten "Kornbusch" zugehörige Teilfläche ist ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese Art der Festsetzung schließt jedoch nicht den Erhalt der vorhandenen Obstbäume aus, da das Bearbeiten von Obstkulturen auch Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung sein kann.

Die Anlage eines Regenrückhalte- und Regenklärbeckens auf einem Teil der Ackerfläche gefährdet auch nach Ansicht der Landwirtschaftskammer nicht die Existenz des bäuerlichen Betriebes, der das Feld bisher bewirtschaftet.

4.8 Wald

In Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen wird eine kleine, östlich der "Kölner Straße" gelegene Fläche, als Waldfläche festgesetzt.

Eine weitere Waldfläche ist westlich des Gewerbegebietes "An der Pönt" ausgewiesen, Ersatzfläche für die auf dem Minidomm-Gelände entfallende Fläche. Die ursprünglich im wirksamen Flächennutzungsplan - und daher für die verbindliche Bauleitplanung bindend - ausgewiesene Waldfläche erstreckte sich auf das Gelände der ehemaligen WESTAB-Deponie. Das tief greifende Wurzelwerk der Bäume würde jedoch die Deponieabdeckung beschädigen (siehe hierzu Punkt 4.4 der Entwurfsbegründung).

Das kleinere Waldgebiet in der Kokeschbachaue wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

4.9 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 festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

Post

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

Gas

Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung der Ruhr-Gas-AG, Essen.

Fernleitungen

Folgende Erdleitungen durchziehen in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet:

- Eine Mineralölfernleitung der Nord-West-Ölleitung GmbH sowie in engem Abstand hierzu eine Raffineriegasfernleitung der ESSO.
- Eine Produktenfernleitung der Rhein-Main-Rohrleitungstransport-Gesellschaft mbH im Westen entlang der A 3.

Die Beschränkungen, die sich im einzelnen durch die Ausweisung der Schutzstreifen für die o.g. Fernleitungen ergeben, sind mit den Grundstückseigentümern durch die Leitungsträger vertraglich vereinbart. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen und Sträuchern ist nicht zulässig.

Wasser

Die Straße "An der Pönt" besitzt - wie ganz Breitscheid - eine Trennkanalisation. Das **Schmutzwasser** fließt nordöstlich in Richtung des Ortskerns von Breitscheid ab. Von einem Hauptsammler gelangt es zur Kläranlage "Am Sandbrink". Dort wird das Schmutzwasser mechanisch-biologisch gereinigt und anschließend dem Breitscheider Bach zugeführt. Die zu beiden Seiten der Straße ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind, soweit bauliche Anlagen vorhanden, an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Für die Ableitung der Schmutzabwässer von den Erweiterungsflächen ("Haus Heide") ist die Herstellung eines Pumpwerkes mit Druckrohrleitung und Anschluß an die vorhandenen Anlagen "An der Pönt" vorgesehen. Das **Regenwasser** mündet zur Zeit über einen offenen Graben in den Kokesbach. Nicht an das Regenabwassernetz angeschlossen sind die Freizeitanlage "Minidom" und das ehemalige WESTAB-Deponiegelände. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird separat und direkt zu einem Bachlauf

(Kreuzung BAB A 52) und weiter zum Breitscheider Bach geführt (private Einleitungsgenehmigungen).

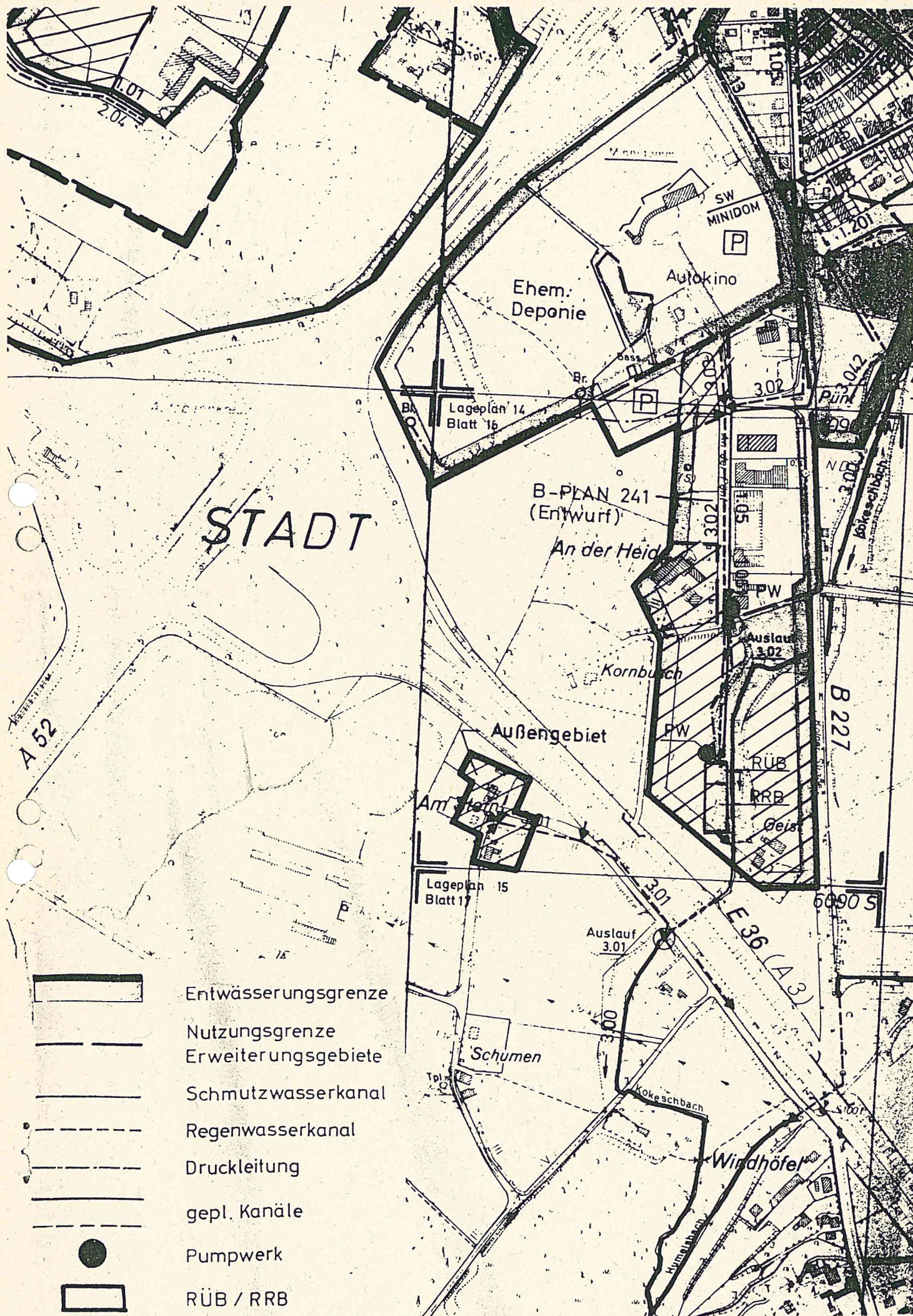
Das Abwasser des Pflanzenmarktes wird nach Klärung in eine 3-Kammer-Kläranlage geleitet, das anfallende Niederschlagswasser in den Kokeschbach. Diese am 07.03.1985 verfügte wasserrechtliche Ausnahmeerlaubnis erlischt am 31.12.2005 oder zu dem Zeitpunkt, an dem ein Anschluß an die öffentliche Kanalisation möglich ist.

Das Wohngebäude "Geist" besitzt eine separate Hauskläranlage.

Der Kotten "Kornbusch" entwässert über eine eigene 3-Kammer-Kläranlage.

Seit dem 03.02.1987 liegt dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Düsseldorf, der **Generalentwässerungsplan "Ratingen-Breitscheid"** zur Genehmigung vor. Die vorgelegte Planung erfüllt die Anforderungen einer geregelten Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser. Der Bebauungsplanentwurf setzt entsprechend dem zur Genehmigung vorgelegten GEP westlich vom Gebäude "Geist" und dem Pflanzenmarkt eine Fläche fest, die für ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Vorgesehen ist ein Fangebecken im Hauptschluß mit seitlich liegendem Beckenüberlauf zum Regenrückhaltebecken hin. Das Regenabwasser des Regenklärbeckens soll über ein Pumpwerk dem Schmutzwasser-Rohrnetz zugeführt werden. Die Entsorgungsanlage reinigt die im Gewerbegebiet anfallenden Regenabwässer. Die Zuleitung erfolgt mittels eines im Bebauungsplan festgesetzten Regenabwasserkanals. Zur Sicherung der Entsorgung enthält der Bauleitplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ratingen.

Diese Entsorgungsanlage wird in Absprache mit dem Bergisch-Rheinischen Wasserverband in natürlicher und ökologischer Weise angelegt (Erdbecken). Zur offenen Landschaft und zum Kokeschbach hin wird sie nicht eingezäunt, sondern mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen lückenlos eingegrünt. Bei dem Bau wird das natürliche Flußbett des Kokeschbaches erhalten bleiben. Der Uferbereich wird nach Abschluß der baulichen Maßnahmen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.



Eine weitere Voraussetzung zur Genehmigung größerer abwasserträchtiger Vorhaben ist die Erweiterung der Kläranlage Breitscheid. In seiner Sitzung am 28.06.1988 hat der Rat der Stadt Ratingen der Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahme zugestimmt. Die hierzu notwendigen Mittel sind in den Haushaltsjahren 1988 und 1989 bereitgestellt worden.

Beide Versorgungsanlagen (RRB/Kläranlage Breitscheid) bilden die Grundlage für eine den allgemein anerkannten Regeln entsprechende Entsorgung von Schmutz und Regenwasser.

4.10 **Sonstige Hinweise**

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

Der Verfahrensbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, und zwar unterhalb des Anflugsektors 23. Deshalb unterliegen Bauvorhaben, die die nach den §§ 12 bis 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten (hier: Zustimmungsfreie Höhe 124 m über NN) der besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde beim Regierungspräsidenten Düsseldorf.

5. **Immissionsschutz**

Das Gewerbegebiet zwischen der Straße "An der Pönt" und der "Kölner Straße" (B 227) wird hinsichtlich der Lärmimmissionen der zulässigen Betriebe gegliedert.

Es sind nur Betriebe zugelassen, die unter Immissionsgesichtspunkten aufgrund der östlich der "Kölner Straße" bereits vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung unproblematisch sind. Bestimmte störende Betriebsarten werden ausgeschlossen. Die in Frage kommenden Betriebsarten sind in den textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt. Diese Auflistung ist rechtsverbindlich. Durch diese Beschränkung werden die in der DIN 18005 - "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" - Runderlaß vom

21.07.1988, SMB1. NW S. 1238 - angegebenen Richtwerte erreicht. Es ergeben sich somit entlang der B 227 folgende Schallschutzwerte:

tagsüber 52 dB (A),
nachts 37 dB (A).

Als weitere Beschränkung werden Handelsbetriebe mit Nachtverkehr (22.00 bis 06.00 Uhr) und Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen.

Diese rechtsverbindlichen Festsetzungen werden getroffen, weil die voraussichtliche Größenordnung des Verkaufs, die Art der zu verkaufenden Waren, die teilweise auftretenden nächtlichen Betriebszeiten sowie die Art und Größe des Kundenaufkommens zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Lebensqualität in den östlich der "Kölner Straße" gelegenen Wohnquartiere führen würde. Gleichzeitig soll planungsrechtlich gesichert werden, daß es an einem nicht integrierten Standort zu keiner Ansiedlung von typischerweise zentralen Wohnbereichen zuzuordnenden Handelsbetrieben mit negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung kommen kann.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A 52 (Düsseldorf/Essen) bringt nicht unerhebliche Lärmbelästigungen mit sich. Die in der DIN 18005 für Gewerbegebiete festgesetzten Grenzwerte von 65 dB (A) tags/55 dB (A) nachts werden jedoch nur geringfügig überschritten, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

6. Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in einem geringen Maße erforderlich, da der Bebauungsplanentwurf die schon vorhandene Nutzung einer städtebaulichen Ordnung zuführt. Dies betrifft Flächen, auf denen die Anlage der Wendeschleife am Ende der Straße "An der Pönt" sowie die Errichtung eines Regenrückhalte- und Regenklärbeckens geplant sind. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

7.

Flächenbilanz

-	Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes:	
		ca. 26,00 ha
	davon	
-	Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,40 ha
-	Fläche für den Wald:	ca. 2,30 ha
-	Verkehrsfläche:	ca. 1,60 ha
	davon	
-	Verkehrsverbindung B 227:	ca. 0,90 ha
-	Geh-/Radweg:	ca. 0,06 ha
-	Private Grünfläche:	ca. 9,90 ha
	davon	
-	Naturschutzgebiet Nr. 15:	ca. 3,20 ha
-	Deponie der WESTAB:	ca. 4,90 ha
-	Gewerbegebiet:	ca. 2,90 ha
	davon	
-	neues Gewerbegebiet:	ca. 1,48 ha
-	Sondergebiet:	ca. 6,20 ha
	davon	
-	Freizeitstätten/Hotel:	ca. 4,60 ha
-	Pflanzenmarkt:	ca. 1,60 ha
-	Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 0,70 ha
	(Regenrückhalte-/Regenklärbecken)	

8. **Kosten und Finanzierung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist gesichert.

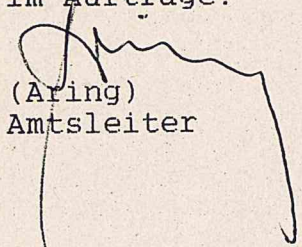
Im Zuge der Neuausweisung eines Gewerbegebietes und des hierdurch verursachten höheren Verkehrsaufkommens ist am Ende der Straße "An der Pönt" eine Wendeschleife zu bauen. Zur Sicherung einer geregelten Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenabwässer ist laut dem Generalentwässerungsplan "Breitscheid" der Bau eines Pumpwerkes sowie eines Regenrückhalte- und Regenklärbeckens vorgesehen. Die Kosten nun im einzelnen:

-	Wendeschleife (incl. Grunderwerb)	ca. 80.000,-- DM
-	Pumpwerk "Gewerbegebiet"	ca. 25.000,-- DM
-	Regenrückhalte-/Regenklärbecken (incl. Grunderwerb)	ca. <u>588.000,-- DM</u>
	Gesamtsumme	ca. 693.000,-- DM

9. **Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes B 241 "An der Pönt" werden keine bisher gültigen verbindlichen städtebaulichen Festsetzungen aufgehoben.

Im Auftrage:


(A. Ring)
Amtsleiter