

Ratingen, 24.01.1984

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

Begründung zum Bebauungsplan L 13 a, 2. Änderung
Ortsmitte Lintorf

Gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zu § 2 a Abs. 6 BBauG

Der rechtskräftige Bebauungsplan L 13 a Lintorf-Ortsmitte setzt im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes 4 Punkthäuser sowie eine Reihe von dazwischen gelegenen zweigeschossigen Bauten fest. Hiervon sind inzwischen sämtliche Punkthäuser als Wohnhochhäuser fertiggestellt, die vorgesehenen zweigeschossigen Bauten enthalten Einzelhandelsgeschäfte, Werkstätten o.ä.

Außer der inzwischen bereits realisierten Bebauung ist südlich des östlich gelegenen Punkthochhauses laut Bebauungsplan eine weitere Bebauungsmöglichkeit festgesetzt, mit der Maßgabe "Allgemeines Wohngelände, zweigeschossig".

Diese Flächen sollten ebenfalls mit Einzelhandelseinrichtungen besetzt werden. Da es bisher nicht zur Realisierung dieser Planung kam, wurde diese Fläche zwischenzeitlich als Grünfläche -Parkanlage- gestaltet. Diese Nutzung entspricht einem Bedürfnis der Bewohner Lintorfs nach einem auch durch Grünanlagen aufgewerteten attraktiven Ortsmittelpunkt.

Die Erhaltung dieser Grünflächen ist, obgleich wünschenswert, nicht möglich, da sie Entschädigungsleistungen in Höhe von ca. 710.000 DM bewirken würde. Diese Kosten sind von der Stadt derzeit nicht aufzubringen.

Die vom Eigentümer (Erbbauberechtigtem) dieser Grünfläche beabsichtigte Ausnutzung seines Baurechts, stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, nicht aber mit den damaligen und heutigen planerischen Zielvorstellungen. Vom Eigentümer (Erbbauberechtigtem) ist die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine solche Bebauung widerspricht sowohl den gestalterischen als auch funktionalen Gegebenheiten am Konrad-Adenauer-Platz. Einfamilienreihenhäuser an dieser Stelle stehen im offenkundigen Gegensatz zum Charakter und der Nutzung des Konrad-Adenauer-Platzes als geographischer und ideeller, öffentlich beanspruchter Ortsmittelpunkt Lintorfs. Diese Aufgabe des Konrad-Adenauer-Platzes wird zur Zeit durch die Grünfläche unterstützt, sie kann aber auch durch die nun mit der Planänderung beabsichtigte Nutzung weitere Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und sonstige Dienstleistungsbetriebe gefördert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes bezweckt daher, daß die Bebauung des Grundstückes in einer Form erfolgt, die einen Abschluß der baulich räumlichen Umfassung des Konrad-Adenauer-Platzes bildet und sich in ihrem baulichen und funktionalen Charakter an die vorhandene Bebauung angleicht, so daß eine

räumliche, funktionale und gestalterische Einheit entsteht.

Dadurch daß die noch freien Bauflächen am Konrad-Adenauer-Platz in direkter Sichtbeziehung zur Einkaufsstraße Speestraße liegen, wird erreicht, daß durch eine Ladennutzung Fußgängerwege auf den Konrad-Adenauer-Platz gelenkt werden. Dies führt zu einer Belebung des Platzes einschl. der bereits vorhandenen Geschäfte.

Eine aufgrund des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes L 13 a mögliche Einfamilien-Reihenhausbebauung würde dagegen der Funktion dieses Eingangsbereichs zum Konrad-Adenauer-Platz, nämlich Verbindung zwischen Speestraße und Platz zu sein, widersprechen. Sie würde den Konrad-Adenauer-Platz baulich und optisch noch mehr von der Speestraße abgrenzen und keinerlei Anziehungskraft für den Platz ausüben.

Nur ein weiteres Angebot an Läden, Gaststätten etc. kann bewirken, daß eine Attraktivitätssteigerung und somit Belebung des Platzes erfolgt, durch die der Platz auch eine soziale Kontrolle erfährt.

Das Problem des Vandalismus (Verschmutzung, Zerstörung) ist aber ein allgemein gesellschaftliches, das sich nicht auf den Konrad-Adenauer-Platz beschränkt, noch durch die Bauleitplanung beheben läßt.

Die Bebauungsplanänderung stellt, in-dem sie die Einfamilienhausbebauung nicht zuläßt, eine Einschränkung jetzigen Baurechts dar.

Die heutige Bebauung und Nutzung des Konrad-Adenauer-Platzes entspricht nicht in allen Bereichen den Festsetzungen des Bebauungsplans L 13 a Lintorf-Ortssmitte.

Aus diesem Grunde bezweckt die zweite Bebauungsplanänderung weiterhin die planungsrechtliche Absicherung der jetzigen baulichen Situation am Konrad-Adenauer-Platz. In den Festsetzungen der zweiten Bebauungsplanänderung wird somit der reale Bestand übernommen.

So wurden die Geschoßflächenzahl (1,8), die Grundflächenzahl (0,5) und die Zahl der Vollgeschosse (I - XIII) neu bestimmt. Dabei überschreiten gemäß § 17 Abs. 10 im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes die Geschoßflächen und Grundflächenzahl die Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977. Ausschlaggebend für die Überschreitung der Höchstwerte ist die besondere städtebauliche Situation am Konrad-Adenauer-Platz.

Schon der Bebauungsplan vom 30.06.1970 beinhaltet die Schaffung eines neuen Ortssmittelpunkts Lintorfs. Dies sollte durch eine Verdichtung der Wohnbebauung, durch die gestalterische Ausformung der Höhenentwicklung und durch die Konzentration von Geschäften, Gaststätten und anderen Dienstleistungsbetrieben erreicht werden.

Der Konrad-Adenauer-Platz ist am Kreuzungspunkt der örtlichen Hauptverkehrsstraßen -Speestraße und Kalkumer/Krummenweger Straße- gelegen. Dieser Kreuzungspunkt ist das räumliche, geschäftliche und verkehrliche Zentrum des Ortsteils. Hier befindet sich auch im ehemaligen Rathaus die Verwaltungsnebenstelle der Stadt Ratingen. Aufgrund dieser besonders herausragenden Lage im Ortsteil Lintorf wurde der Bereich um den Kreuzungspunkt im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt gemäß § 24 Abs. 1 in Verbindung mit § 6 Landesentwicklungsprogramm gekennzeichnet.

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm ist darauf hinzuwirken, daß in diesen Verdichtungsgebieten, insbesondere wenn sie an Haltepunkten leistungsfähigerer Linien des öffentlichen Personennahverkehrs liegen, ein ihrer Aufgabenstellung entsprechendes Maß baulicher Nutzung möglich ist.

Der Konrad-Adenauer-Platz wird von allen örtlichen und überörtlichen Buslinien, die den Ortsteil Lintorf bedienen, tangiert. Es stellt somit für den Linienbusverkehr den wichtigsten Knotenpunkt im Ortsteil Lintorf dar. Im einzelnen handelt es sich um folgende Buslinien:

Örtliche Buslinien: 757 Ratingen-Lintorf-Tiefenbroich- Ratingen-Ost
der S-Bahnhof
750 Ratingen-Breitscheid Nord - Ratingen Lintorf
Tiefenbroich-Ratingen Ost S-Bahnhof

Überörtliche Linien: 752 Mülheim Hauptbahnhof - Mülheim Selbeck -
Ratingen Lintorf- Düsseldorf Hauptbahnhof.

754 Ratingen Lintorf - Ratingen West - Düsseldorf Hauptbahnhof

755 Ratingen Lintorf - Düsseldorf Hauptbahnhof

751 Heiligenhaus - Ratingen Hösel S-Bahnhof -
Lintorf - Düsseldorf Angermund S-Bahnhof
Düsseldorf Kaiserswerth.

Die Stadt Ratingen verfolgt das Ziel, daß die geplante S-Bahn Duisburg Bissingheim über Lintorf und Ratingen West bis nach Düsseldorf Hauptbahnhof verlängert wird. Diese Planung ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes.

Der Konrad-Adenauer-Platz liegt nur 150 m vom geplanten S-Bahnhaltepunkt entfernt. Um ein hinreichendes Fahrgastaufkommen zu gewährleisten, ergibt sich die städtebauliche Notwendigkeit einer genügenden Verdichtung vor allem von Wohnungen im Bereich des zukünftigen S-Bahnhaltepunkts.

Die Sicherung der Versorgung des Ortsteils mit Geschäften und privaten Dienstleistungsbetrieben bedingt deren Konzentration im Ortsmittelpunkt. Nur durch eine Bündelung der Versorgungseinrichtungen im Zentrum Lintorfs wird deren genügende Attraktivität erreicht, die die Voraussetzung einer ökonomischen Tragfähigkeit bildet. Beabsichtigt ist, den Ortsmittelpunkt Lintorfs zu einem eigenen tragfähigen Zentrum zu entwickeln.

Dies verlangt nicht nur eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, sondern auch die Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich.

Die realisierte Verdichtung in Form von mehreren Hochhäusern am Konrad-Adenauer-Platz ergibt eine Ausgestaltung des Ortsbildes, die der gewünschten städtebaulichen Dominanz des Zentrum entspricht.

Der Ausgleich für die bauliche Verdichtung am Konrad-Adenauer-Platz (Überschreitung des in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstmaßes für die Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl) geschieht durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche -Parkanlage im Mittelpunkt des Konrad-Adenauer-Platzes. Diese Grünfläche ist grundbuchlich an die Bauflächen des Konrad-Adenauer-Platzes gebunden. Sie entspricht in ihrer Größe ungefähr der für die Einhaltung des Höchstmaßes der Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl erforderlichen zusätzlichen Baufläche.

Durch die Anordnung einer Tiefgarage unter dem Konrad-Adenauer-Platz und die Belastung aller nicht überbaubaren Bauflächen des Konrad-Adenauer-Platzes mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist gewährleistet, daß die nicht überbaubaren Bauflächen des Konrad-Adenauer-Platzes von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen freigehalten werden.

Die Bebauungsplanänderung setzt am Konrad-Adenauer-Platz weiterhin zusätzlich eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage und eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz u.a. als Ausgleichsmaßnahme für die verdichtete Bebauung fest.

Der Grünzug Dickelsbach ist in weniger als 200 m Fußwegentfernung erreichbar. Er stellt mit seiner Verbindung zu den ausgedehnten Lintorfer Wäldern eine attraktive Naherholungsfläche für die Bebauung am Konrad-Adenauer-Platz dar. Westlich des Konrad-Adenauer-Platzes befinden sich die Grünflächen des Friedhofes und des Bahnhofvorplatzes. Diese ausgedehnten Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hochhäusern bieten einen weiteren Freiflächenausgleich für die bauliche Verdichtung am Konrad-Adenauer-Platz. Sonstige öffentl. Belege stehen einer Überschreitung der GFZ- und GRZ-Höchstwerte gem. § 17 (1) BauNVO nicht entgegen.

Als weitere Änderungen im Bebauungsplan wurden die Flurstücke 740 und 776 aus der öffentlichen Grünfläche herausgenommen und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Diese Neufestsetzung wurde aufgrund der Baugenehmigung vom 05.09.1975 für diese Flächen erforderlich. Die Stadt Ratingen erteilte dabei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ihre Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans L 13 a Lintorf-Ortmitte. Sie stimmte ebenfalls der Möglichkeit zu, ohne Grenzabstand direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen.

Die Besonnung und Belüftung des Spielplatzes werden durch die Grenzbebauung nicht beeinträchtigt.

Aus dem Spielflächenbedarfsplan der Stadt Ratingen wurde die Ausweisung der Spielbereichskategorie für den öffentlichen Spielplatz abgeleitet. Im Spielflächenbedarfsplan ist dieser Spielplatz mit der Nr. 04/06 im Spielbereich C zugeordnet. Die jetzige Ausgestaltung des öffentlichen Spielplatzes entspricht der Festsetzung im Bebauungsplanentwurf.

Die Bebauungsplanänderung ordnet die öffentlichen Parkflächen im Bereich des Konrad-Adenauer-Platzes neu.

Das Zentrum des Konrad-Adenauer-Platzes soll auch vom ruhenden Autoverkehr freigehalten werden. Die öffentlichen Parkflächen wurden daher in die Randbereiche des Konrad-Adenauer-Platzes verlegt und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkflächen" ausgewiesen.

Unter dem Zentrum des Konrad-Adenauer-Platzes befindet sich eine Tiefgarage, die als Gemeinschaftsgarage den angrenzenden Wohnungen zugeordnet ist.

Der Innenbereich des Konrad-Adenauer-Platzes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "privater Spielplatz" festgesetzt. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "privater Spielplatz" auf der privaten Grünfläche soll hier den gemäß § 10 Abs. 2 Bauordnung NW erforderlichen Spielplatz als Gemeinschaftsanlage ermöglichen.

Die Geh- Fahr- und Leitungsrechte wurden neu festgesetzt. Um die öffentliche Zugänglichkeit aller Freiflächen des Konrad-Adenauer-Platzes zu gewährleisten, wurden sie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Zugunsten des jeweiligen Versorgungsträger wurde zudem noch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Im Auftrage:

Kullhat

(Fehlhaber)
Amtsleiter