

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan L 13 a

- Lintorf, Ortsmitte (1. Änderung, Neuaufstellung) -
gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes v. 23. 6. 60 (BGB I S 341)

1. Zweck

In Ergänzung zum Bebauungsplan L 13, unter Hinweis auf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lintorf, soll mit dem Bebauungsplan L 13 a auch die Fläche zwischen Duisburger Str., Straße Am Graben, Speestr. und Angermunder Str. zum Teil baulich genutzt werden. Aus diesem Grunde hat der Rat der Gemeinde Lintorf die Aufstellung des Bebauungsplanes L 13 a gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes beschlossen.

Da in dem übrigen Verfahrensgebiet des früheren Bebauungsplanes L 13 ebenfalls geringfügige Änderungen vorgesehen sind, wird der Gesamtbereich des Bebauungsplanes L 13 als Neuaufstellung L 13 a durchgeführt. Ebenfalls wird der bereits rechtskräftige Bebauungsplan L 1 hiermit eingeschlossen.

2. Bebauung

Die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen zwischen Duisburger Str., Straße Am Graben, Speestr. und Angermunder Str. sehen 4 Punkthäuser von 7 - 11-geschossen vor, die durch 1 - 2-geschossige Ladentrakte zum Teil verbunden sind. Die gesamte Bebauung ist so aufgegliedert, daß 2 platzartige Flächen entstehen, die als Grün- und Parkflächen für den ruhenden Verkehr ausgestaltet werden sollen. Hierbei bleibt die Konzeption der durchgehenden Grünverbindung von dem Sportzentrum entlang des Dickelsbaches über "Brupnas" durch das Gelände des zukünftigen Evgl. Gemeindezentrums und ab der Straße Am Graben entlang bzw. über den heutigen Hauptgraben nach Norden bestehen.

Die Flächen für die beiden kirchlichen Gemeindezentren sind lediglich als Grundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen, wobei die vorerwähnte Grünverbindung über das Evgl. Gemeindezentrum in Zuge des späteren Ausbaues in einer Gesamtbreite von 13.00 m sichergestellt werden soll.

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DÜSSELDORF

Postanschrift:

Der Regierungspräsident Düsseldorf, 4 Düsseldorf-Nord, Cecilienallee 2

An
den Amtsdirektor
des Amtes Angerland
in Lintorf
d.d. Oberkreisdirektor
in Mettmann

Sprechstage nur montags und donnerstags

Fernsprecher

8 22 11 oder

8 22 1 / 536

(Durchwahl)

Zimmer Nr. 336

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

8

Verordnungsamt der Oberkreisdirektion
6. NOV 1969
Zeichen 60

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen

34. 3 - 12. 21

Düsseldorf
15.10.1969

Betrifft:

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. L 13 a der Gemeinde Lintorf
gemäß § 11 BBauG

Bezug: Ihre Berichte vom 22. IV. und 10. VI. 1969
- AZ. VI/Lü./Ba und 61/Ho.-

Anlagen: 1 Heft (B-Plan Nr. L 13)
1 Heft (B- Plan Nr. L 13 a - 1. Ausfertigung)

Hiermit wird gemäß § 11 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960
(BGBl. I S. 341) der Bebauungsplan Nr. L 13 a (Ortsmitte), den der
Rat der Gemeinde am 11.3. 1969 gemäß § 10 BBauG als Satzung
beschlossen hat, unter folgenden Einschränkungen und Auflagen
genehmigt.

1. Einschränkungen:

Von der Genehmigung ausgenommen sind:

- a) Das dreigeschossige WA- Gebiet westlich des Marktplatzes mit
allen Festsetzungen.
- b) In dem westlich an das unter a) genannte WA- Gebiet angrenzenden
"Baugrundstück für den Gemeinbedarf (evgl. Kirchenzentrum),"
alle Festsetzungen die sich auf die Flurstücke 160 und 169 erstrecken.
- c) Alle Festsetzungen eines SO-Gebietes "Altenheim" und einer
"Grünfläche-Parkanlage" die südlich der Nutzungsgrenze liegen,
welche die Grundstücke Angermunder Straße 23, 25 und 27 von
diesen Festsetzungen abtrennt.

- d) Alle Festsetzungen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche nördlich des Dickelsbaches.
- e) Die "Grünfläche - Parkanlage" auf der Westseite der Duisburger Straße, die sich über einen vorhandenen Friedhof erstreckt.

Zu a) bis d): Die Herausnahme dieser Festsetzungen wurde erforderlich, da die mit Schreiben vom 19. IX. 1968 vom Landesstraßenbauamt Düsseldorf geäußerten Bedenken bezüglich der von der Planung nicht berücksichtigten L 435 a z. Zt. noch nicht ausgeräumt sind. Wie von hier aus in der Zwischenzeit auf eine Rücksprache beim LSBA Düsseldorf in Erfahrung gebracht werden konnte, sind in Kürze Verhandlungen mit der Hauptverwaltung des Landschaftsverbandes in Köln, dem LSBA Düsseldorf und Ihrer Behörde vorgesehen, die der endgültigen Klärung der mit der L 435 a im Zusammenhang stehenden Fragen dienen sollen. Über das Ergebnis dieser Besprechung bitte ich mich zu gegebener Zeit zu unterrichten.

Ein weiterer Grund für die Herausnahme der unter c) genannten Festsetzungen ist die fehlende Übereinstimmung mit dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan, der hier anstatt eines SO-Gebietes eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche vorsieht. Eine weitere Widersprüchlichkeit der Festsetzungen in diesem Gebiet ergibt sich noch daraus, daß in der Begründung zum Bebauungsplan die Fläche um das Altenheim als "Grundstück für den Gemeinbedarf" bezeichnet wird.

Bei einer evtl. späteren Wiedervorlage dieses Gebietes zur Genehmigung ist ferner zu beachten, daß eine Doppelfestsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche bei gleichzeitiger Nutzung dieser Fläche als SO- Gebiet nicht möglich ist. Es ist außerdem das Baudenkmal des alten Beeker Hofes durch das Planzeichen Nr. 14.10 der DIN 18003 - Zeichen für Bebauungspläne besonders zu kennzeichnen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeiten der Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche zugunsten des angrenzenden Grundstücks gemäß § 9 (1) Nr. 11 BBauG in Verbindung mit dem Planzeichen Nr. 13. 3 der Planzeichen-VO hingewiesen.

Zu e) Die Genehmigung dieser Fläche als "Grünfläche-Parkanlage" ist erst möglich, wenn der Flächennutzungsplan entsprechend geändert würde. Nach den vorgesehenen Festlegungen des neuen Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine "Grünfläche-Friedhof." Da nach mündlicher Auskunft Ihres Herrn Budeus die Belegung des Friedhofes weitgehend abgeschlossen ist, empfehle ich bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes die geplante Nutzungsänderung der bisherigen Friedhofsfläche entsprechend zu berücksichtigen. Vorsorglich mache ich allerdings darauf aufmerksam, daß das landesbehördliche Genehmigungsverfahren gemäß § 52 (2) OBG von der planungs- und ortsbaurechtlichen Umwandlung der Friedhofsfläche in eine Parkanlage unberührt bleibt.

2. Auflagen

2.1 Entsprechend den vorgesehenen Festlegungen des neuen Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind mit Ausnahme der kirchlichen Zwecken dienenden echten "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" die übrigen der gemeinbedarfflichen Nutzung zgedachten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BBauG als "Von der bebauung freizuhaltende Grundstücke" mit gleichzeitiger Angabe ihrer Nutzung wie z.B. Spielflächen, Grünanlagen, Stellplätze usw. festzusetzen. Als dafür erforderliches Planzeichen ist das Planzeichen Nr. 13.4 der Planzeichen-VO zu verwenden und das im Plan irrtümlich verwandte Planzeichen Nr. 4 zu streichen.

Da nach Auskunft Ihres Herrn Budeus die platzartige Erweiterung auf der Westseite der Johann-Peter-Melchior-Straße keine öffentliche Verkehrsfläche werden soll und im Privatbesitz verbleiben wird, sind aus Gründen der Rechtssicherheit die dem ruhenden Verkehr zugedachten Flächen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten zusätzlich durch die Festsetzung als "mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zugunsten" (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) unter Verwendung des Planzeichens Nr. 13. 3 sicherzustellen. Bei dieser Festsetzung ist zu überprüfen, zu wessen Gunsten die Belastung dieser Flächen erfolgen soll. Die Abgrenzung der Flächen nördlich der Angermunder Straße mit dem Planzeichen Nr. 13.4 ist so durchzuführen, daß die entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Grünverbindung im Verlaufe der Johann-Peter-Melchior Straße ausgespart bleibt und im Bebauungsplan als öffentlicher oder privater Grünfläche in Erscheinung tritt.

- 2.2 Bei dem auf der Westseite der Speestraße festgesetzten Kinderspielfeld ist das Planzeichen Nr. 4 der Planzeichen-VO zu streichen. Sinngemäß gilt hier das in Auflage 2.1 Gesagte. Entsprechend der Ziffer 9.1 der neuen DIN 18003 - Zeichen für Bebauungspläne - ist dabei noch anzugeben, ob der Kinderspielfeld in einer öffentlichen oder privaten Grünfläche liegen soll. Das gleiche gilt für alle übrigen Grünflächen, die als Parkanlage genutzt werden sollen.
- 2.3 Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die künftigen Verkehrsflächen der geplanten L 609 gemäß § 5 (2) Nr. 5 und § 9 (4) -BauG als "in Aussicht genommene Verkehrsfläche der geplanten L 609" mit einem evtl. Hinweis auf das hierfür erforderliche gesonderte Planfeststellungsverfahren gemäß § 40 LStrG. zu bezeichnen. Die im Plan dargestellte gestrichelte grüne

Straßenbegrenzungslinie ist zu streichen und stattdessen das Planzeichen Nr. 13.7 zu verwenden.

- 2.4 Entsprechend der Ziffer 6.3 der Planzeichen-VO kann bei der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie der grüne Farbstreifen entfallen, wenn diese mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt. Das bedeutet, daß das Planzeichen 3.3 und 3.4 in jedem Falle darzustellen ist, wenn es mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher bei der auf der Ostseite der Altenheimzufahrt festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Baulinie oder Baugrenze nachzutragen.
- 2.5 Die textlichen Festsetzungen über die Fassadenfestlegung und die für die Gestaltung der Platzanlagen im Bereich der Duisburger Straße /Speestraße und der Kirchengemeinden noch auszuarbeitenden Pläne sind für eine Satzung zu unbestimmt und daher zu streichen. Eine solche Festsetzung ist nur möglich, wenn sie sich auf einen Gestaltungsplan stützt, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist (§ 103 (3) BauO NW. Im übrigen müßten die gestalterischen Festsetzungen begründet werden.
- 6 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und zugleich Höchstgrenze ist nur nach der Baunutzungs-VO 1968 (§ 17 Abs. 4) möglich. Da für den Bebauungsplan aufgrund seiner Offenlegung vor dem 1. Januar 1969 die Baunutzungs-VO 1962 maßgebend ist, ist die Angabe der Mindestgrenze zu streichen. Diese Streichung ist für den Rechtszustand des Planes insofern unbedeutend, da für die einzelnen Baukörperteile die entsprechende Geschößzahl bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen enthalten ist und die unterschiedlichen Gebäudehöhen durch eine Nutzungsgrenze gegeneinander abgegrenzt sind.

- 2.7 Das Planzeichen "Parkanlage" ist in der Zeichenerklärung zu erläutern.
- 2,8 Aus Gründen der Rechtssicherheit sind in folgenden öffentlichen Verkehrsflächen noch die Straßenbreiten zwischen den Straßenbegrenzungslinien anzugeben:
- a) Angermunder Straße im Bereich zwischen dem Marktplatz und der Einmündung des Klosterweges.
 - b) Stichstraße südlich des Klosterweges,
 - c) die verbreiterte Johann-Peter-Melchior- Straße.
- 2.9 Die in karminroter Farbe auf dem Flurstück 516 geänderte überbaubare Grundstücksfläche ist entweder als Baulinie oder als Baugrenze zu erläutern.
- 2.10 Das bisher bestehende Ortsrecht des Bebauungsplanes Nr. L 1 ist unter Hinweis auf meine Rd.-Verfügung vom 8. XI. 1966 - Az. 34. 3- 01.02 (Abl. Reg. Ddf. 1966 S. 317) in den textlichen Vermerk über die außer Kraft tretenden bisherigen ortsbaurechtlichen Festsetzungen einzubeziehen.

3. Hinweise:

- 3.1 Solange die in der Begründung genannten bodenordnenden Maßnahmen für die betroffenen Grundstücke nicht durchgeführt sind, muß bei der Erteilung von Baugenehmigungen darauf geachtet werden, daß die Freihaltung der Abstände und Abstandflächen von allen baulichen Anlagen öffentlich-rechtlich gesichert ist.
- 3.2 Die baugestalterischen Festsetzungen die nicht unter Ziffer 2.5 erfaßt sind und die auf § 103 (1) Nr. 1 BauO NW beruhen, bitte ich noch zu begründen.

3.3 Bezüglich der von der Bundesbahnstrecke und der späteren L 609 ausgehenden Emissionen ist bei der beiderseits der Duisburger Straße geplanten Bebauung dafür Sorge zu tragen, daß durch geeignete bauliche Maßnahmen an den Gebäuden der Verkehrslärm soweit gemildert wird, daß die in den Vorschriften der TA Lärm vom 16.VII. 1968 und der VDI 2058 genannten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Bedenken konnten hier nur zurückgestellt werden, da es sich im vorliegenden Falle wegen eines bestehenden Ortsbaurechts um die Wahrung des Besitzstandes handelt und insbesondere die bisher geltenden ortsbaurechtlichen Festsetzungen eine z.T. intensive bauliche Nutzung zuließen.

3.4 Ich bitte dafür Sorge zu tragen, daß gleichzeitig mit der Veröffentlichung der Genehmigung des Bebauungsplanes auch die Genehmigung der ^{1.}Änderung des Flächennutzungsplanes veröffentlicht wird. Auf die Ausführungen in der Verfügung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes weise ich hin.

Vorstehende Genehmigung ist gemäß § 12 BauG ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind Beginn und Ort der Auslegung anzugeben.

Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes wird keine Befreiung von Vorschriften des überörtlichen Rechtes erteilt. Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere die Abstandsvorschriften des § 8 (4) BauO NW zu beachten.

Die entsprechend meiner Verfügung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen und zu vermerken.

Den Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung bitte ich, mir mit der berechtigten und ergänzten 2. Ausfertigung des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die zeichnerischen Unterlagen der Bebauungspläne Nr. L 13 und L 13 a können in meinem Dienstgebäude (Zimmer 336) abgeholt werden. Die nicht mehr benötigten Unterlagen des eingestellten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. L 13 sind ebenfalls wieder beigelegt.

Im Auftrage
gez. Langweg

Beglaubigt:

Albert

Reg. Kun.

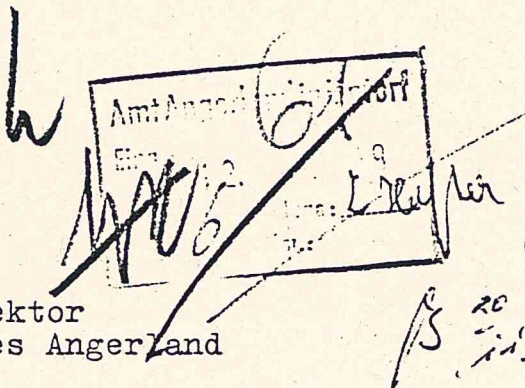
* * * * *

* * * * *

Kreis Düsseldorf-Mettmann
Der Oberkreisdirektor
- 60/4 - 622-21 -

Mettmann, den 10.11.1969

Gesehen und weitergesandt mit Anlagen.



An den
Amtdirektor
des Amtes Angerland

4032 L i n t o r f

Im Auftrage :

Siegers
(Dipl.-Ing. Siegers)
Kreisoberbaurat

B.

Die Vorlage Raumordnungsschulung

B 32