





## Ziele und Inhalte

### der 3. Änderung des Bebauungsplanes L 21a "Zeichenweg/Bleibergweg"

#### 1. Lage des Gebietes/Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Planbereich liegt in Ratingen-Lintorf, nördlich der Ortsmitte. Dieser wird begrenzt

##### im Norden

durch die Straße "Bleibergweg",

##### im Osten

durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 607, Flur 10, Gemarkung Lintorf,

##### im Süden

durch die nördliche Begrenzung der Straße "Zeichenweg" sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 689, 690, 691, alle Flur 11, Gemarkung Lintorf (Broekmannstraße 5, 9, 11),

##### im Westen

durch die östliche Grenze des öffentlichen Fußweges und der "Katharinenstraße".

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigegefügteten Übersichtsplan grau hinterlegt.

#### 2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** weist den Änderungsbereich als eine Wohnbaufläche aus.

Der **Gültige Bebauungsplan L 21a** setzt ein reines Wohngebiet mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit fest. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad vorgeschrieben. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,4.

Der Änderungsbereich liegt unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L der Start- und Landebahn 05R/23L und 05L/23R des **Flughafens Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärm-schutzzone.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum der Stadtwerke Duisburg.

Im südwestlichen Bereich der Planänderung ist eine Fläche festgesetzt, unter der der **Bergbau** umging, Folgen eines bis Ende des 19. Jahrhunderts durchgeführten Erzabbaus. Sie liegt über dem aufgehobenen Raseneisenstein-Distriktfeld und dem erloschenen, auf Blei, Zink und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld "Lintorfer Erzbergwerk". Im Änderungsbereich befinden sich keine verlassenen Tagesöffnungen. Im Falle einer Baumaßnahme sind jedoch unter Umständen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 150 m sind Produktionsanlagen der Lintorfer **Eisengießerei** angesiedelt. Hierdurch können sich Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche ergeben.

Die gesetzliche Grundlage zu der beabsichtigten Planänderung bilden der § 13 Abs. 1 BauGB:

"(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige des § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

Den Eigentümern des von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückes und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

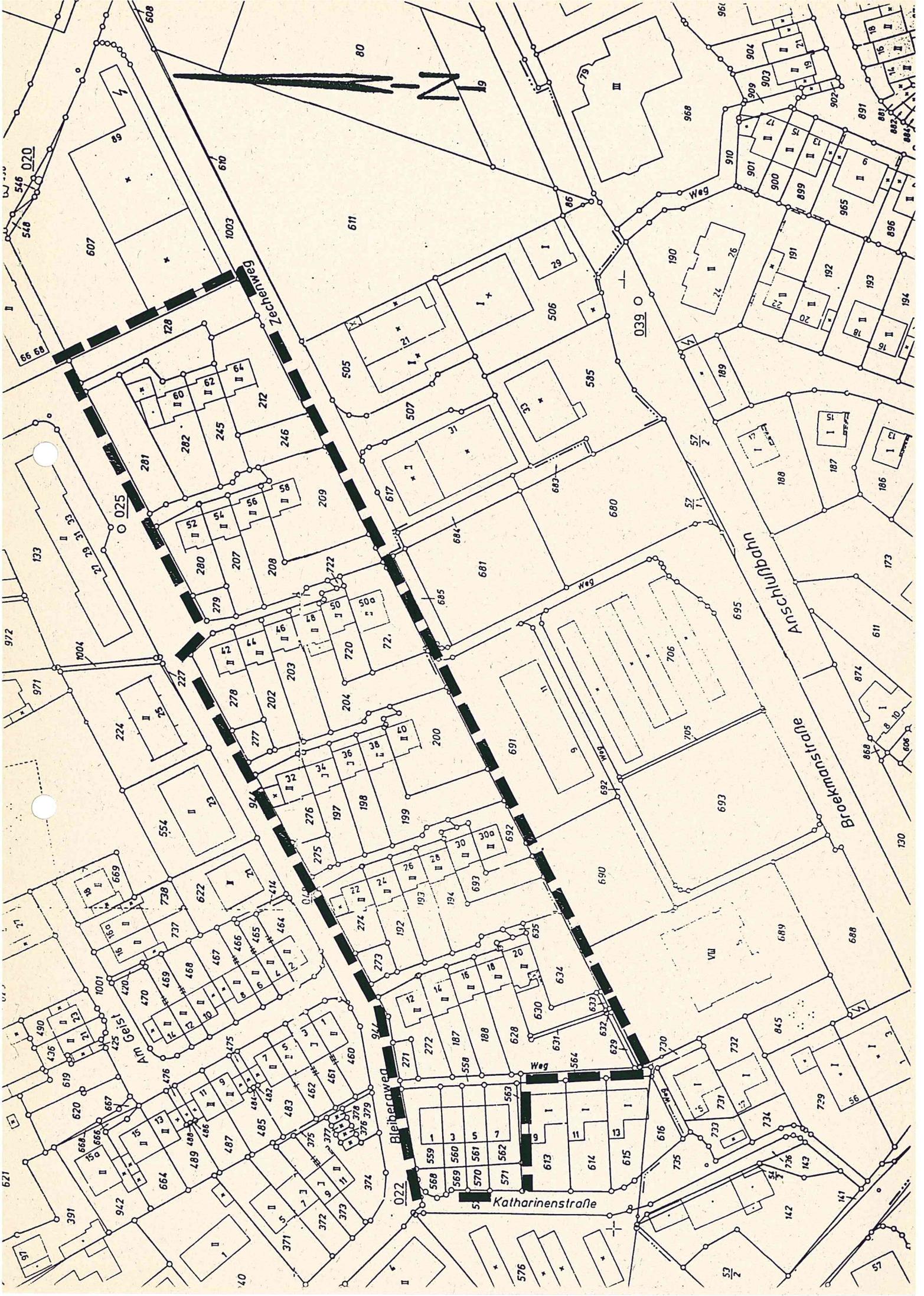
Widersprechen die Beteiligten innerhalb dieser Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan deren Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln."

und

§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG (bei dringendem Wohnbedarf):

"(6) Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, sind der höheren Verwaltungsbehörde nicht ... anzuzeigen. Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist; ..."

Der jetzige Bebauungsplan läßt nur in geringem Umfange bauliche Erweiterungen zu. Zur Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf eine Bautiefe von maximal 14,0 m und zur Ausschöpfung weiteren Wohnungsbaupotentials soll eine Planänderung durchgeführt werden.





### 3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Die Planänderung erfolgt einerseits zur Anpassung an heutige Wohnqualität, wie z.B. die Erweiterung älterer Wohngebäude durch den Anbau eines Wintergartens aufgrund gestiegener Raumbedürfnisse, andererseits zur Ausschöpfung bisher ungenutzten Baupotentials.

Die **Baugrenze** wird in einer Tiefe von maximal 14,0 m festgesetzt. Zusätzliche überbaubare Flächen werden unmittelbar angrenzend an die Gebäude "Bleibergweg Nr. 20, 40, 58, 64" ausgewiesen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** werden wie folgt festgesetzt:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o zweigeschossige Baukörper,
- o Grundflächenzahl 0,3,
- o Geschoßflächenzahl 0,6,
- o geschlossene Bauweise (g),
- o eine Dachneigung von 30 Grad.

Die Baugrundstücke sind über jeweilige Stichstraßen, ausgehend vom "Bleibergweg", erschlossen.

**Schmutz- und Regenwasserkanäle** sind ausreichend leistungsfähig. Gemäß § 51 a Wassergesetz 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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen-Lintorf im Trennsystem bereits geregelt ist.

Der **zu bewertende Eingriff** besteht einerseits in der Überbauung von vorhandenen Terrassen - bereits versiegelte Flächen werden einer anderen Nutzung zugeführt - andererseits in der Neuausweisung von vier Wohngebäuden in direktem Anschluß an die vorhandene Bebauung.

Ein Grün-Ausgleich für mögliche An- bzw. Neubauten zu fordern, wäre unverhältnismäßig. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten homogen gewachsene Siedlung, deren Freiräume durch Ziergärten geprägt sind. Auch durch geplante Neubauten würden sich die vorhandenen Umweltbedingungen nicht nachhaltig verschlechtern. Diese würden sich nahtlos einfügen in das bestehende Wohnumfeld. Daher haben die Belange des Natur- und Umweltschutzes in diesem Falle zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für die Bauherren. Die geringe Beeinträchtigung der Ökologie ist zu vernachlässigen.

#### 4. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes L 21a aufgehoben.

Im Auftrag:



(Aring)  
Amtsleiter