

**Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan B 283,1. Änderung „Gewerbepark An der Pönt“
gemäß § 10 Absatz 1 BauGB**

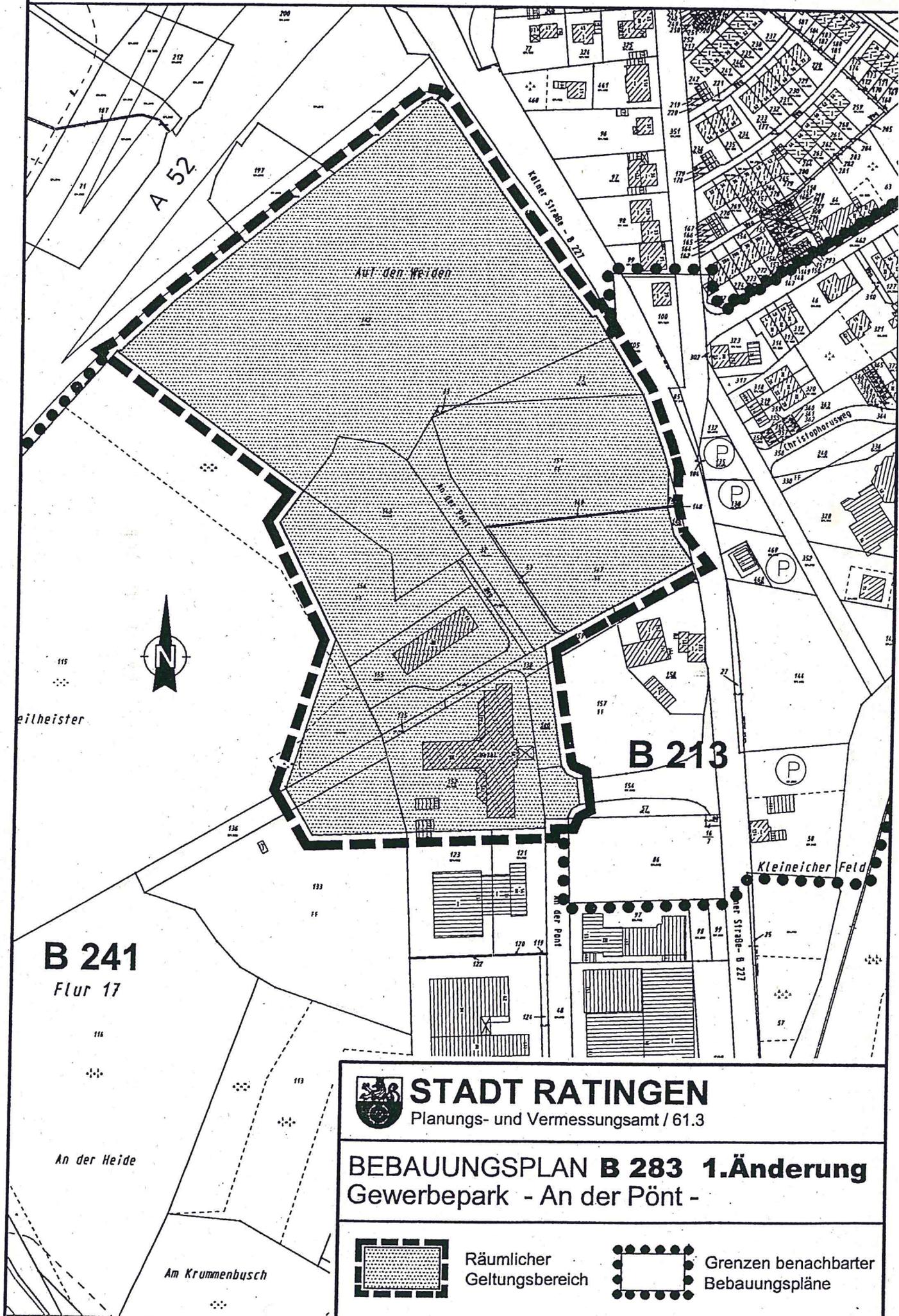
Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
 - 1.2.2 Landschaftsplanung
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Umweltdaten
 - 1.4.2 Bebauung
 - 1.4.3 Verkehr
 - 1.4.4 Altlasten
 - 1.4.5 Vorbelastung
 - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.5.1 Verfahrensstand
 - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
2. Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Gewerbegebiet (GE)
 - 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.2.1 Gewerbegebiet
 - 2.3 Grünflächen
 - 2.3.1 Private Grünflächen
 - 2.3.2 Verkehrsgrünfläche
 - 2.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - 2.3.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen
 - 2.4 Verkehrsflächen
 - 2.4.1 Straßenverkehr
 - 2.4.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.4.3 Ein- und Ausfahrten

- 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.1 Energie
 - 2.5.2 Wasser
 - 2.5.3 Post und Telekom
 - 2.5.4 Flächen und Trassen für Fernleitungen
- 2.6 Immissionsschutz
 - 2.6.1 A 52
 - 2.6.2 Kölner Straße
 - 2.6.3 Gewerbegebiete
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Sonstige Regelungen
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 3.3.1 Eingriff in die Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.3.2 Verkehr
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Kosten und Finanzierung
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

ÜBERSICHTSPLAN

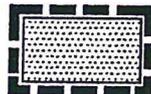
M 1:2500



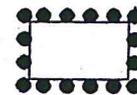
STADT RATINGEN

Planungs- und Vermessungsamt / 61.3

BEBAUUNGSPLAN B 283 1.Änderung
Gewerbepark - An der Pönt -



Räumlicher Geltungsbereich



Grenzen benachbarter Bebauungspläne

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskernes von Breitscheid. Es wird begrenzt:

im Norden

durch die A 52 (Düsseldorf-Essen),

im Osten

durch die Kölner Straße (B 227),

im Süden

durch die gewerblich genutzten Flächen an der Straße "An der Pönt",

im Westen

durch die ehemalige Sondermülldeponie "Westab".

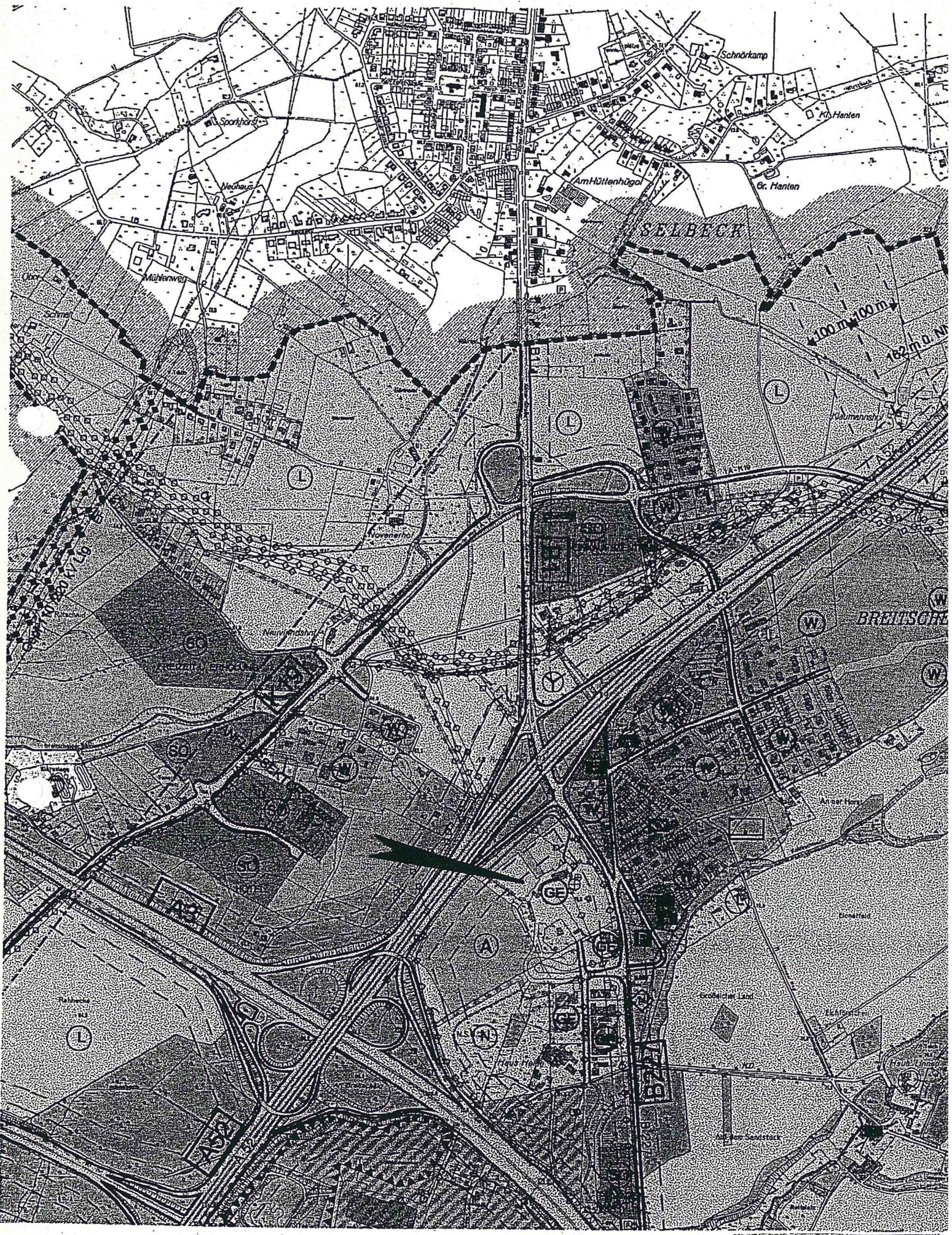
1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Entlang der Abfahrt der Bundesautobahn A 52 ist ein Grünstreifen dargestellt.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich nicht auf Flächen, die von dem Landschaftsplan Kreis Mettmann erfaßt werden.



1.3 Geltendes Planrecht

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des seit dem 07.12.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 283 „Gewerbepark An der Pönt“.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

o Naturraum

Das Gelände ist Teil eines sehr flachen Sattels zwischen dem Breitscheider Bach im Nordosten und dem Kokeschbach.

o Morphologie/Boden

Der Planbereich ist fast eben.

o Klima/Luft

Das Plangebiet ist als lufthygienisch vorbelastet einzustufen. Verursacher ist der hohe Kraftfahrzeugverkehr auf den unmittelbar angrenzenden Straßen (A 3/A 52/B 227).

o Grundwasser

Im Plangebiet liegt der Grundwasserflurabstand teilweise bei 0,50 m.

o Vegetation

Erhaltenswerte Baumbestände finden sich im Süd-Westen des Plangebietes an der Grenze zur ehemaligen Westab-Deponie.

1.4.2 Bebauung

Neben der Ansiedlung eines Hotels finden sich im Plangebiet 2 Bürogebäude sowie ein Sport-Order-Center mit einem Fitness-Studio.

1.4.3 Verkehr

Die "Kölner Straße" (B 227) hat in dem das Plangebiet angrenzenden Teilabschnitt eine Verkehrsfrequenz von rd. 16.800 Fahrzeugen täglich. Der Planbereich ist mit einer mit Abbiegespuren versehenen Straße ("An der Pönt") an die B 227 angeschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Buslinien 752 (Mülheim Hauptbahnhof - Düsseldorf Hauptbahnhof) und 753 (Düsseldorf Hauptbahnhof - Essen Hauptbahnhof) mit der Haltestelle „An der Pönt“ ange-dient. Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 m. Beide Linien verkehren im 1-Stunden-Takt.

1.4 Altlasten (vgl. Anlage)

In der Nähe des Verfahrensbereichs liegen mehrere Altlasten. Dem „18. Sachstandsbericht über die Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten im Kreis Mettmann“ kann folgendes entnommen werden:

Ehem. Tongrube van Eyk, An der Pönt 6090/1 Ra

Es handelt sich um die frühere Tongrube der inzwischen abgebrochenen Ziegelei van Eyk, die zwischen 1950, noch während des Tonabbaus, der bis ca. 1957 erfolgte, und 1965 mit Bauschutt, Kies, Schlacke, Asphalt, Ziegel- und Tonbruch verfüllt wurde. Sie hat eine Fläche von ca. 2 ha, eine maximale Verfüllhöhe von 8 m und ein Volumen von ca. 100.000 cbm. Die Grube grenzt im Norden an die Deponie Breitscheid I, von der sie nur durch einen schmalen Tondamm, der als Weg zwischen beiden Tongruben stehenblieb, getrennt ist. Die Ablagerungsfläche ist heute mit Bäumen und Buschwerk dicht bewachsen und wegen auf ihr vorhandener Amphibienfeuchtbiotope unter Naturschutz gestellt.

■ Vorgesehene Maßnahmen:

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand sind bei dieser Altablagerung keine Sanierungsmaßnahmen sondern nur eine weitere Grundwasserüberwachung erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung.

Ehem. Sondermülldeponie Breitscheid I, An der Pönt 6091/2 Ra

Bei der Deponie Breitscheid I handelt es sich um eine ehemalige Tongrube einer Ziegelei, die zwischen 1970 bis 1976 mit behördlicher Genehmigung mit industriellen Sonderabfällen verfüllt wurde. Sie wurde anschließend 1976 mit einer durchschnittlich 1 m mächtigen Tonschicht und Mutterboden abgedeckt und eingegrünt. Sie hat eine Fläche von ca. 4,5 ha, eine maximale Verfüllhöhe von 10 m und ein Verfüllvolumen von ca. 350.000 cbm.

■ Vorgesehene Maßnahmen:

Ab August 2002 wird die Sickerwasserabfuhr von dem mit der Deponieüberwachung beauftragten Ingenieurbüro nach den ausgewerteten Messdaten der Sickerwasser- und Grundwasserpegelstände so gesteuert, dass dann nur noch die zur Minimierung von Emissionen erforderlichen Sickerwassermengen abgefahren werden. Auf diese Weise soll ein bei hohen Grundwasserständen vermehrter Zutritt von Grundwasser in die Deponie durch "Fenster" in der Deponiesohle verhindert werden.

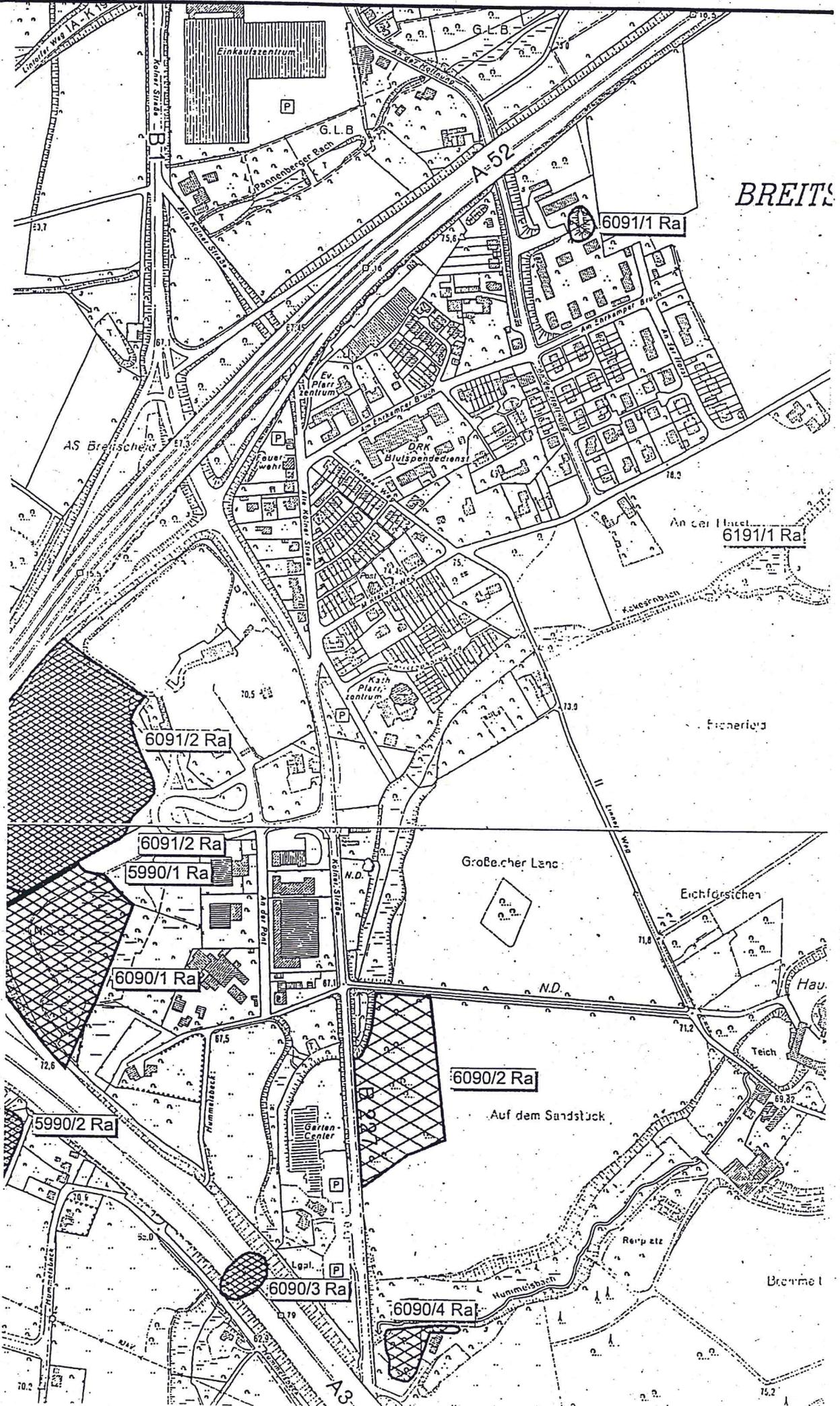
Die Untersuchungen zur Überwachung der Deponie und zur Optimierung der Sickerwasserentsorgung werden nach dem neuen Untersuchungsprogramm fortgesetzt. Nach Vorliegen der mit Hilfe des Niederschlags-Abfluß-Modells gewonnenen weiteren Erkenntnisse über die Ursachen des vermehrten Wassereintritts in die Deponie werden in 2002/2003 ggf. noch weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Sickerwasserentsorgung vorbereitet und, soweit möglich, durchgeführt. Nach günstigeren externen Sickerwasserentsorgungsmöglichkeiten als der jetzigen wird weiter gesucht. Schließlich soll noch versucht werden, den jetzigen Grundstückseigentümer der Deponie ordnungsrechtlich zur Übernahme eines Teils der Sanierungs- und Folgekosten heranzuziehen.

1.4.5 Vorbelastung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die A 52 (Düsseldorf - Essen) und im Osten an die B 227 (Kölner Straße). Von diesen stark befahrenen Straßenverbindungen gehen nicht unerhebliche Lärmausbreitungen aus.

GFK1 GFK2 GFK3

0 50 100 150 200 Meter



1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 01.04.2004 beschloss der Rat der Stadt Ratingen die Änderung des Bebauungsplanes B 283.

Gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 04.06.2004 die öffentliche Auslegung durchgeführt.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Zwecks besserer Auffindung der Gewerbegebiete, die sich bereits auf dem ehemaligen Minidom-Gelände angesiedelt haben bzw. dort künftig ihren Standort auswählen soll innerhalb des gewerblich genutzten Areals einen Leuchtpylon errichtet werden. An diesem Mast können mehrere hier ansässige Firmen gemeinschaftlich auf ihren Betrieb hinweisen.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Autobahnen A 52/A 3, Bundesstraße B 227) und der Nähe zum Flughafen Düsseldorf International ist der Änderungsbereich ein wertvoller Gewerbebestandort.

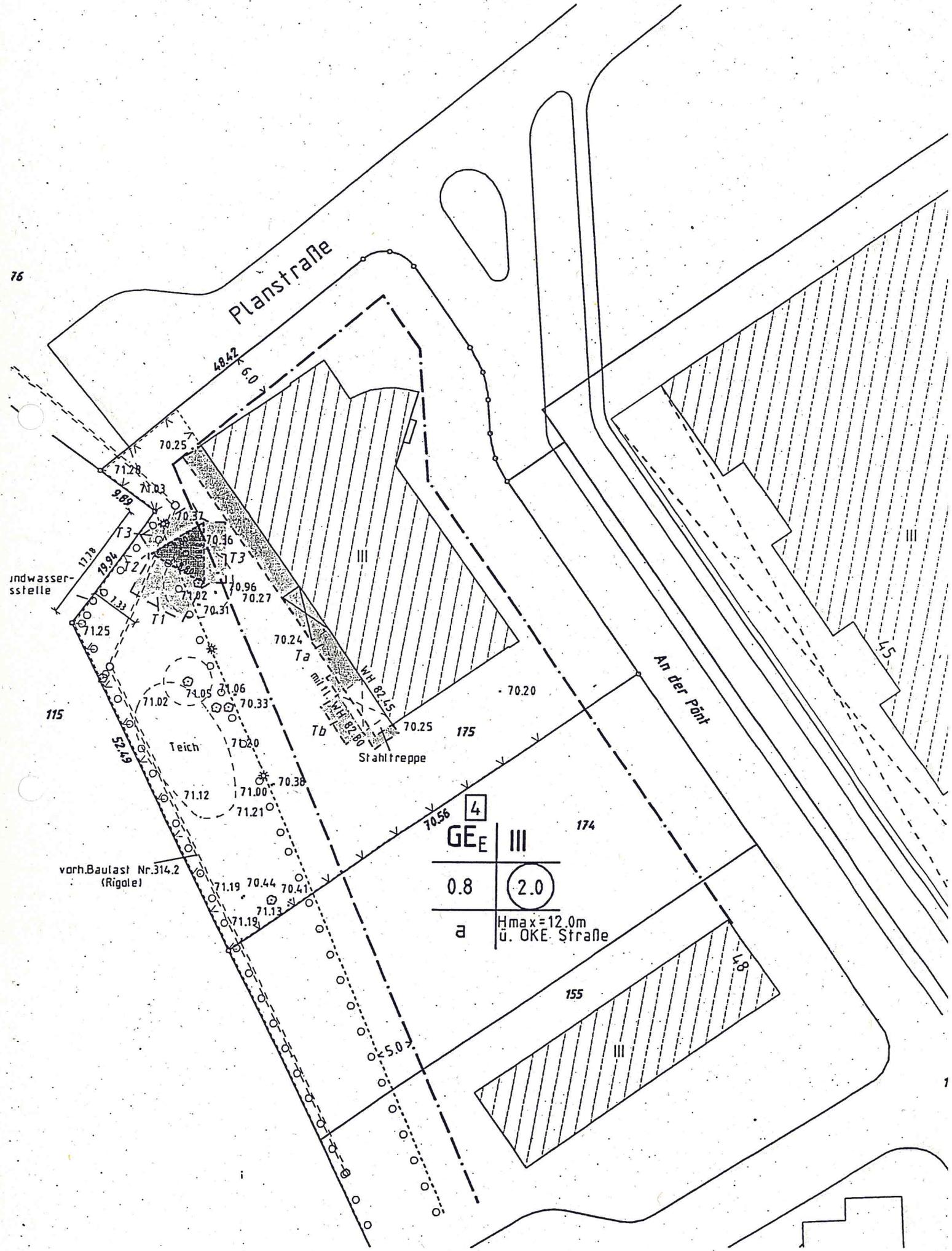
Der geplante Leuchtpylon soll westlich eines vor kurzem durch einen schwedischen Büromöbel-Hersteller bezogenen Verwaltungsgebäudes und östlich eines größeren zusammenhängenden Gehölzstreifens (vgl. Lageplan) aufgestellt werden. Es handelt sich hierbei um einen 25,0 m hohen Mast aus Beton, an dessen oberem Ende mehrere Werbeflächen in unterschiedlicher Größe angebracht werden können (Vgl. Prinzipskizze). Die bislang gültige textliche Festsetzung zu „Werbeanlagen“ lässt eine solche Maßnahme nicht zu. Sie müsste entsprechend geändert werden.

76

Planstraße

Indwasser-
sstelle

An der Pont



4	III
0.8	(2.0)
a	Hmax = 12.0m ü. OKE Straße

d = 768,00

wo = 90,00

25,000

Spannbeton mit sofortigem Verbund
nach PFLEIDERER Spannverfahren

▽ 20,50

Standsicherheit nach
DIN 4228, 1045, 1054

Windlast nach DIN 4228
- Windzone II

▽ 16,50

Werbefläche nach Bauherrenangabe
in 20,5- 25m 4,5x8,8m Dreieck
in 17,0- 20m 3,0x6,0m Dreieck

Baustoffe:

Mast :

- Schleuderbeton B95
- Spannstahl St1570/1770
- Betonstahl BSt 500 S

Fundament:

- Beton B25 28,224 m³
- Betonstahl BSt 500 S

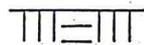
Fundament nach statischer Berechnung

Maximale Bodenpressung.
nach DIN 1054: 200 kN/m²

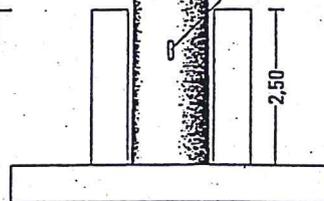
G: 26,4 to
27,5

Ap 64 Ø 12,5
As 6 Ø 20

d = 1263,00



-2,50
-3,10



Kabeltür 400 x 125

Kabelschlitz 300 x 80

▽ 1,00

▽ -0,80

wu = 158,75

-2,500

1,40

2,60

5,20

Projekt

WM Ratingen

Bauherr

Klostermann, Gelsenkirchen

Maßstab:

1 : 125

AuftragsNr.:

1184322

ZeichnungsNr.:

Ratingen_25m_ZZ_58m².pbt

User:

Knipfer

Filename:



PFLIEDERER
AKTIENGESELLSCHAFT

Datum:

02.10.03

Name:

Knipfer

gezeichnet:

geprüft:

✓

✓

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Vorbemerkung:

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (getrennt durch die B 227) führt zu möglichen Konfliktsituationen. Da es sich um eine bereits vorhandene Wohnnutzung handelt, muß nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme verfahren und eine bestmögliche planerische Lösung angestrebt werden.

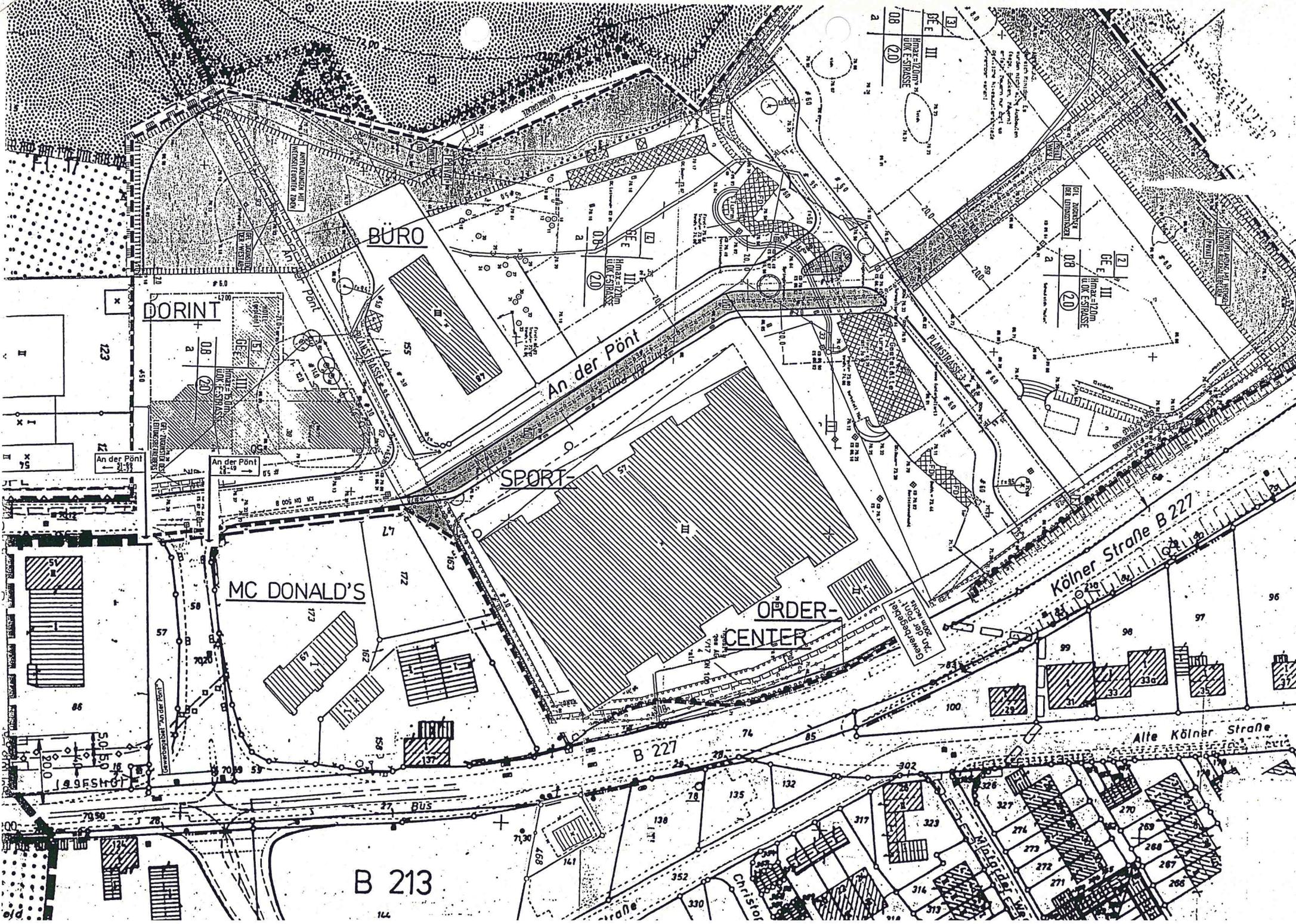
Wirksam hierbei sind emissionsmindernde Festsetzungen. Leitgedanke bei einer an Wohngebiete heranrückenden gewerblichen Bebauung muß deshalb sein, planerische Umweltschutzmaßnahmen im Bereich der später hinzukommenden gewerblichen Nutzungen vorzusehen (Verursacherprinzip). Sind dabei keine ausreichenden Schutzbestände verfügbar, werden besondere Maßnahmen u.a. zur innergebietlichen Differenzierung (eingeschränkte Nutzung) notwendig. Dabei können auch Festsetzungen für Teilgebiete getroffen werden, die die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen von deren Immissionsgrad bzw. Immissionsfreiheit abhängig machen. Grundsätzlich sind dabei aktive Schutzmaßnahmen zu Lasten der Emittenten (Gewerbebetrieb) der Vorzug vor passiven Schutzmaßnahmen zu Lasten der Wohngebiete zu geben. Darüber hinaus gilt es auch, den Gewässerschutz zu beachten.

Für diesen Bebauungsplan ist deshalb auch eine störgradabhängige Nutzung der insofern eingeschränkten Gewerbegebiete vorgesehen.

2.1.1 Gewerbegebiet

Bauhöhe/Geschossigkeit

Die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den heute üblichen Maßen im Industriebau. Für Büro-/Hallengebäude wird eine Geschosshöhe von 4,0 m pro Etage zugrunde gelegt.



BÜRO

DORINT

MC DONALD'S

SPORT

ORDER-CENTER

Kölnstraße B 227

Alte Kölner Straße

B 213

An der Pönt

An der Pönt

HINWEIS-DIAGRAM
UB 20
GE E III

HINWEIS-DIAGRAM
UB 20
GE E III

HINWEIS-DIAGRAM
UB 20
GE E III

SEBENSCHWENDEL
ST. VIKTORIEN-STR. 10
40109 KÖLN

Generaldirektor
An der Pönt 10
40109 KÖLN

LAURENTH

Christoph

100

144

96

97

98

99

100

74

25

138

141

897

330

352

78

135

79

27

79

79

100

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

96

97

98

99

100

101

Teilgebiete 1, 5

Entlang der Kölner Straße und im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sollen sich architektonische Dominanten entwickeln können. Deshalb wird die Baukörperhöhe im Teilgebiet 1 auf 16,0 m und im Teilgebiet 5 auf 15,0 m festgesetzt.

Teilgebiete 2, 3, 4

Entlang der A 52 und der ehemaligen Deponie wird eine Geschöföhöhe von 12,0 m festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich sind vorwiegend Lagerhallen mit reinen Bürogebäuden geplant.

Grundflächenzahl (GRZ),
Geschöfflächenzahl (GFZ)

Teilgebiete 1 - 5

Im gesamten Gewerbegebiet sind die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen festgesetzt worden. An dem Verkehrsknotenpunkt "Breitscheider Kreuz" kann sich dadurch eine akzentuierte Bebauung entwickeln.

Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

Teilgebiete 1 - 5

Die Bebaubarkeit der Betriebsgrundstücke soll nicht eingeengt werden. So setzt der Bebauungsplan eine "abweichende Bauweise" (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung soll den künftigen Nutzern die Möglichkeit eingeräumt werden, Betriebsstätten, deren Produktionsweise und Platzanforderungen zur Zeit noch nicht feststehen, auch in einer Länge von mehr als 50 m (max. 80,0 m Länge) zu errichten.

Sonstige, die gewerbliche Nutzung einschränkende Festsetzungen/Hinweise

Teilgebiete 1 - 5

- o Eine städtebauliche Zielsetzung, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B 283 verfolgt wird, ist die Erschließung weiterer Gewerbeflächen. Zur Sicherung der Ge-

schäfte im Zentrum Lintorfs und Ratingen Mitte werden im Gewerbegebiet entsprechend den textlichen Festsetzungen weitere Einzelhandels- und Handelsbetriebe, die an Endverbraucher liefern, ausgeschlossen. Einer Übersättigung im Angebot, die unter Umständen zur Aufgabe bestehender Geschäftslokale führen könnte, wird so vorgebeugt. Ausgenommen hiervon bleiben Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm, die der Eigenversorgung dienen.

- o Die ansonsten ausnahmsweise gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässige Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Für den Bau der erstgenannten Anlagen innerhalb des Plangebietes besteht keine Notwendigkeit. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen decken bereits den Bedarf der Breitscheider Bevölkerung. 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).
- o Auch wird die ansonsten zulässige Errichtung sportlicher Anlagen gem. § 8 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch bleiben die angrenzenden Wohngebiete von erhöhtem Kraftfahrzeug-Verkehr vor allen Dingen in den Ruhestunden verschont.

Teilgebiete 1 - 3

- o Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gibt es gemäß § 9 Fernstraßengesetz im Bereich der 20 m-Zone der B 227 und im Bereich der 40 m-Zone der A 52, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, Einschränkungen, die die bauliche Nutzung betreffen.

o Werbeanlagen

Im Sinne von § 13 Landesbauordnung im Bereich der 20 m-/40 m-Zone entlang der B 227/A 52, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

- o Eine Bebauung dieser Flächen durch sonstige baulichen Anlagen ist von einer Zustimmung der dafür jeweils zuständigen Straßenbaubehörde abhängig.

- o Die Textliche Festsetzung, Ziffer 8.2.3, wird wie folgt geändert:

„Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind

a) als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

b) an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle als ein gemeinschaftlicher 25,00 m hoher Leuchtpylon zulässig.“

2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen. Mit diesen Vorgaben wird die Grundlage für ein homogenes äußeres Erscheinungsbild geschaffen.

2.2.1 Gewerbegebiet

Bei Gewerbebauten werden die heutigen Anforderungen (Lagerfläche, Büronutzung) sowie ihre Lage in der Örtlichkeit berücksichtigt.

2.3 Grünflächen

2.3.1 Private Grünflächen

Ehemalige Aufstellspur

Eine kleinere Teilfläche zur sanierten Westab-Deponie wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzt. Dies trägt der vollzogenen Sanierung Rechnung:

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

Gewerbegebiet - Teilgebiet 2, 3

Als Trennung der zuvor genannten Gebiete und in Verlängerung des entlang der Planstraße festgesetzten Straßenbegleitgrüns ist der Schutzstreifen der

Fernleitungen ebenfalls mit der Nutzung als "Wiese" belegt. Die Fläche wird mit Rasen eingesät. Ebenfalls eine Fläche zur ehemaligen WESTAB-Deponie hin.

2.3.2 Verkehrsgrünflächen

Auf dem Schutzstreifen einer Produkten-/und Mineralölfernleitung ist als Teil eines das Gewerbegebiet querenden Grüngürtels die Anpflanzung von Straßenbegleitgrün vorgesehen. Die Art der Bepflanzung ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2.3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- o Nördlich der Gewerbegebiete 2 und 3

Zur Autobahnabfahrt A 52 ist eine dichte Schutzpflanzung mit einheimischen Gehölzen geplant. Inmitten dieser Grünfläche sollen wechselfeuchte Regenrückhaltebecken angelegt werden, die das Niederschlagswasser der gewerblichen Dachflächen aufnehmen sollen.

- o Westlich der Gewerbegebiete 4 und 5

In Ergänzung zu einer bestehenden Gehölzgruppe, vorwiegend bestehend aus Eichen und Birken, sind weitere Anpflanzungen mit wechselfeuchten Zonen geplant.

2.3.4 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Pflanzgebot

Die nachfolgenden Flächen sind lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen:

- o Pflanzstreifen "Kölner Straße"

Entlang der Kölner Straße ist eine Bepflanzung festgesetzt, die das, bedingt durch die geplante Nutzung, wenig abwechslungsreiche Gewerbegebiet eingrünt. Sofern der Schutzstreifen einer Ferngasleitung hiervon betroffen ist, bedürfen Anpflanzungen der Zustimmung der Ruhr-Gas AG.

o Pflanzstreifen "Gewerbegebiet 1"

Zur Kenntlichmachung der funktionalen Trennung des geplanten Gewerbeparks vom Grundstück Kölner Straße 137 wird beidseitig der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine lückenlose Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

o Gewerbebetriebe

Zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas sind die Dachflächen der Gewerbebetriebe extensiv zu begrünen. Sollte aus baulich-konstruktiven Gründen oder wegen zwingend anderer Nutzungsanforderungen eine Dachbegrünung nicht möglich sein, sind Ausnahmen bei Schaffung mindestens gleichwertigen Ersatzes auf den Grundstücken zulässig. Darüber hinaus sind fensterlose Außenwände mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzbindungen

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:

o An der Pönt

- 2 Eichen,
- 2 Weiden.

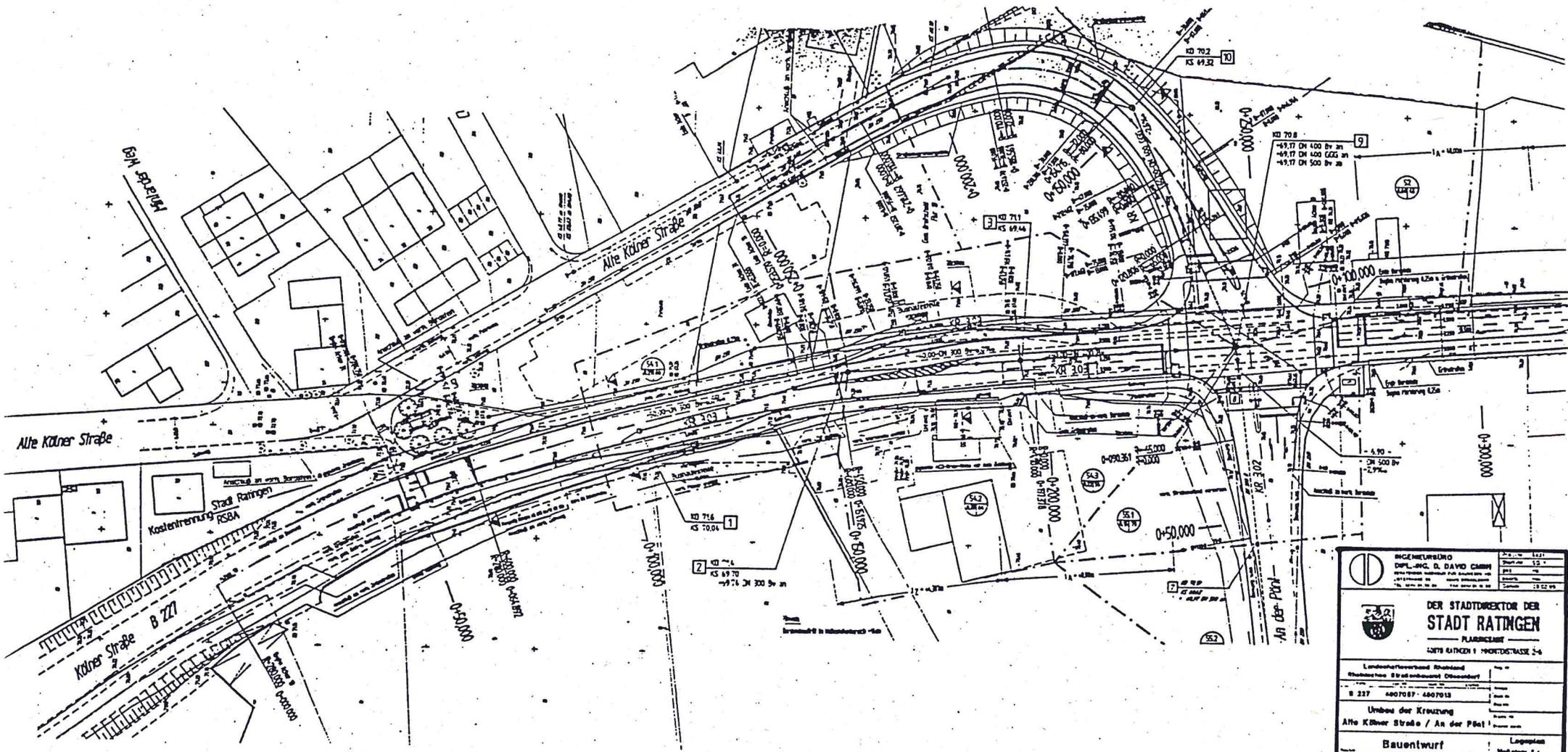
o Ehemaliges Autokino-Gelände

Gehölzanpflanzung (zur Westab-Deponie hin bestehend aus Weiden, Birken und Eichen)

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Straßenverkehr

Die Straße "An der Pönt" mit der geplanten Verlängerung zur A 52 hin bildet in ihrem jetzigen Zustand die Haupteinfahrtsstraße, an deren Ende Wendestreifen geplant sind. Ihr Einmündungsbereich in die „Kölner Straße“ (B 227) ist zwischenzeitlich zu einer ampelgesteuerten Kreuzung ausgebaut worden.



	INGENIEURBÜRO DPL.-ING. D. DAVID GMBH <small>10000 Ratingen, Postfach 10000</small>	Blatt Nr. 1/21 Blattmaß 1:2
	DER STADTDIREKTOR DER STADT RATINGEN PLANNINGABT. <small>10000 RATINGEN POSTKODENSTASSE 2-4</small>	Landesbauverband Rheinland <small>Städtische Bauverwaltung Düsseldorf</small>
B 227 4007087-4007013 Umbau der Kreuzung Alte Kölner Straße / An der Pöhl		Maßstab: 1:1
Baueutwurf		Legende

2.4.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf dem privaten Grundstück mit ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen. Da es in Gewerbegebieten oftmals zu einer größeren Konzentration von Stellplatzflächen kommt, sind diese mit Baumpflanzungen (1 Baum/5 Stellplätze) zu durchgrünen. Als Berechnungsgrundlage gilt:

- 1 Stellplatz/30 m² Bürofläche,
- 1 Stellplatz/80 m² Lagerfläche,
- 1 Stellplatz/bis 75 m² Wohnfläche
(z.B. Wohnungen für Betriebsleitung und Aufsichtspersonal).

2.4.3 Ein- und Ausfahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und entsprechend den Forderungen des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Niederlassung Essen, ist entlang der B 227 ein Verbot der Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Ausgenommen hiervon ist ein geplanter Fußweg am nord-östlichen Ausbauende der Planstraße. Dieser stellt eine direkte Verbindung zu den Bushaltestellen her.

2.5 Ver- und Entsorgung

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

5.5.1 Energie

Strom

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstation zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-West-

fälische-Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

Gas

Für die Gasversorgung des Ortsteils Ratingen-Breitscheid wurde östlich der „Kölner Straße“ eine Übergabestation gebaut, die angeschlossen ist an eine den Verfahrensbereich querende Ruhrgasleitung.

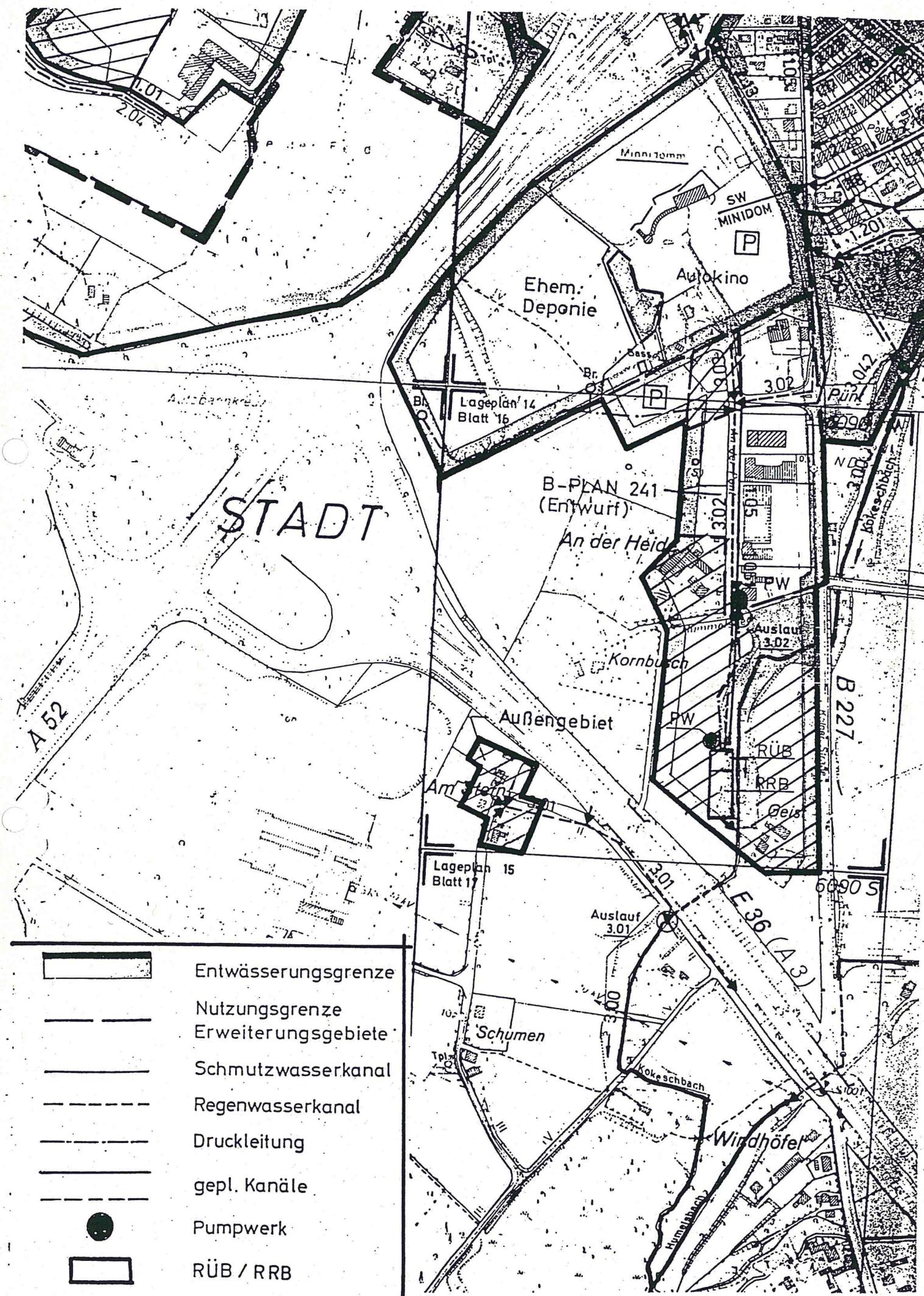
2.5.2 Wasser (vgl. Übersichtsplan GEP Breitscheid)

o Schmutzwasser

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. Für die Ableitung der Schmutzwässer von den Erweiterungsflächen ("Minidomn") ist die Herstellung eines Pumpwerkes mit Druckrohrleitung und Anschluß an die vorhandene Anlage "An der Pönt" vorgesehen.

o Regenwasser

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 Anforderung einer geregelten Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser. Der seit dem 11.09.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan B 241 "An der Pönt" setzt westlich des an der Kölner Straße liegenden Pflanzenmarktes eine Fläche fest, die für ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Realisiert wurde ein Fangbecken im Hauptschluß mit seitlich liegendem Beckenüberlauf zum Regenrückhaltebecken hin. Das Regenabwasser des Regenklärbeckens wird über ein Pumpwerk dem Schmutzwasser-Rohrnetz zugeführt. Die Entsorgungsanlage reinigt so die im Gewerbegebiet anfallenden



Entwässerungsgrenze



Nutzungsgrenze
Erweiterungsgebiete



Schmutzwasserkanal



Regenwasserkanal



Druckleitung



gepl. Kanäle



Pumpwerk



RÜB / RRB

Regenabwässer. Entsprechend dem Investitionsprogramm der Stadt Ratingen ist das Bauwerk realisiert worden.

Eine weitere Voraussetzung zur Genehmigung größerer abwässerträchtiger Vorhaben war die Erweiterung der Kläranlage Breitscheid. In seiner Sitzung am 28.06.1988 hatte der Rat der Stadt Ratingen der Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahme zugestimmt. Im Juli 1991 wurde das modernisierte Klärwerk in Betrieb genommen.

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

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation ist nach Maßgabe des "landschaftspflegerischen Fachbeitrags" folgendes vorgesehen:

Die zu begrünenden Flachdächer tragen zu einer Niederschlagsrückhaltung bzw. bei heftigen Niederschlägen zu einer starken Verzögerung der Abgabe bei. Die gesamte Dachentwässerung wird in Regenrückhalte mulden gesammelt und zur Versickerung gebracht. Es handelt sich hierbei um nicht gedichtete Mulden. Entsprechend der Jahreszeit werden sich wechselfeuchte Zonen bilden, die einen hohen ökologischen Wert darstellen. Für Niederschlagspitzen ist ein Überlauf mit Anschluß an die normale Entwässerung erforderlich. Das Niederschlagswasser der Stellplätze wird der Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

2.5.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll mind. 6 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

2.5.4 Flächen und Trassen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Fernleitungen

Gas

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

Fernleitungen

Eine Mineralölfernleitung der Nord-West-Ölleitung GmbH sowie im engen Abstand hierzu eine Raffineriegasfernleitung der ESSO durchqueren das Plangebiet.

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 ist nur in Absprache mit den Leitungsträgern zulässig.

Hinweis:

Die Sicherheit unterirdischer Fernleitungen ist sehr hoch. Dennoch bleibt ein Restrisiko. Deshalb ist auf folgendes zu achten:

1. Gebäude, in denen sich Menschen aufhalten, sollten einen möglichst großen Abstand zu den Fernleitungen einhalten.
2. Das Gelände oberhalb der Fernleitungen muß so gestaltet werden, daß eventuell austretendes Öl die benachbarte Bebauung nicht erreicht, sondern in anzulegenden Mulden oder Gräben verbleibt oder für Menschen schadlos abfließt.

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 A 52¹

Im Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung an der A 52 (L 208 "Am Gierath") ermittelte im Jahre 1991 ein Gutachter in einem Abstand von 100 m zur Fahrbahn Belastungswerte von 64,6 dB(A) tagsüber und 57,1 dB(A) nachts. Letztere überschreiten geringfügig die in der DIN 18005 Blatt 1 "Schallschutz im Städtebau" verzeichneten Orientierungswerte Tag/Nacht von 65/55 dB(A) für Gewerbegebiete. Auf notwendige Schallschutzmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

2.6.2 Kölner Straße²

Eine im Jahr 1989 vorgenommene Verkehrsuntersuchung ermittelte auf der B 227 eine Verkehrsbelastung von ca. 15.000 Kraftfahrzeugen pro Tag mit einem Schallpegel von 62,8 dB(A) tagsüber, gemessen in einer Entfernung von 20,0 m zum Fahrbahnrand.

Bei einem heutigen Verkehrsaufkommen von ca. 16.800 Kraftfahrzeugen pro Tag würde sich die Lärmbelastung um 0,8 dB(A) erhöhen. Auch dieser Wert liegt unter dem Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) bei Tag für Gewerbegebiete. Die Festsetzung gesonderter Lärmschutzmaßnahmen entlang der Kölner Straße ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

¹ Schallschutzgutachten L 208 "Am Gierath", Dr. Buchta; April 1991

² Verkehrsgutachten Ratingen-Breitscheid, Ing.-Büro D. Krause; Februar 1989

2.6.3 Gewerbegebiete

Die im vorliegenden Bebauungsplan gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie des Außenbereichs gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach den zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. Grundlage für diese Gliederung ist der sog. Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - Min.Bl. NW 1990, Seite 504, siehe Anlage). Die Abstandsliste gibt für bestimmte in sieben Abstandsklassen aufgeführte Betriebsarten, die entsprechend dem neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelten Abstände an. Bei Einhaltung dieser Abstände entstehen in der Regel Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch den Betrieb bzw. die Anlage in umliegenden schutzwürdigen Gebieten nicht. Da diese Abstände bei dem Bebauungsplan aufgrund vorhandener schutzwürdiger Nutzungen für bestimmte Betriebsarten nicht oder nur unter Einschränkung einzuhalten sind, erfolgt der Ausschluß dieser Betriebe.

- o Durch Betriebs- bzw. bestimmte Anlagearten dürfen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen, zum Beispiel Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursacht werden. Wenn Betriebe oder Fabriken diesen Anforderungen nicht entsprechen, sind sie in den textlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO (Punkt 1.1 a der textlichen Festsetzungen) aufgeführt und als unzulässig ausgewiesen.

o Da die Regelfestsetzung "GE-Gebiet" im Sinne des § 8 BauNVO allein nicht ausreichend ist, dieses Ziel planungsrechtlich abzusichern, d.h., einen unerwünschten Besatz des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe zu verhindern, erfolgt eine weitere Nutzungseinschränkung:

- Ausschluß von Betrieben mit Nachtverkehr (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr),
- Einzelhandelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher abgeben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 qm.

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 detaillierte Prüfung eines Einzelfalls erfolgt bei jeder baurechtlichen Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde, dem Gewerbeaufsichtsamt in Düsseldorf.

2.7 Altlasten

Sondermülldeponie Breitscheid

Die Untersuchungen eines im Oktober 1987 fertig gestellten Gutachtens führten zu dem Ergebnis, daß die Deponie nicht nur im Westen, sondern auch im Süden und Osten offene Flanken hat, aus denen Sickerwasser in den umgebenen Untergrund austritt. Vorgeschlagen wurde deshalb eine vollständige Abdichtung aller offenen Flanken durch seitliche Dichtwände zusammen mit einer Oberflächenabdichtung und einem Sickerwasserhaltungssystem. Folgendes Sanierungskonzept wird realisiert:

- o Vollständige Umschließung mit einer doppelwandigen Dichtwand in einer Mindeststärke von 60 cm, die mind. 1 m tief in den gewachsenen Tonuntergrund einbindet.
- o Vollständige in die seitliche Abdichtung integrierte Oberflächenabdichtung.
- o Erstellung eines Deponieentwässerungssystems mit dem Ziel einer dauerhaften Absenkung des Deponiesickerwasserspiegels deutlich unter den Grundwasserspiegel außerhalb der Deponie, so daß ein hydraulisches in die Deponie hineingerichtetes Gefälle entsteht, das den Austritt von Sickerwasser aus der Deponie verhindert.
- o Installierung eines umfassenden Kontrollbrunnensystems zur ständigen Überwachung der Deponieabdichtung.

Diese Maßnahmen sind im Sommer 1992 begonnen und inzwischen abgeschlossen worden. Anschließend ist nach einer Beobachtungsphase von ca. 1 - 2 Jahren die Wirksamkeit der Deponieentwässerungsanlagen zu beobachten und festzustellen, ob diese Anlagen zur dauerhaften Absenkung des Sickerwasserspiegels in der Deponie unter den Außengrundwasserspiegel ausreichen oder durch zusätzliche Entwässerungsanlagen im Deponieinne-

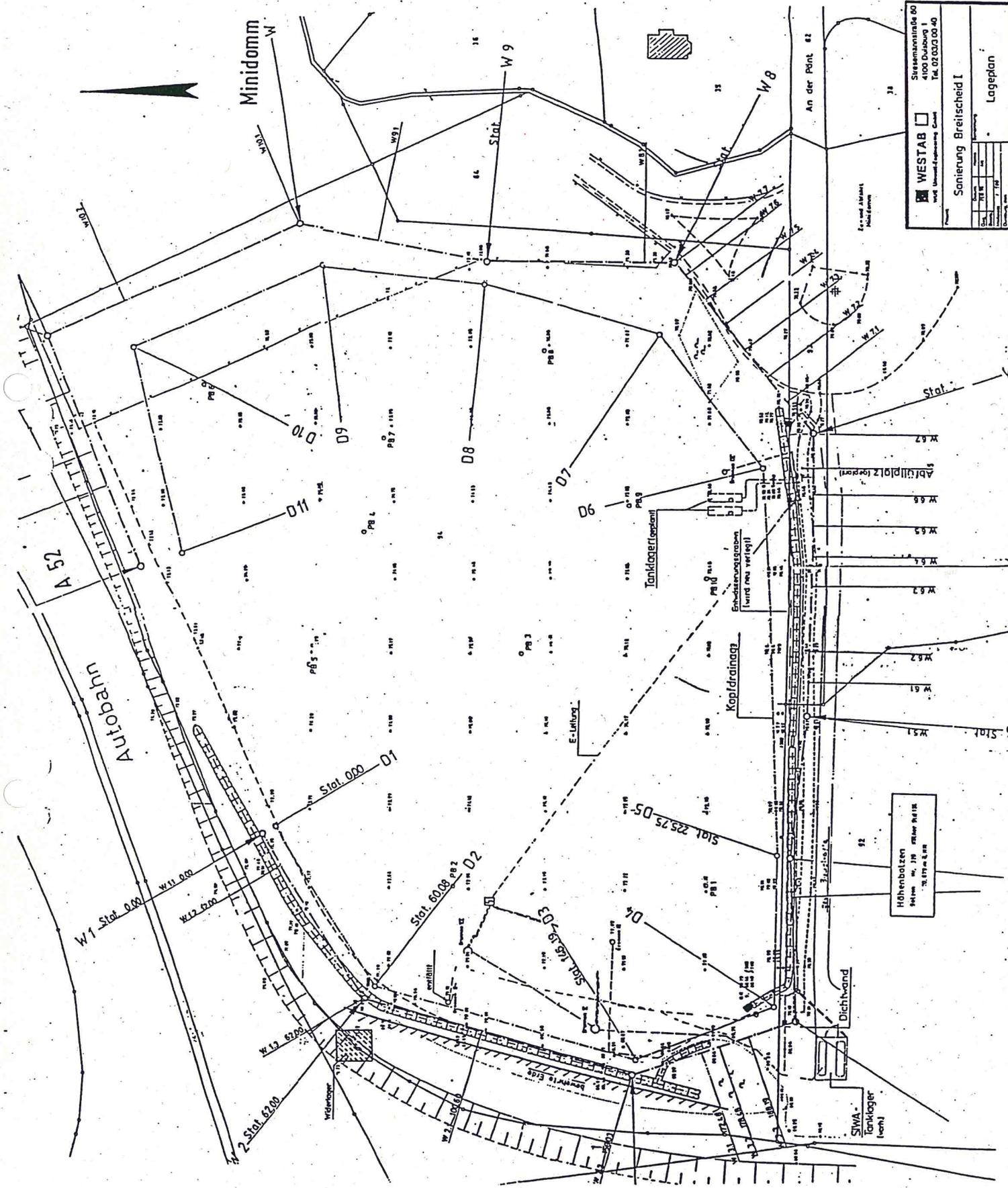
ren ergänzt werden müssen. Weiter ist eine laufende schadlose Entsorgung des anfallenden Deponiesickerwassers und eine ständige Beobachtung des Sickerwassers in der Deponie und des Grundwassers außerhalb der Deponie auf lange Sicht notwendig. Die Zufahrt zur Deponie bleibt gewährleistet.

Hinweis:

1. Alle Baumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen sowie alle Maßnahmen, die eine Erhöhung oder Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken können, bedürfen der vorherigen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann.
2. Wegen der vorhandenen Grundwasserkontamination und des geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels ist eine Nutzung des Grundwassers ausgeschlossen.
3. Ein 2 m breiter Schutzstreifen entlang der Deponiegrenze ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.
4. In einem 5 m breiten Schutzstreifen entlang der Deponiegrenze bedürfen Bodeneingriffe über 5 m Tiefe der vorherigen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

2.8 Sonstige Regelungen

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



Streifenstraße 60
 4100 Duisburg 1
 Tel. 02 03 03 00 40

WESTAB
 Westfälische Anlagentechnik GmbH

Projekt: Sanierung Breitscheid I
 Zeichnung: Lageplan

Blatt	1/1
Blatt	1/2
Blatt	1/3
Blatt	1/4
Blatt	1/5
Blatt	1/6
Blatt	1/7
Blatt	1/8
Blatt	1/9
Blatt	1/10

Höhenablesen
 14.00m bis 17.00m über NN
 1:1000

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

<u>Plangebiet gesamt:</u>		ca. 6,33 ha.
davon:	o Gewerbegebiet	ca. 3,81 ha,
	o Verkehrsfläche	ca. 0,72 ha,
	o Grünflächen	ca. 0,90 ha,
	- Verkehrsgrün	ca. 0,12 ha,
	- privates Grün	ca. 0,78 ha.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch ihre ausgezeichnete Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen sowie durch den in unmittelbarer Nähe befindlichen Flughafen ist die Stadt Ratingen ein gefragter Gewerbestandort.

Weitere Gewerbeansiedlungen führen zu einer Erhöhung der Zahl an Arbeitskräften und zu einer Stärkung des kommunalen Wirtschaftsstandorts.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

3.3.1 Eingriff in die Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 wurde in Artikel 5 auch das Bundesnaturschutzgesetz geändert. Gem. § 8 a Abs. 1 BNatG ist bei einem Eingriff in Natur und Landschaft über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden.

Selbeck
3

01110

A 52

Groß Kalversberg

0701

01109

0700

966

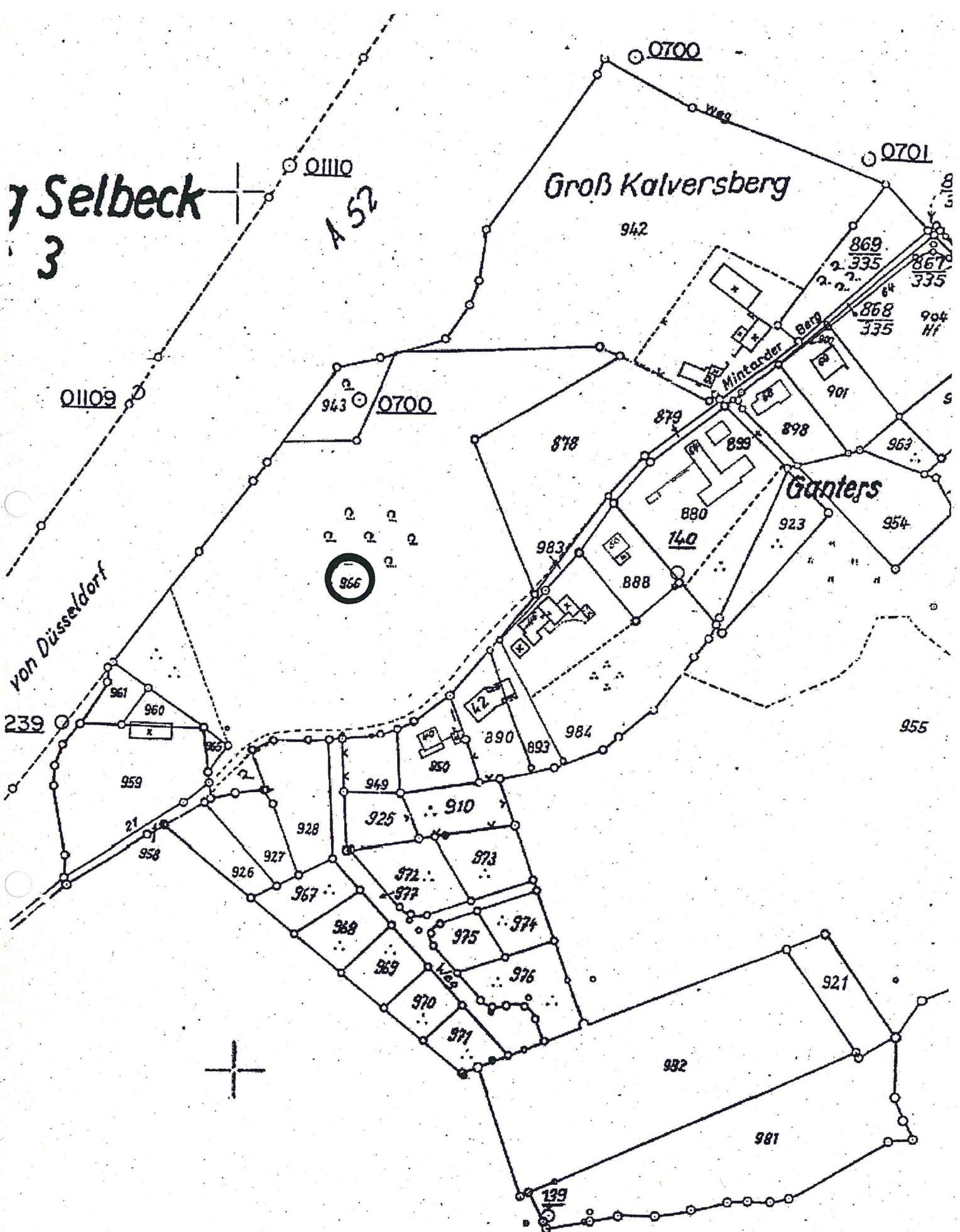
von Düsseldorf

Mintarder Berg

Ganters

239

955



o Gewerbegebiete

Die geplanten Gewerbegebiete entstehen zum größten Teil auf versiegelten Flächen (Parkplatz "Autokino/Minidomm", Stauraum). Der Eingriff auf dem ehemaligen Minidomm-Gelände und die Überplanung eines Gehölzgürtels südlich der ehemaligen Kinoleinwand müssen ausgeglichen werden entweder durch Maßnahmen auf dem Gelände (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Februar 1993) oder an den Gebäuden selbst.

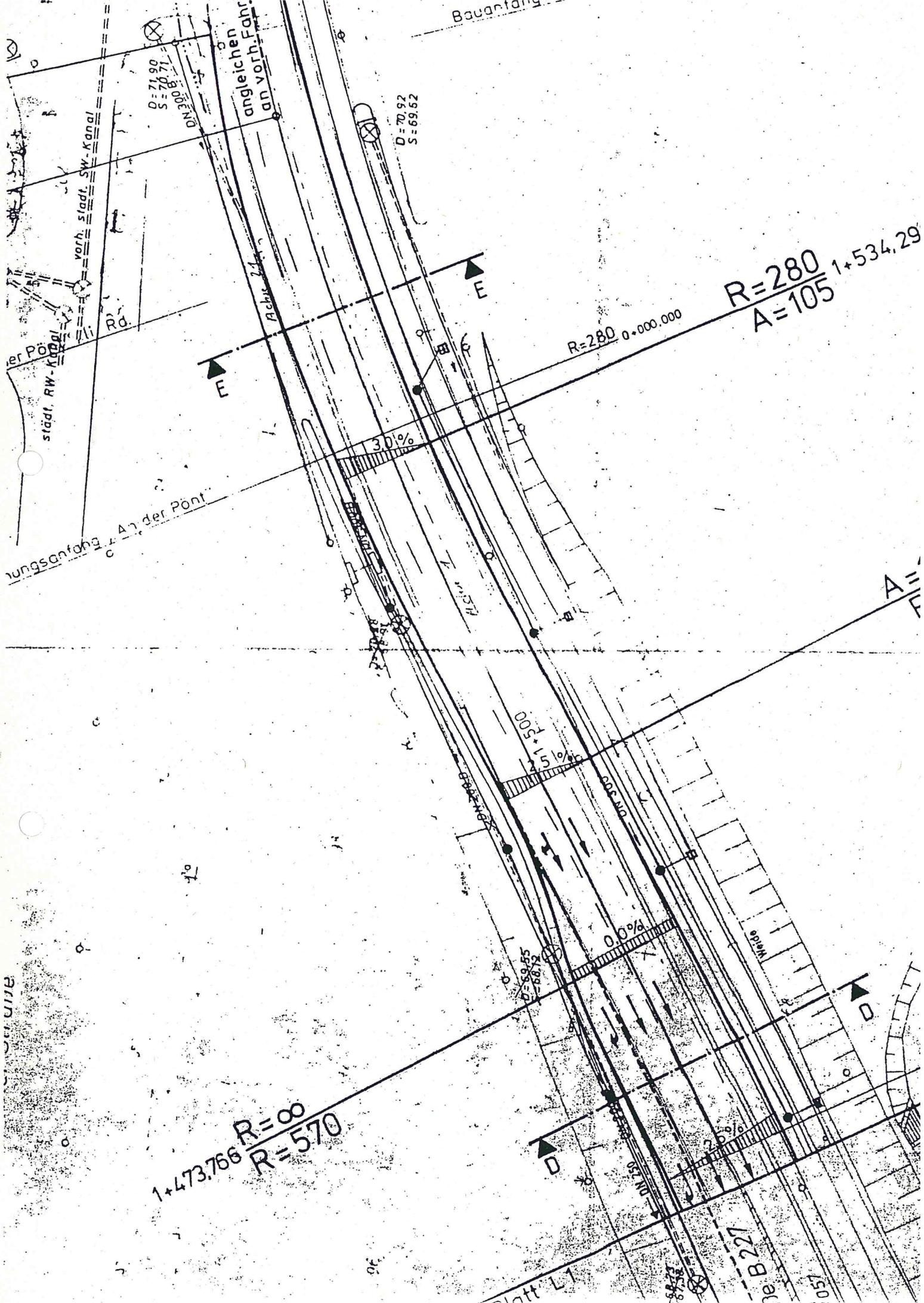
o Wald

Westlich des Gewerbegebietes Nr. 4 setzt der Planentwurf eine Grünfläche fest, deren Gehölzbestand zu erhalten ist. Da es sich hierbei um "Wald" im Sinne des Forstgesetzes handelt, ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme im Verhältnis 1 : 3 (Bestand: Ausgleich) erforderlich. Die Ersatzaufforstung in der Größe von 2.550 qm wird auf dem Flurstück 966, Flur 6, Gemarkung Breitscheid (vgl. Lageplan) vollzogen. Die Kosten der Ersatzaufforstung trägt der Eingriffsverursacher.

3.3.2 Verkehr

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets wird es auf der „Kölner Straße“ zu einer Mehrbelastung von ca. 1.000 Kraftfahrzeugen pro Tag kommen. Zur Vermeidung von Stauungen in beiden Fahrtrichtungen im Bereich der Autobahnabfahrten A52, wurde im Jahr 1989 eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Der Gutachter empfahl verschiedene Maßnahmen:

- zweispuriger Ausbau mit zusätzlichem Rechtsabbieger in Richtung Ratingen an der Abfahrt A 52;
- zweispuriger Ausbau der „Kölner Straße“, beginnend bei der Straßenkreuzung „An der Pönt/B 227“ und endend in Richtung Mühlheim etwa in Höhe des Einkaufszentrums, ebenso in Gegenrichtung;
- separater Rechtsabbieger in Richtung Auffahrt A 52.



Die genannten Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nur insofern erforderlich, als dass die zur Erschließung des Gewerbegebiets notwendigen Verkehrsflächen im Rahmen eines Erschließungsvertrags kosten- und lastenfrei von dem Grundstückseigentümer an die Stadt zu übertragen sind.

5. Kosten und Finanzierung

Bei der Erschließung des Gewerbeparcs sind folgende Faktoren zu berücksichtigen (Stand: Januar 1993):

o	Erschließungsstraße (einschl. Beleuchtung und Grunderwerb) ca.	860.000,00	DM,
o	Kanalisation ca.	850.000,00	DM,
o	Verkehrsgrün ca.	25.000,00	DM,
o	Ersatzaufforstung ca.	<u>20.000,00</u>	<u>DM,</u>
	ca.	1.755.000,00	DM.
		=====	

Die Erschließung der Gewerbeflächen wird über den Abschluss eines Erschließungsvertrags geregelt. Die Stadt Ratingen wird in Zusammenhang mit der Entwicklung der Bauflächen von allen Kosten freigestellt.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans B 283, 1. Änderung „Gewerbepark An der Pönt“ wird der bislang gültige Bebauungsplan B 283 aufgehoben.

Im Auftrag:



(Hoff)

