

**Entwurfsbegründung
zum
Bebauungsplan L 13a, 3. Änderung „Lintorfer Markt“**

gemäß § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2
BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB
zum Zwecke der öffentlichen Auslegung

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

1.2 Planerische Vorgaben

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

1.3 Bestand

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Versorgung
- 1.3.6 Wasserschutzzone
- 1.3.7 Altlasten
- 1.3.8 Bodendenkmäler
- 1.3.9 Vorbelastungen

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

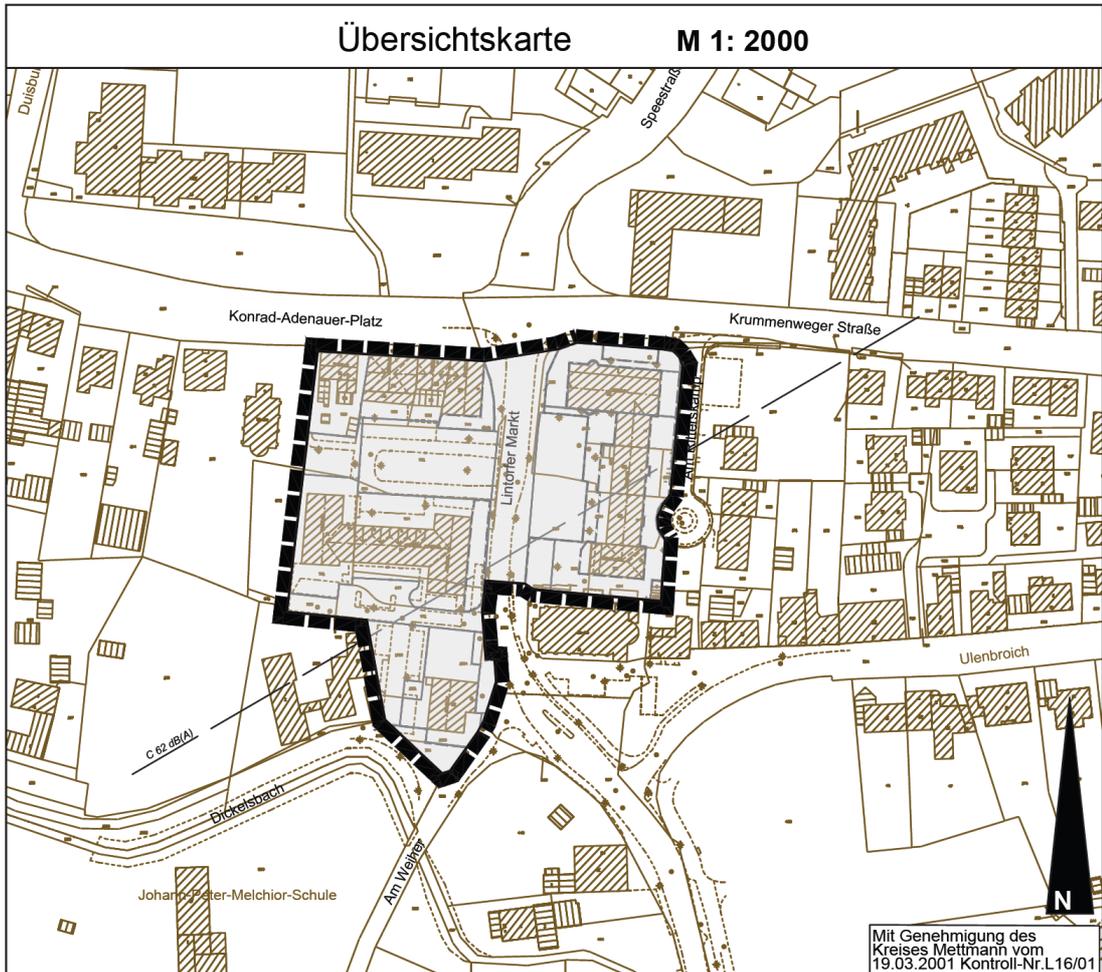
- 2.1.1 Allgemeine Wohngebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 Allgemeine Wohngebiete

2.3 Stellplätze

- 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.5.1 Allgemeine Wohngebiete
- 2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**
- 2.7 Erschließung**
 - 2.7.1 Straßenverkehr
 - 2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.8 Ver- und Entsorgung**
 - 2.8.1 Energie
 - 2.8.2 Wasser
 - 2.8.3 Fernmeldeanlagen
 - 2.8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 2.9 Immissionsschutz**
 - 2.9.1 Verkehrswege
- 2.10 Altlasten**
- 2.11 Bodendenkmäler**
- 2.12 Nachrichtliche Übernahmen**
- 2.13 Hinweise**
- 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**
 - 3.1 Flächenbilanz**
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**
 - 3.2.1 Kindertageseinrichtungen
 - 3.2.2 Schulen
 - 3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Realisierungszeitraum**
- 7. Aufzuhebende Festsetzungen**



Grenze des
räumlichen Geltungsbereichs



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan L 13a, 3.Änderung

" Lintorfer Markt "

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Zur Standortsicherung und wirtschaftlicher Weiterentwicklung beabsichtigten Betreiber von Schank- und Speisewirtschaften überdachte Außenbereiche zu errichten. Der Ratinger Stadtrat ist ihren Anregungen gefolgt und hat die Änderung des geltenden Bebauungsplanes zur Aufstellung beschlossen. Einzelnen, am „Lintorfer Markt“ ansässigen Einzelhandelsbetrieben soll zudem im Erdgeschoss die Möglichkeit zur Vergrößerung ihrer Verkaufsfläche eingeräumt werden.

Da diese baulichen Erweiterungen nach geltendem Recht unzulässig sind (Überschreitung der im B.- Plan L 13a, 1. Änderung festgesetzten Baulinien), soll durch die Veränderung der überbaubaren Flächen im Änderungsbereich hierfür die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden.

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 16. Er ist Teil der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße „Konrad-Adenauer-Platz“ und die „Krummenweger Straße“, im Osten durch die Straße „Am Ritterskamp“, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 708 (Kirche St. Anna), den Fußweg „Am Weiher“ und den östlichen bzw. nord-östlichen Grenzen der Flurstücke 717, 1025 und 1026 /Ev. Kindergarten), im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 67, 671 und 165 (Ev. Kirche).

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP `99) stellt das Verfahrensgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Hierunter fallen „Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen.“

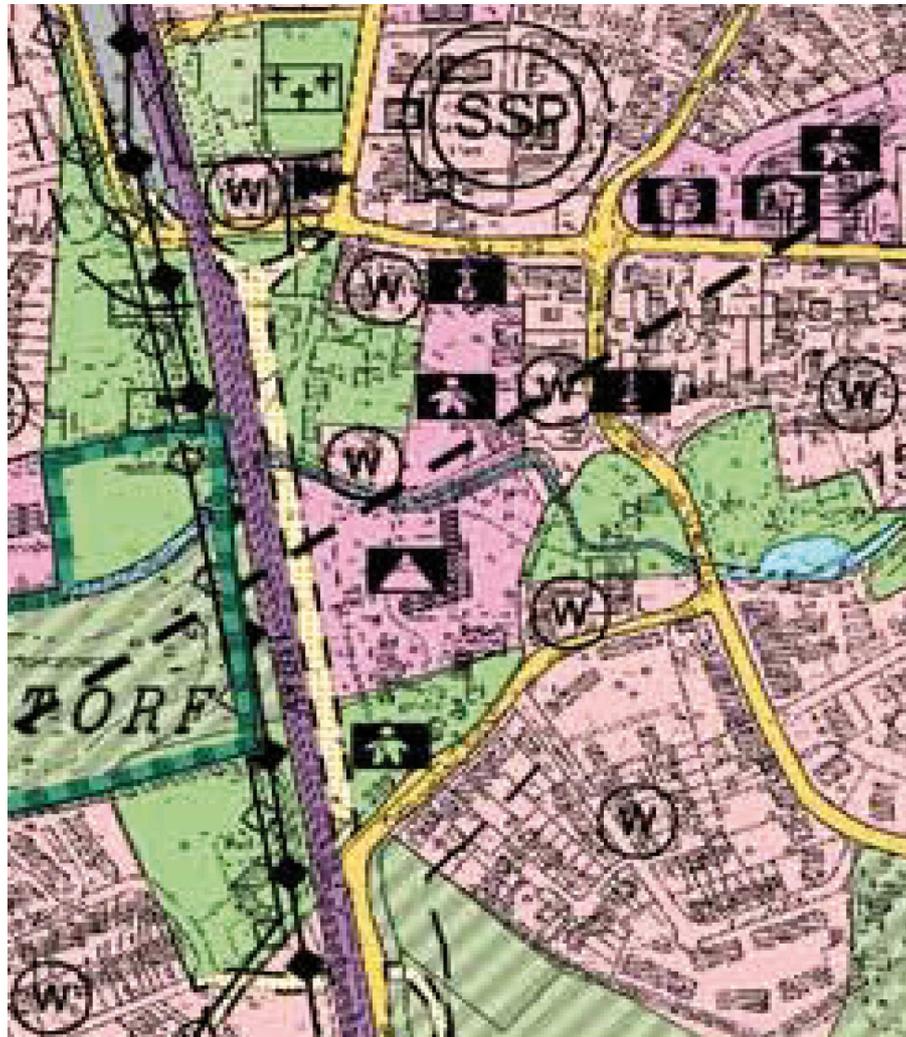
1.2.2 Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet wird **nicht** vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan (vgl. Anlage) der Stadt Ratingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Von Süd-Westen nach Nord-Osten verläuft die Lärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird das in § 8 Absatz 2 BauGB formulierte Entwicklungsgebot beachtet.

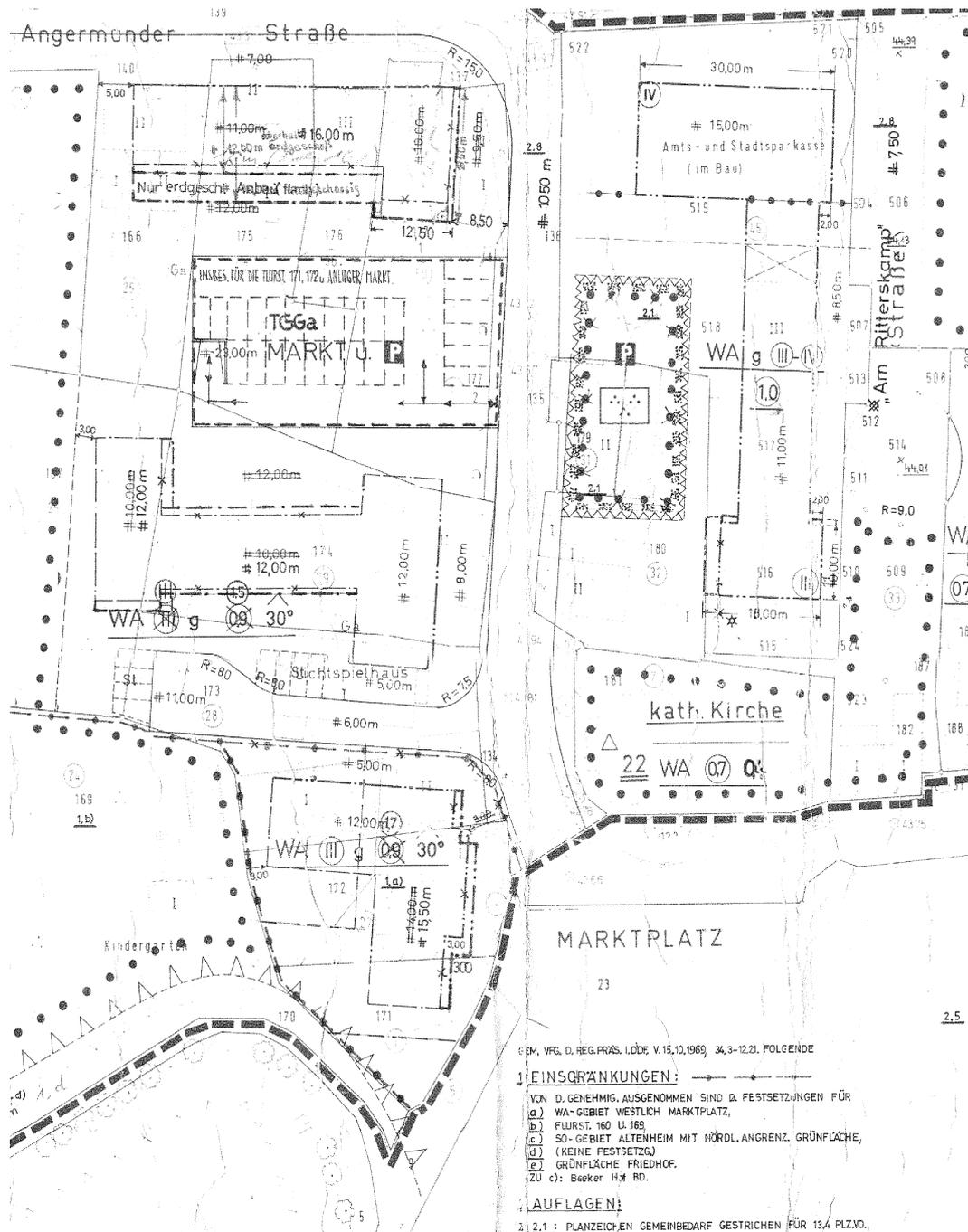


1.2.4 Geltendes Planrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des am 30.06.1970 in Kraft getretenen Bebauungsplanes L 13a, 1. Änderung „Lintorf, Ortsmitte“. Hierin sind, den zu ändernden Bereich betreffend, folgende Festsetzungen enthalten:

- **Lintorfer Markt, Westseite**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Zwingend 3-geschossige Bebauung
 - Geschlossene Bauweise (g)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5
 - Dachneigung 30°
 - Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baulinien (entlang der öffentlichen Erschließung) und Baugrenzen
 - Tiefgarage
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Öffentliche Verkehrsflächen;

- **Lintorfer Markt, Ostseite**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Zwingend 3 – 4-geschossige Bebauung
 - Geschlossene Bauweise (g)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
 - Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Baulinien
 - Öffentlicher Parkplatz / Grünanlage



1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heideterrassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind großenteils von Flugsand bedeckte Kies- und Sandterrassen mit teilweise frei liegendem Sockel aus gefaltetem Devongestein und flach gelagerten sandigen, zum Teil auch tonigen Tertiärschichten.

Geologisch ist das Plangebiet Teil der Lintorfer Sandterrassen. Hier finden sich als Bodentypen: Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Bei diesen Flächentypen können kleinflächig etwas undurchlässigere Schichten auftreten, die eine zusätzliche Versickerung von Niederschlägen behindern. Der Grundwasserspiegel liegt in der Regel tiefer als 2,0 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände weist in Nord-Süd-Richtung geringe Reliefunterschiede (43,80 m ü. NN zu 43,35 m ü. NN), in West-Ost-Richtung größere (42,95 m ü. NN zu 44,97 m ü. NN) auf.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist gekennzeichnet durch seine Zentralität. Die zwischen den Häusern liegenden Freiflächen dienen dem Parken. Hieraus resultiert ein hoher Versiegelungsgrad.

1.3.2 Bebauung

Das überplante Gebiet ist gekennzeichnet durch seine Zentralität. Im Erdgeschoss der mehrgeschossigen Gebäude finden sich Angebote unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen bzw. gastronomischer Betriebe, in den darüberliegenden Geschossen sind neben Büros Wohnungen untergebracht.

Im Plangebiet selbst liegen keine Baudenkmäler, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft. Sie sind für den historischen Ortskern von Lintorf von hoher Bedeutung und daher in Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Im Einzelnen handelt es sich um:

- Ev. Kirche (Konrad-Adenauer-Platz 8/11)
- Kath. Kirche St. Anna (Lintorfer Markt 11)
- Gebäude „Friedrichskothlen“ (Lintorfer Markt 20)
- Gebäude Ulenbroich 1/3
- „Bürgershof“ (Lintorfer Markt 24).



1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über mehrere Haupteerschließungsstraßen („Konrad-Adenauer-Platz / Kruppenweger Straße / Lintorfer Markt“), die der Ableitung des inner- und überörtlichen Verkehrs dient.

Nördlich des Änderungsbereiches, an der „Speestraße“ liegt der Haltepunkt „Lintorf, Rathaus“, südlich hiervon die Haltestelle „Lintorf, Kirche“, beide angedient durch die Linien

- 751 (Ratingen-Hösel S – Düsseldorf-Angermund S)
- 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf)
- 754 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- 016 (Ratingen. Am Kessel – Ratingen-Ost S)
- 019 (Theodor-Fliedner-Krankenhaus – Tiefenbroicher Siedlung)
- SB55 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf)
- DL1.

Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 50 m.

1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Lintorf ist im gültigen Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Dies setzt eine ausreichende Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen voraus. Die aus der Bebauungsplanänderung resultierende künftige Entwicklung induziert keinen weiteren Ausbau bestehender öffentlicher Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindertagesstätten).

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen (Büro Stadt + Handel, Februar 2008) festgelegten Nebenzentrums (NZ) Lintorf. Danach liegt der Siedlungskern im Kreuzungsbereich „Speestraße / Kruppenweger Straße“ bzw. „Lintorfer Markt“. Hier gibt es Kreditinstitute, eine Kirche, einen Wochenmarkt und zahlreiche Einzelhandelsbetriebe. Zudem sind Gastronomiebetriebe und eine Ortsteilbibliothek angesiedelt.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an zentrale Versorgungseinrichtungen (z. B. Strom, Gas, Wasser) ist sichergestellt.

1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg.

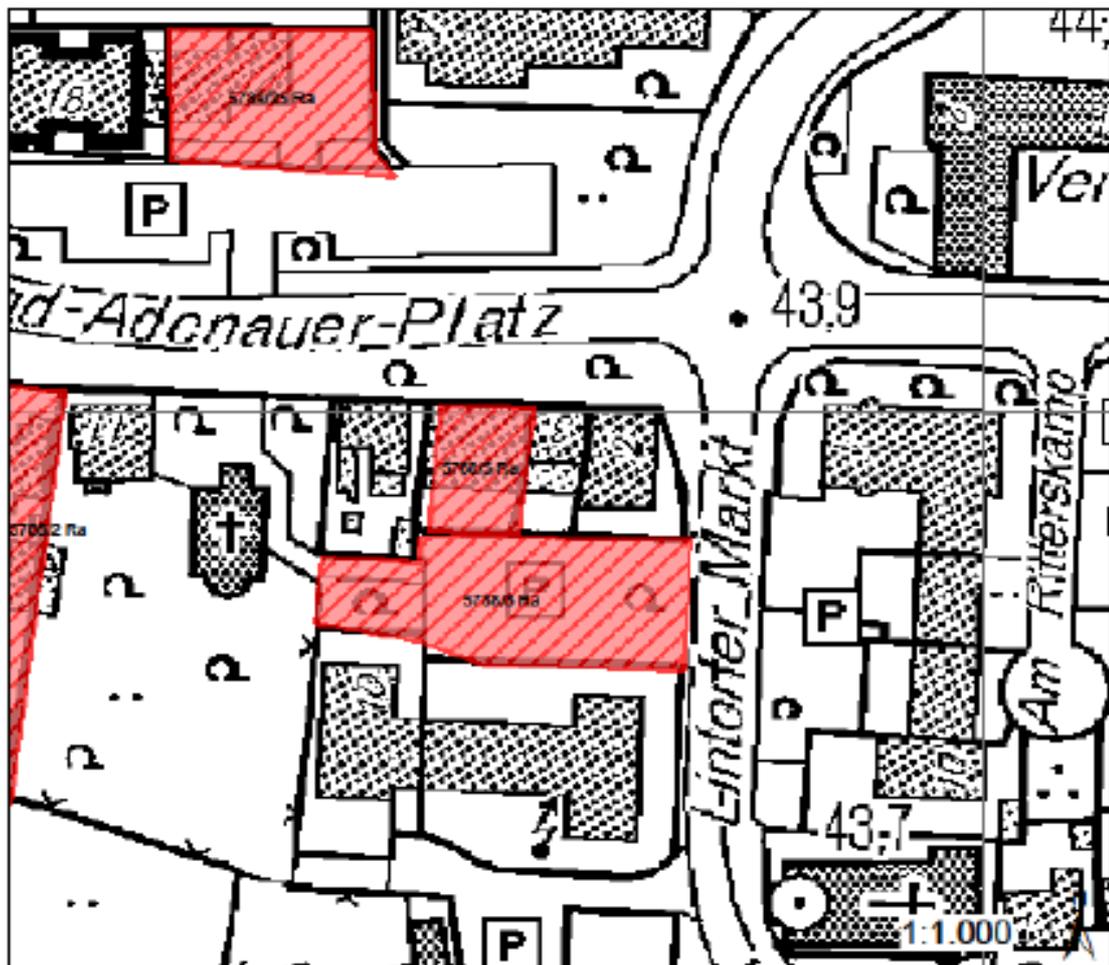
Um die Umsetzung des Gewässerschutzes gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) Bockum-Wittlaer zu gewährleisten, ist eine

gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in Gewässerschutzmaßnahmen erfahrenen Gutachter erforderlich.

1.3.7 Altlasten, Altablagerungen

Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen, die im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Mettmann verzeichnet sind:

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Keine Klassifizierung



Ralf Schreeweiß
 Kreis Mettmann
 Umweltamt
 Tel.: 02104/89-2872

- **Altstandort 5788/3 Ra**

Bei diesem Altstandort (heute: Parkplatz) handelt es sich um den ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung aus dem Jahr 1983. Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor.

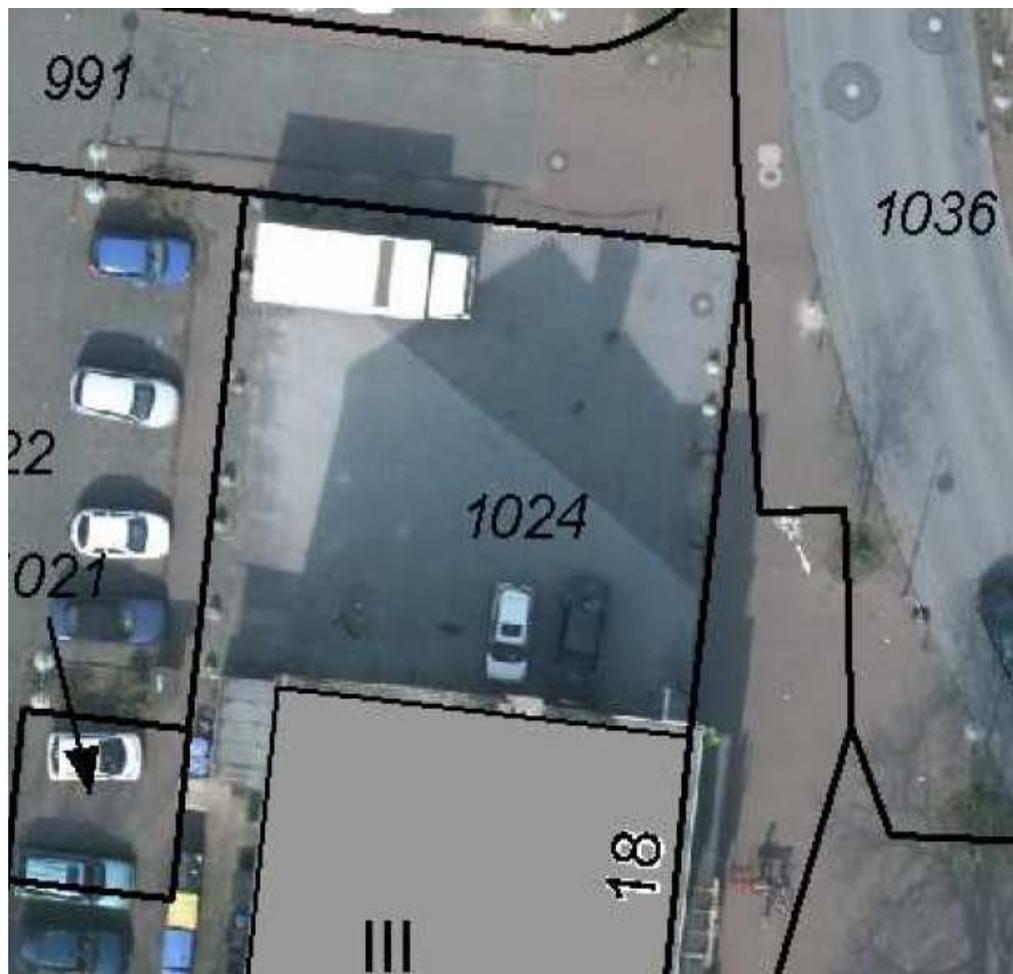
- **Altstandort 5788/5 Ra**

Bei diesem Altstandort (heute: Baugrundstück „Konrad-Adenauer-Platz 5“) handelt es sich um den ehemaligen Standort einer Tankstelle aus dem Jahr 1970. Es liegen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor.

1.3.8 Bodendenkmäler

Der heutige Lintorfer Markt und die nähere Umgebung liegen im historischen Ortskern von Lintorf. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich trotz Eingriffen durch Bebauung und Nutzung im Boden bedeutende Relikte der Geschichte von Lintorf erhalten haben.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Lediglich nördlich des Gebäudes „Lintorfer Markt 18“ existiert eine noch unbebaute Freifläche, zurzeit genutzt als Parkplatz. Auf den historischen Kartenwerken ist an dieser Stelle eine Bebauung eingetragen, die noch einer genaueren Untersuchung bedarf.



Wer ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, hat nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) gemäß § 29 DSchG NRW die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Dies wird durch Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde geregelt.

1.3.9 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid vom Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr, Anlage 4) / nachts (22-6 Uhr, Anlage 7) Schallimmissionen durch den Straßenverkehr mit Autobahnen in Höhe von 65 – 70 dB(A) / 65 – 60 dB(A) verursacht werden.

Im „Gutachten zum lärmbedingten Gesundheitsrisiko“ (Ergänzung des Lärminderungsplanes, Dezember 2001) ist folgende Bewertung angegeben:

Objekt pegel	24 h-Bewertung Gesundheitsrisiko	äquivalenter Dauerschall- pegel über 24 h im Außenbereich
Am Ritterskamp 2-10 und Lintorfer Markt 1	hoch	67,1 dB(A)
Konrad-Adenauer-Platz 3-7 und Lintorfer Markt 2	hoch	67,2 dB(A)
Lintorfer Markt 4-10, 18, 20	hoch	67,9 dB(A)

Für den Nachtzeitraum kann auf die Lärmkartierung Stadt Ratingen (Februar 2013) zurückgegriffen werden. Der Nachtlärmindex (L_{night}), der 8 Nachtstunden im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr umfasst, ist mit den nächtlichen Beurteilungspegeln gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vergleichbar. Diese Zeitspanne ist aus Sicht der Gesundheitsvorsorge (Vermeidung von Schlafstörungen) besonders bedeutsam. Danach treten im Plangebiet nachts Schallpegel von max. ca. 60 dB(A) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden um bis zu 16 dB(A) tagsüber und 15 dB(A) nachts erheblich überschritten.

- **Fluglärm**

Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) in der Lärmschutzzone C (62 – 67 dB(A)) des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A), jeweils tags/nachts, werden tagsüber und nachts überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Ziffer 2.9 „Immissionsschutz“ dieser Begründung).

• Kampfmittel

Die Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen führten zu keinen Hinweisen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

**Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“
im Regierungsbezirk Düsseldorf**

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an kbd@brd.nrw.de.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches auf Seite 13 dieser Begründung als Anlage abgedruckt ist:

1.4 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Aufgrund gesetzlicher Veränderungen und wirtschaftlicher Zwänge benötigen viele Gaststätten überdachte Außenbereiche und eine Erweiterung ihrer Flächen. Zusammen mit der geplanten Erweiterung einzelner im Erdgeschoss befindlicher Geschäfts- und auch Verkaufsf lächen bestehender Einzelhandelsgeschäften wird die Zentralität des Nebenzentrums Lintorf weiter verstärkt. Mit der Planänderung soll für die aus unterschiedlichen Gründen beabsichtigten Baumaßnahmen unbeschadet bauordnungsrechtlicher Vorschriften die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Dem Bauungsplan L 13 a, 1. Änderung, ist eine eindeutige städtebauliche Konzeption zu entnehmen. Durch Festsetzungen von Baulinien entlang den Verkehrsflächen und dem Gebäudekomplex zwischen der St. Anna-Kirche und der „Krummenweger Straße“ sollte für die Öffentlichkeit eine eindeutig wahrzunehmende Raumbildung entstehen. Diese städtebauliche Leitidee fand auch ihren Niederschlag in der Textlichen Festsetzung, nach der Nebenanlagen auf den Flächen zwischen der Kirche und der „Krummenweger Straße“ einerseits und beidseits des Marktplatzes andererseits unzulässig sind. Die Planänderung übernimmt im Grundsatz diese Zielsetzung, nur punktuell können Nutzflächen im Erdgeschoss bei Vorhandensein einer Einzelhandels- bzw. gastronomischen Nutzung durch Anbauten erweitert werden.

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird.

Ein Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren ist nicht zwingend erforderlich. Es gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, d. h., auf eine frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Absatz 1 BauGB (Beteiligung der Behörden) kann verzichtet werden. Hiervon wurde jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, in dem die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden, wird verzichtet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebiete, deren Beurteilung zur baulichen und sonstigen Nutzung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 13a, 1. Änderung, trat am 30.06.1970 in Kraft.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Allgemeine Wohngebiete von ca. 7.282 m², d. h., bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis zu 0,9 können maximal ca. 4.263,90 m² überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 4.263,90 m².

Ergebnis:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 25.02.2014 fasste der Rat der Stadt Ratingen den gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 27.08.2014 im Jugendzentrum Lintorf „Manege“ statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 11.08.2014 und dem 12.09.2014 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Platz / Krummenweger Straße / Lintorfer Markt“) mit hohem Verkehrslärm und der Zugehörigkeit zum Nebenzentrum Lintorf, geprägt von mehreren Einzelhandelsbetrieben, werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ eingestuft. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch diese Vielzahl zulässiger Nutzungen bleiben die städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale, charakteristisch für ein Nebenzentrum, erhalten und können sich marktorientiert fortentwickeln.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, den Bau einer **Tankstelle**, ist unzulässig. Durch das Vorhandensein einer Tankstelle an der „Speestraße“ (Entfernung ca. 0,5 km) und zwei weiteren am Kreisverkehr „Am Krummenweg“ (Entfernung ca. 2,8 km) gibt es keinen Bedarf für eine zusätzliche Einrichtung im Ortsteil.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

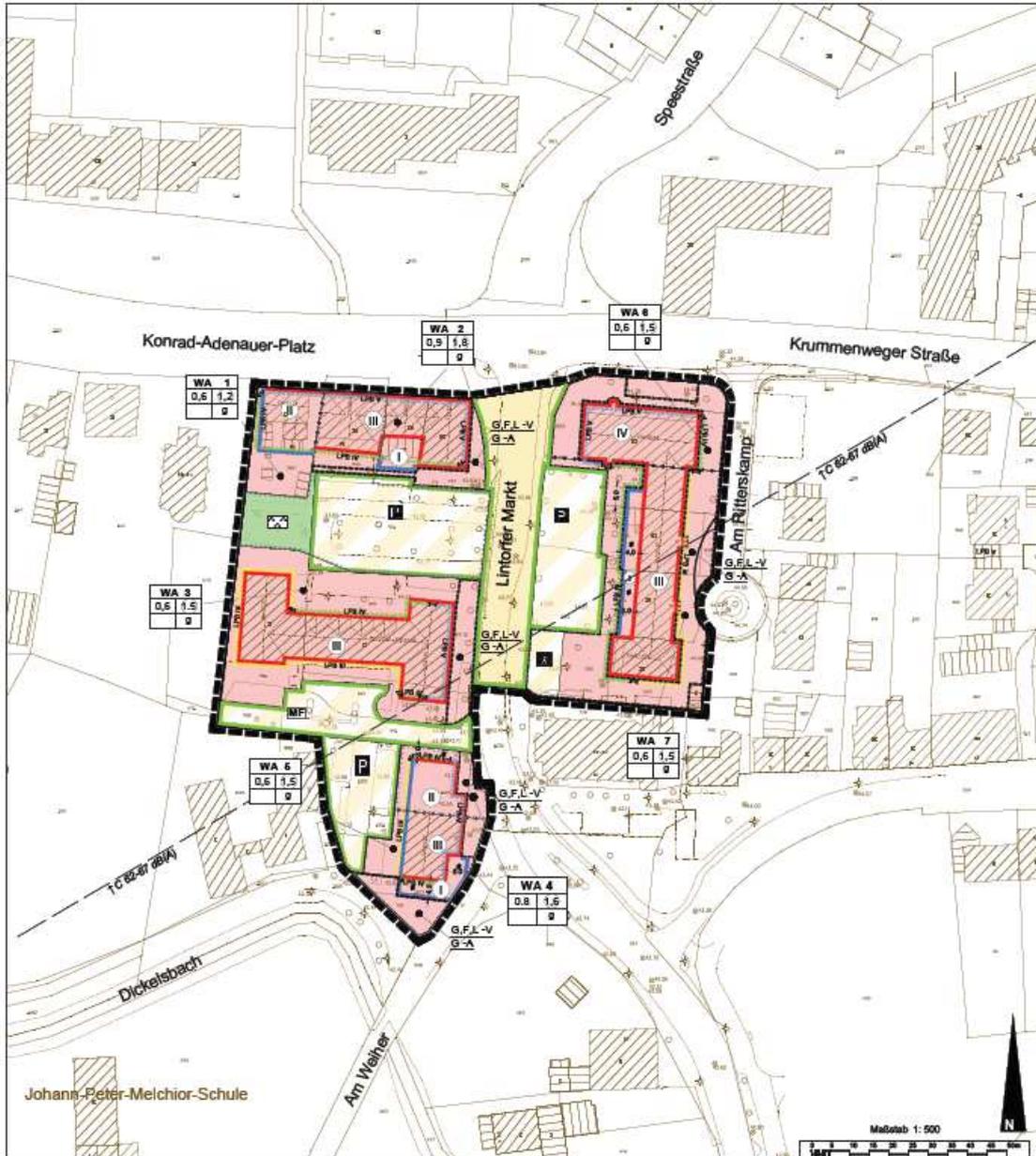
2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 7)

Im Bebauungsplan sind **Geschossigkeiten** festgesetzt, die „zwingend“ einzuhalten sind. Dieses aus dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 13a, 1. Änderung, übernommenen Maß der baulichen Nutzung, wird beibehalten, damit die mit dem Bauleitplan verfolgte städtebauliche Bebauungsstruktur mit den jeweiligen Raumkanten auch zukünftig erhalten bleibt. Der Verfahrensbereich gehört zum Zentrum des Ortsteils Lintorf, entwickelt in direkter Nachbarschaft bedeutsamer Kirchenbauten (Kath. Kirche St. Anna, Ev. Kirche).

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ traten auch Änderungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kraft. Demnach können nach § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO „die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Die Erhöhung der **Grund- und Geschossflächenzahl** (GRZ und GFZ) über die in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenzen (Allgemeine Wohngebiete (WA): GRZ = 0,4; GFZ = 1,2) ist gerechtfertigt, weil

- die Bebauung am „Lintorfer Markt“ von hoher Zentralität gekennzeichnet ist
- die Erweiterungen nur im Erdgeschoss zulässig sind und so zur Stärkung des Einzelhandels führen
- die zusätzlichen Erweiterungen nicht vorhandene Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachteilig tangieren,

- die eingeschossigen Anbauten bereits versiegelte Flächen (Gehweg-Plattierung) in Anspruch nehmen
- kein Baumbestand durch die möglichen Baumaßnahmen gefährdet ist.



Die Festsetzungen im Einzelnen:

Teilgebiete	Zahl der Voll- geschosse (zwingend)	Grundflächen- zahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ).....
WA 1	II	0,6	1,2
WA 2	III	0,9	1,8
WA 3	III	0,6	1,5
WA 4	III	0,6	1,5

WA 5	IV	0,6	1,5
WA 6	III	0,6	1,5
WA 7	II	0,8	1,6

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 7 wird eine **maximale Sockelhöhe*** von 0,60 m über NN festgesetzt. Diese Vorgabe entspricht der bisherigen gestalterischen Festsetzung. Neubauten fügen sich so harmonisch in die bestehende Architektur ein.

Erläuterung:

* Das Maß der Sockelhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche), wenn sie innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden.

Mit dieser Nutzungseinschränkung wird erreicht, dass auch künftig die bisherige Gebäude- und Freiflächenstruktur am „Lintorfer Markt“ erhalten bleibt. Sie ist gekennzeichnet durch Freiflächen mit unterschiedlichen Nutzungen inmitten ablesbarer, klarer Raumkanten.

2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Netzbetreiber und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer wird vorausgesetzt.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 7)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich am Bestand. Zur Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Baugrundstücke müssen zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Baulinien** (Es muss auf dieser Linie gebaut werden, ein Über- oder Unterschreiten ist grundsätzlich unzulässig.) orientieren sich an der Stellung vorhandener Gebäude. Die jetzige Raumstruktur, eine platzartige Bebauung, soll dauerhaft erhalten bleiben.

Die Bebauung einzelner Teilflächen, die bereits durch Vornutzungen (z. B. Überdachungen für gastronomische Außenbereiche) geprägt sind, wird durch eine **Baugrenze** festgesetzt. Innerhalb dieses Baufensters kann ein Gebäude entsprechend planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften positioniert werden.

Hinweis:

Aus brandschutzrechtlichen Gründen ist die Zugänglichkeit von Grundstücken und baulichen Anlagen so zu gewährleisten, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung. Einzelne wurden übernommen aus dem bislang rechtsverbindlichen Bauleitplan L 13a, 1. Änderung. Architektonische Brüche in der Fassaden- und Dachgestaltung werden so im Hinblick auf die Bestandsbauten bei möglichen Neubauvorhaben vermieden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 5 und 7 ist bei Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus das **Witterungsschutzdach** zu den öffentlich einsehbaren Platzflächen als verglaste Metallkonstruktion mit einer Dachneigung von max. 5° zu herzustellen. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Verdachung der einzelnen Anbauten baugleich auszubilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 beträgt bestandsorientiert die zulässige **Dachneigung** 30°.

Für die **Dacheindeckung** der Baugruppen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 7 ist bestandsorientiert eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 5 und 7 sind bei der Errichtung eines 1-geschossigen Anbaus zu den öffentlich einsehbaren Platzflächen die **Wände** als ständerlose Nurglaskonstruktion auszubilden. Dabei sind die Konstruktion, die Art der Verglasung und die Farbgebung der Verdachung der einzelnen Anbauten baugleich auszubilden. Das Anbringen von zusätzlichen Sichtschutzfolien, Werbeschriften o. ä. auf den verglasten Flächen ist unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 5 sind die Außenwandflächen der Baugruppen aufeinander abzustimmen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Außenwandfläche ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind **Schaufenster** hochrechteckig zu gestalten. Metallisch glänzende, eloxierte und feuerverzinkte Fensterrahmen sind unzulässig.

Schaufenster und großflächige Verglasungen sind nur im Erdgeschoss zulässig und sind mit transparenten Glasscheiben auszuführen. Sie dürfen keine verspiegelten farbigen oder getönten Scheiben erhalten. Milchige Scheiben sind unzulässig.

Schaufensterrahmen dürfen nicht aus glänzenden Materialien hergestellt sein.

Das Zukleben, Zustreichen oder Zudecken auch nur von Teilen der Fensterscheiben an der Innen- oder Außenseite ist unzulässig.

Bewegliche **Markisen** sind grundsätzlich nur über den Schaufenstern der Erdgeschossfassaden mit matten, d. h. nicht glänzendem Bespannungsmaterial zulässig. Sie dürfen die Breite des zugehörigen Schaufensters beidseitig nur um max. 0,10 m überschreiten.

Als Farbton des Bespannungsmaterials sind nur einfarbig graue oder beige Farbtöne in Abstimmung mit dem Fassadenfarbton des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Die Ausladung der Markisen ist auf max. 1,25 m (gemessen waagrecht von der Hauswand bis zur Außenkante der Markise) zu beschränken.

Eine Anordnung von Markisen über die gesamte Fassadenbreite ist unzulässig. Dauerhaft feststehende Markisen (z. B. Korbmarkisen o. ä.) und freistehende Markisen sind unzulässig.

Der Bau von **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen ist unzulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Freiflächen auch weiterhin von untergeordneten Nebenanlagen freigestellt bleiben. Die Blickbeziehung zu den einzelnen Plätzen wird nicht durch Aufbauten eingeschränkt.

2.7 Erschließung

2.7.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen „Lintorfer Markt / Kruppenweger Straße“ gesichert. Von der Straße „Lintorfer Markt“ zweigt eine Stichstraße ab.

2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Zu beiden Seiten der Straße „Lintorfer Markt“ ist **öffentlicher Parkraum** eingerichtet. Die Planänderung übernimmt diese Vorgaben und setzt die hierfür in Anspruch genommenen Flächen entsprechend fest.

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** ist auf dem jeweiligen Baugrundstück gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) nachzuweisen.

Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird von der Stadt Ratingen folgender Wert angesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA):

Gebäude mit Wohnungen	1 St je Wohnung
Büro- und Verwaltungsräume	1 St je 35 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten bis 700 m ² VK	1 St je 40 m ² VK, mind. 2 St
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² VK	1 St je 20 m ² VK.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Energie

- **Strom**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen GmbH. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

- **Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen GmbH. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gewährleistet.

Hinweise:

Die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Ratingen GmbH dürfen nicht überbaut werden. Evtl. notwendige Umlegungen sind frühzeitig bei dem Versorgungsträger zu beantragen.

Vor der Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten sind aktuelle Leitungsbestandspläne bei dem Versorgungsträger einzuholen.

2.8.2 Wasser

- **Entwässerung**

Das Plangebiet ist ordnungsgemäß an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Die Abwasserreinigung des Stadtteils Lintorf geschieht im Duisburger Klärwerk Huckingen. Zur Überleitung des Abwassers betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband den Sammler Lintorf-Angermund, der in nächster Zeit saniert bzw. in größeren Teilabschnitten erneuert werden muss. Die Planänderung, die im geringen Umfang zusätzliche Anbauten im Erdgeschoss initiiert, führt nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Überleitungsmenge in das Duisburger Kanalnetz.

NBK-Steckbrief Einzugsgebiet			
Einzugsgebiet 215		Ortsteil Lintorf	
			
Daten zum Einzugsgebiet			
Gesamtfläche Ist [ha]	Prognose [ha]	versiegelte Fläche Ist [ha]	Prognose [ha]
30,62	30,62	14,61	16,12
Kanalsystem	Wasserschutzzone	Art der Einleitung	Gewässer
Ternnsystem	WSZ IIIb	best. Einleitung in Gewässer	Dickelsbach
Gebietscharakteristik		Versickerungspotential	
Verwaltung / Soziale Einrichtungen (Post, Schule, Rathaus/Gemeindezentrum), Mischflächen, Wohnbauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung		bedingt bis eingeschränkt positiv	
Niederschlagswasserbehandlung und Rückhaltung			
Herkunftsbereiche		DTV [Kfz/d]	Kategorie gem. Trennerlass
Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Flächen mit gemischter Nutzung; Landstraße L 139, Gemeindestraßen/Stichstraßen		>2000	IIb
		Belastung	Behandlung
		gering belastet	ja
Immissionsbezogene Nachweise zur Gewässerverträglichkeit			
vereinfachter Nachweis nach BWK-M3			
Rueckhaltung / Behandlung		ABK-Nummer	Umsetzung
RRB/ RUEB Dickelsbach Schule			
Gebietserweiterungen			
Gebietsbezeichnung	Art der Bebauung	Gesamtfläche [ha]	Versiegelungsgrad
gepl. Rückhaltung / Behandlung			
Erlaubnisbescheid			
Status der Einleitung	Verfahrensstand	Akterzeichen	Ablauffrist
vorhanden	Erlaubnis	54.16.31-131/93 BR	30.11.2014

• **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beantragen ist. Die Erlaubnis kann gemäß § 4 WHG mit Bedingungen oder Auflagen versehen werden.

Aufgrund der der im Plangebiet anzutreffenden hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

Hinweis:

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers ist beim Bau eines Kellers darauf zu achten, dass seine Abdichtung gegen Feuchtigkeit und (drückendes) Wasser durch Verwendung von wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) erfolgt. Diese Ausführung wird als „weiße Wanne“ bezeichnet.

2.8.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

2.8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

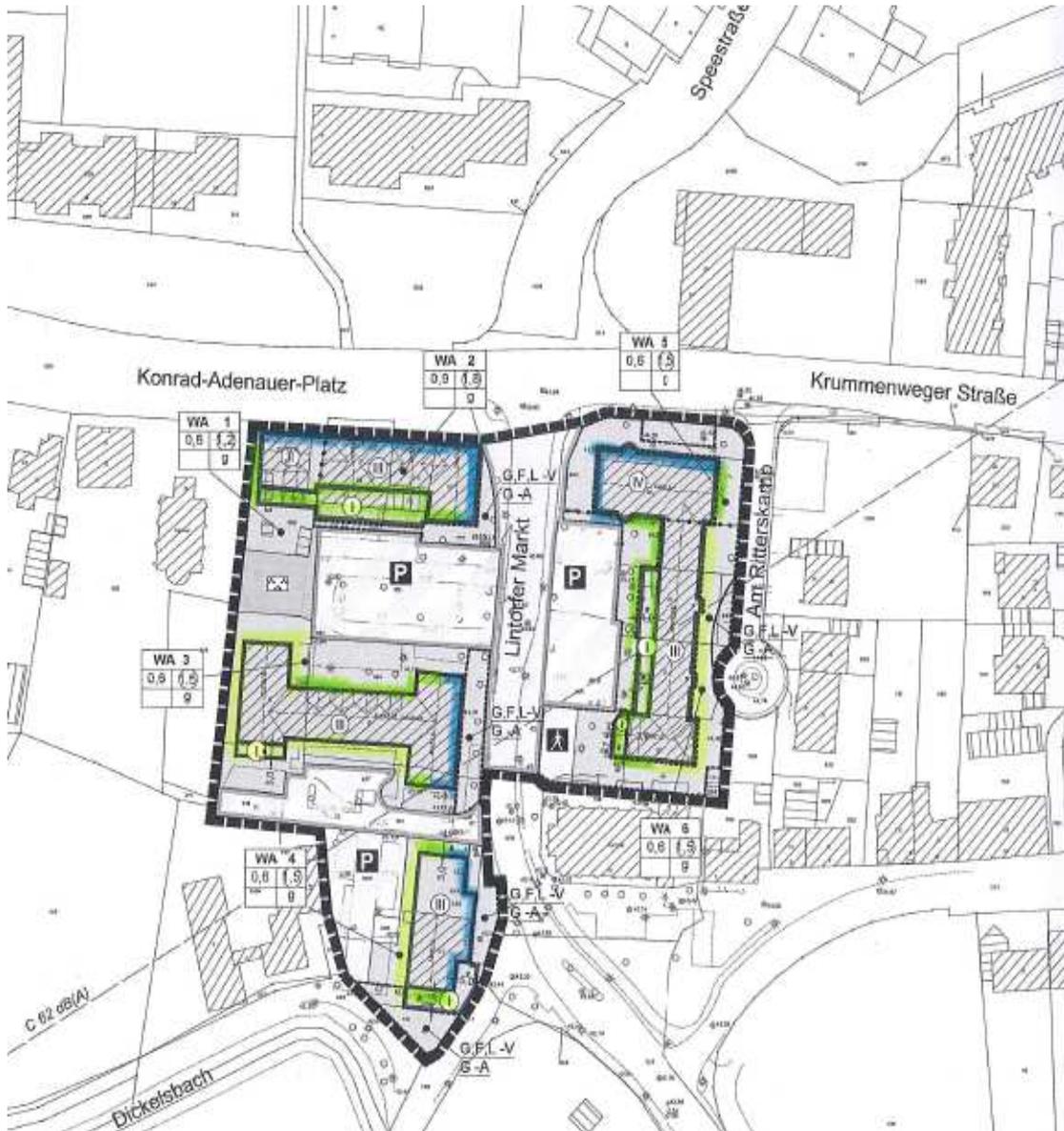
Zur Gewährleistung eines ungehinderten Zugangs der am „Lintorfer Markt“ ansässigen Einzelhandelsgeschäfte wird zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan ein Gehrecht eingetragen.
Zur Sicherung der Unterhaltung vorhandener Versorgungsleitungen wird zugunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

2.9 **Immissionsschutz**

2.9.1 Verkehrswege

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten (vgl. Ziffer 1.3.8).

Zur Festlegung der notwendigen Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind die Beurteilungspegel aus dem Lärminderungsplan von 1999 heranzuziehen. Im Nachfolgenden der Auszug aus dem B.- Plan mit der Kennzeichnung entsprechender Lärmpegelbereiche:



Legende:

Farbe	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
Blau	V	71 – 75
Grün	IV	66 – 70
Gelb	III	61 – 65

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte sind in zum Schlafen geeigneten Räumen und Kinderzimmern gemäß der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

2.10 Altlasten

- **Altstandort 5788/3 Ra**

Da für diese Altlast (Parkplatz) bisher keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, sind bei geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann abzustimmen sind.

- **Altstandort 5788/5 Ra**

Da für diese Altlast (Baugrundstück „Konrad-Adenauer-Platz 5“) bisher keine Untersuchungsergebnisse vorliegen, sind bei geplanten Baumaßnahmen im Vorfeld Bodenuntersuchungen durchzuführen, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann abzustimmen sind.

2.11 Bodendenkmäler

Auf historischen Kartenwerken ist nördlich des Gebäudes „Lintorfer Markt 18“ eine Bebauung eingetragen. Der heutige Lintorfer Markt und die nähere Umgebung liegen im historischen Ortskern von Lintorf. Der Platz liegt an bedeutenden innerörtlichen Wegen und Ausfallstraßen. Es ist nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich trotz Eingriffen durch gegenwärtige Bebauung und Nutzung im Boden bedeutende Relikte der Geschichte von Lintorf und der hier lebenden und arbeitenden Menschen erhalten haben.

Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB (auflösende Bedingung), nach der die durch die Bauleitplanung vorbereitete bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig ist, wenn ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde gemäß § 29 Denkmalschutzgesetz (DSchG) – Kostentragung und Gebührenfreiheit – vorliegt.

Im Nachfolgenden ein Auszug des zuvor genannten Gesetzes:

„(1) Wer einer Erlaubnis nach § 9 Abs. 1 oder einer Entscheidung nach § 9 Abs. 3 bedarf oder in anderer Weise ein eingetragenes Denkmal oder ein eingetragenes oder vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, hat die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.“

2.12 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C** 62 – 67 dB(A) des

Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L. Mit Fluglärm muss gerechnet werden.

Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1987 (Verkündung im Amtsblatt am 24.12.1987, rechtskräftig seit dem 01.01.1988) innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Daraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht für Abwasseranlagen, Stell- Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art.

2.13 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Bauunternehmen gemäß den § 15, 16 DSchG verpflichtet, **archäologische Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zuständigen Abteilung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca. 11.807 m ²
davon:	
- Wohngebiete	ca. 7.626 m ²
- Verkehrsfläche	ca. 3.924 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 257 m ²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Planbereich „Lintorfer Markt“ ist Bestandteil des Nebenzentrums Lintorf. Mit der Bebauungsplanänderung (Art und Maß der baulichen Nutzung) wird für den Ortsteil die Nahversorgungsfunktion gestärkt und gesichert. Die Bebauungsstruktur und die Freiflächennutzung werden bis auf geringfügige bauliche Maßnahmen, die den heutigen Anforderungen geschuldet sind, nicht verändert.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Durch die Planänderung kommt es im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 13a, 1. Änderung, zu keiner anzusetzenden Veränderung im Hinblick auf eventuelle Neubauvorhaben. Die möglichen Anbauten im Erdgeschoss führen zu Erweiterungen bereits bestehender Einzelhandels- bzw. Gastronomiebetrieben. Vorhandener Wohnraum wird nicht vermehrt.

3.2.2 Schulen

In dem Bericht zur **Schulentwicklungsplanung aus 2012**, sind folgende Aussagen getroffen:

"Im Versorgungsraum Lintorf ist mittelfristig mit einem deutlichen Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen. Dies ist im Wesentlichen auf die schwächere Besetzung der in den nächsten zur Einschulung anstehenden Jahrgänge zurückzuführen."

Aufgrund der demografischen Entwicklung ist nach heutigem Stand nicht mit einem Anstieg der Schülerzahlen in Lintorf zu rechnen. Ein zusätzlicher Schulraumbedarf, resultierend aus diesem, Bebauungsplan, ist nicht gegeben.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Obwohl mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zusätzliche Bauflächen über den bislang auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 13a, 1. Änderung, festgesetzten Umfang geplant sind, kommt es nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen. Realisierbar sind lediglich Anbauten in geringem Umfang (Nutzfläche, Geschossigkeit) zu

Erweiterung bestehender Einzelhandelsgeschäften sowie Gastronomiebetrieben.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Reaktivierung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m² liegen.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 7.626 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 0,6 bzw. 0,9 können maximal 4.754,20 m² überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits vorhandene Lärmvorbelastung wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng und besonders geschützter Tiere ist im Änderungsbereich nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die im Bebauungsplan vorhandenen Freiflächen werden entweder zum Parken oder für den Fußgängerverkehr genutzt.
- Schutzgut Boden: Der Bebauungsplan übernimmt die Freiraumnutzung aus dem Vorgängerplan L 13a, 1. Änderung.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen in geringem Umfang versiegelt.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit vereinzelt zusätzlichen 1-geschossigen Anbauten inmitten ei-

- ner vorhandenen Bebauung kommt es aufgrund einer bereits der Innenstadt-Lage geschuldeten höheren Verdichtung zu keiner Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes. In unmittelbarer Nähe liegen einzelne für den Ortsteil Lintorf bedeutende Baudenkmäler, die bei den Festsetzung zu baulichen und sonstigen Nutzungen sowie zur Gestaltung von Bauvorhaben Berücksichtigung fanden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet liegt kein Denkmal. Auf einer noch unbebauten Fläche wird ein Bodendenkmal vermutet.

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Absatz 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus.

5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planänderung gehen zulasten der Stadt Ratingen.

6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorgaben nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

7. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes L 13a, 1. Änderung „Lintorf, Ortsmitte“, in Kraft getreten am 30.06.1970, aufgehoben.

Im Auftrag:

(Rautenberg)
Städt. Baudirektor