

An die Damen und Herren  
des Rates der Stadt und seiner Ausschüsse

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 190 (Lingerheide/Cüppersweg)

Der Bebauungsplan M 190 befindet sich z.Z. bei der Bezirksregierung zum Zwecke der Genehmigung. Die Bezirksregierung hat die Stadt davon verständigt, daß die dem Plan beiliegende Begründung nicht ausreicht. Sie hat empfohlen, eine ausführliche Begründung, die des Beschlusses durch den Rat der Stadt bedarf, umgehend nachzureichen.

Der Bebauungsplan M 190 ändert sich hierdurch nicht. Dem nachfolgenden Beschlußvorschlag kommt daher nur formale Bedeutung zu.

Beschlußvorschlag:

Die Begründung zum Bebauungsplan M 190 (Lingerheide/Cüppersweg) in der Fassung vom 2.7.1976 entfällt. Sie wird durch folgende Neufassung ersetzt:

B e g r ü n d u n g  
(gem. § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 190 (Lingerheide/Cüppersweg)

Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 29, und ist in der Zeichnung durch eine starke schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

Der Leitplan der Stadt Ratingen nach dem Aufbaugesetz aus dem Jahre 1956, der z.Z. noch als Flächennutzungsplan Gültigkeit besitzt, stellt auf der hier für die Bebauung vorgesehenen Fläche eine Grünfläche dar. Diese Darstellung hat sich in der Vergangenheit als nicht realistisch erwiesen, weil Grünflächen dieser Größenordnung nur dann sinnvoll und haltbar sind, wenn klargestellt werden kann, wer für ihre ständige Unterhaltung zuständig ist. Die Stadt Ratingen ist nur insoweit in der Lage Grünflächen dieser Größe zu unterhalten, als durch eine konkrete Zweckbestimmung wie Sportplatz, Kinderspielplatz, Parkanlage, eine solche Grünfläche im planerischen Konzept der Stadt sinnvoll ist. Die Zweckbestimmung Grünfläche konnte nach näherer Untersuchung auf folgende Teile reduziert werden:

1. Ein für Kleingärten vorgesehener Streifen wird entlang der S-Bahnstrecke festgelegt. Er sorgt für einen angemessenen Abstand der Wohnbebauung von S-Bahn und dient gleichzeitig der Fortsetzung der westlich des Plangebietes bereits vorhandenen Kleingärten.

2. Ein in einen parkartig zu gestaltenden Streifen eingebetteter Wanderweg bildet das letzte fehlende Stück des aus der Innenstadt führenden Fußweges, welcher weiter in südwestlicher Richtung zum Straßendurchlaß Fliednerstraße und von dort aus in die freie Landschaft des Schwarzbachtales führt, (Erholungsgebiet Unteres Schwarzbachtal).

Eine in der Zwischenzeit erwogene Absicht, diese Freifläche durch die Anlage eines Sportplatzes auszunutzen, wurde inzwischen aufgegeben. Der Sportplatz wird im Bereich der Schwarzbachstraße entstehen auf einem Gelände, welches zum größten Teil durch die Stadt erworben ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die Grünfläche in den im alten Flächennutzungsplan dargestellten Umfang entbehrlich ist und -soweit dies bei näherer Untersuchung noch sinnvoll war- in das Konzept des neuen Planes Eingang gefunden hat. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Ratingen entspricht dieser Fassung.

Die Festlegung des überwiegenden Teiles des Plangebietes als Wohnbaufläche wird wie folgt begründet:

1. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden der näheren Umgebung befindet sich die Stadt Ratingen nach wie vor in einem kontinuierlichen Wachstumsprozeß. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt ist insofern mit der Bezirksregierung als Landesplanungsbehörde bereits abgestimmt. Das entstehende Baugebiet wird nahezu vollständig zur Abdeckung eines innerhalb des Ortsteiles Ratingen bestehenden Siedlungsbedarfes verwandt. Der Eigentümer des größeren Teiles, die Kath. Kirchengemeinde St. Peter und Paul hat sämtliche für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke für den Bedarf von Mitbürgern mit geringerem Einkommen vorgesehen. Die restlichen Flächen befinden sich im Besitz einer weitgestreuten Erbgemeinschaft, deren Mitglieder überwiegend selbst zu bauen gedenken.
2. Die vorgesehene Bebauung fügt sich in die Umgebung, die gleichfalls fast ausschließlich aus 1-Familienhäusern besteht, ein.

Der nächstgelegene störende Gewerbebetrieb, Werk I der Firma Pulch, befindet sich in einer Entfernung von über 440 m, gemessen jeweils von den nächstgelegenen Punkten des Werkes bzw. des Baugebietes. Infolge der günstigen Lage zur Hauptwindrichtung (~~Südwestlich~~) sowie der inzwischen eingebauten bzw. vorgesehenen Immissionschutzvorrichtungen dieses Werkes sind ins Gewicht fallende Störungen auszuschließen. Die Lärmentwicklung der S-Bahn wird, wie die Erfahrung zeigt, unabhängig von der physikalischen Stärke des Geräusches subjektiv weniger störend empfunden als Straßen, Lärm oder Fluglärm. Des ungeachtet sind die Eigentümer bereit, durch Eintragung einer Baulast sicherzustellen, daß die Geräusche durch bautechnischen Lärmschutz auf ein vertretbares Maß herabgedrückt werden. Näheres hierzu wird sich aus einem inzwischen in Auftrag gegebenen Gutachten des TÜV Köln ergeben. Innerhalb einer Entfernung von 400 m, gemessen vom Rande des Plangebietes befinden sich Grund- und Hauptschule, Kindergärten, Sportplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Haltestelle der Linie 59 als Zubringer zum Stadtkern von Ratingen sowie ein Jugendspielplatz (Bolzplatz) auf dem Gelände der Schule an der Talstraße. Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet selbst festgesetzt

Innerhalb des Plangebietes können etwa 60 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, und zwar entlang der Zieglerstraße 2-geschossig in Fortführung der vorhandenen Bebauung. im Innern des Planbereiches ist 1-geschossig in offener Bauweise festgesetzt.

Es wurden in den "Textlichen Festsetzungen" auf der im Plan bezeichneten Rechtsgrundlage gestalterische Festsetzungen getroffen, die im einzelnen wie folgt begründet werden:

- Zu 1.1: Die dunkle Eindeckung der Satteldächer wird vorgeschrieben, weil sie sich der umgebenden Bebauung am unauffälligsten anpaßt und dort ortsüblich ist.
- Zu 1.2: Diese Festsetzung soll die beabsichtigte vorherrschende Wirkung der geschlossenen Dachfläche sichern und die Anlage wenig auffallender, intimer Loggienplätze auch im Bereich der ausbaufähigen Dachgeschosse ermöglichen.

=====  
Die Erschließung ist durch Anbindung der geplanten Verkehrsflächen an das vorhandene Wegenetz gesichert. Die geplanten Straßen sind nach der RAST E ausgebildet worden.

Sämtliche Abwässer werden dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

Als bodenordnende Maßnahme sind Umlegung oder Gränzregelung gemäß BBauG in Betracht zu ziehen, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustandekommen.

Die überschläglichen Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich (ohne Grunderwerbskosten) auf ca. 45.000,-- DM, wobei Rückflüsse aus Erhebung von Erschließungsbeiträgen bereits berücksichtigt sind, nicht jedoch fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter.

13.12.1976