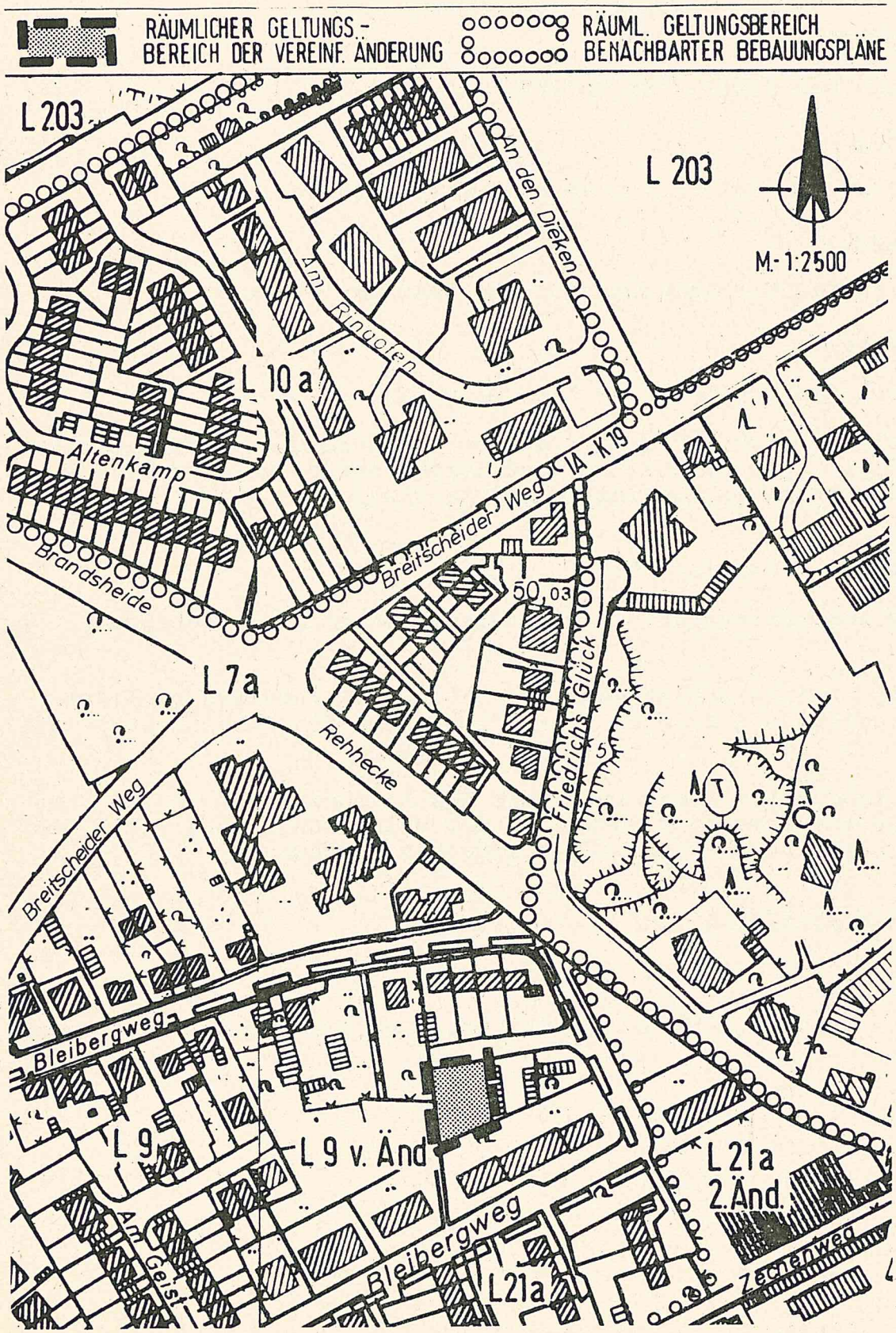
Stadt Ratingen
- Planungsamt -

Ratingen, 10.01.1994

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan L 9 "Bleibergweg", 1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Die Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

1. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Ratingen-Lintorf, nördlich zur Ortsmitte. Es wird begrenzt

im Norden:

- Durch die Straße "Am Geist",

im Osten:

- durch eine Anlage von Gemeinschaftsgaragen,

im Süden:

- durch die Wohnbebauung "Bleibergweg" Nr. 27 - 33,

im Westen:

- durch die Wohnbebauung "Am Geist" Nr. 42.

Der Planbereich ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt und durch eine schwarz umrandete unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der **Flächennutzungsplan** weist diesen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Der für dieses Gebiet seit dem 02.01.1967 rechtsverbindliche **Bebauungsplan L 9** setzt hier eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen fest.

Der Planbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23/23R des Flughafens Düsseldorf sowie in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Bockum der Stadtwerke Duisburg.

3. Bestandssituation

3.1 Bebauung

Das zu ändernde Plangebiet ist unbebaut. Es ist derzeit Brachland.

3.2 Altlasten
(vgl. Anlage)

Das Plangebiet wird von einer Altlast Nr. 5890/4 Ra tangiert. In unmittelbarer Nähe liegen weitere Altlasten-Verdachtsflächen, z.B. Altlast Nr. 5890/3 Ra.

Gemäß dem Sachstandsbericht des Kreises Mettmann (Stand: September 1992) zur Gefährdungsabschätzung und Sanierung von Altlasten ergibt sich folgender Sachverhalt:

o Nr. 5890/4 Ra (Bleibergweg)

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um einen früheren Steinbruch, der in der Zeit zwischen 1939 bis 1960 mit Sand, Ton, Bauschutt, Asche und Schlacke verfüllt und anschließend mit einer 40 cm dicken Sandabdeckung versehen wurde. 1986 ließ der Kreis eine Gefährdungsabschätzung durchführen. Es wurden dazu Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen vorgenommen. Die Untersuchungen ergaben Verunreinigungen mit Schwermetallen (vor allem Blei und Zink) und organischen Stoffen im Ablagerungsmaterial. Das Grundwasser hatte erhöhte, noch nicht sanierungsbedürftige Belastungen mit Schwermetallen und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW). Bei den Bodenluftuntersuchungen waren Deponiegase nur in unbedenklichen Spuren nachweisbar. 1989 errichtete der Kreis zusätzlich einen Beobachtungsbrunnen im Grundwasseranstrom und ließ ergänzende Grundwasseruntersuchungen vornehmen. Diese ergaben, daß die erhöhten Schwermetalle im Grundwasser nicht auf die Altablagerung zurückzuführen sind. Eine Grundwasserverunreinigung mit CKW wurde diesmal nicht mehr festgestellt. Der Gutachter kam zum Schluß, daß die Altablagerung das Grundwasser nicht beeinflußt. 1992 wurden die beiden Kontrollbrunnen der Altablagerung vom Kreis erneut beprobt. Beide Brunnen wiesen außer hohen Sulfatwerten nur unkritische Belastungen auf, wobei die Grundwasserbelastung im Anstrom etwas höher als im Abstrom der Altablagerung war.

o Nr. 5890/3 Ra(ehemalige Bleizeche Friedrichsglück)

Bei dieser östlich der Straße "Rehhecke" liegenden Altlast handelt es sich um das ehemalige Zechengelände des Lintorfer Zink- und Bleibergwerks Friedrichsglück, das um 1900 wegen zu großem Wasserandrangs im Grubenfeld aufgelassen wurde. Die in den Jahren 1989 bis 1992 durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab u.a. eine deutliche Schwermetallbelastung im Grundwasser. Wegen der großen Fließgeschwindigkeit und der Nähe zum im Abstrom der Altlast gelegenen Wasserwerk Lintorf wurde diese als kritisch angesehen und eine regelmäßige Kontrolle der Grundwasserbeschaffenheit für nötig gehalten.
Eine mögliche Grundwasserbelastung im Planbereich durch die aufgelassene Bleizeche kann nicht ausgeschlossen werden.

4. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13 Abs. 1 BauGB. Dieser lautet:

> "(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 der 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."

Das vereinfachte Verfahren gilt also nur für die Änderung oder Ergänzung bereits in Kraft getretener Bebauungspläne. Sollten die an diesem Verfahren Beteiligten (betroffene Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange) sich mit der Planänderung einverstanden erklären, so wird diese gemäß § 10 BauGB von dem Rat der Stadt als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

5. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der zu ändernde Bereich ist unbebaut. Das Areal ist nicht mehr erforderlich für den Nachweis notwendiger Garagen-Sammeleinstellplätze. Daher wurde das Grundstück vor längerer Zeit bereits von der Gemeinnützigen Siedlungsgemeinschaft des ev. Hilfswerks veräußert. Der jetzige Eigentümer hat nun bei der Stadt Ratingen einen Antrag auf Vorbescheid gestellt zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
Entsprechend der westlich angrenzenden zulässigen Nutzung soll das Grundstück ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind:

- reines Wohngebiet (WR),
- zwingende 2-Geschossigkeit,
- offene Bauweise,
- eine Geschoßflächenzahl von maximal 0,7,
- Satteldach mit einer Neigung von 30 Grad.

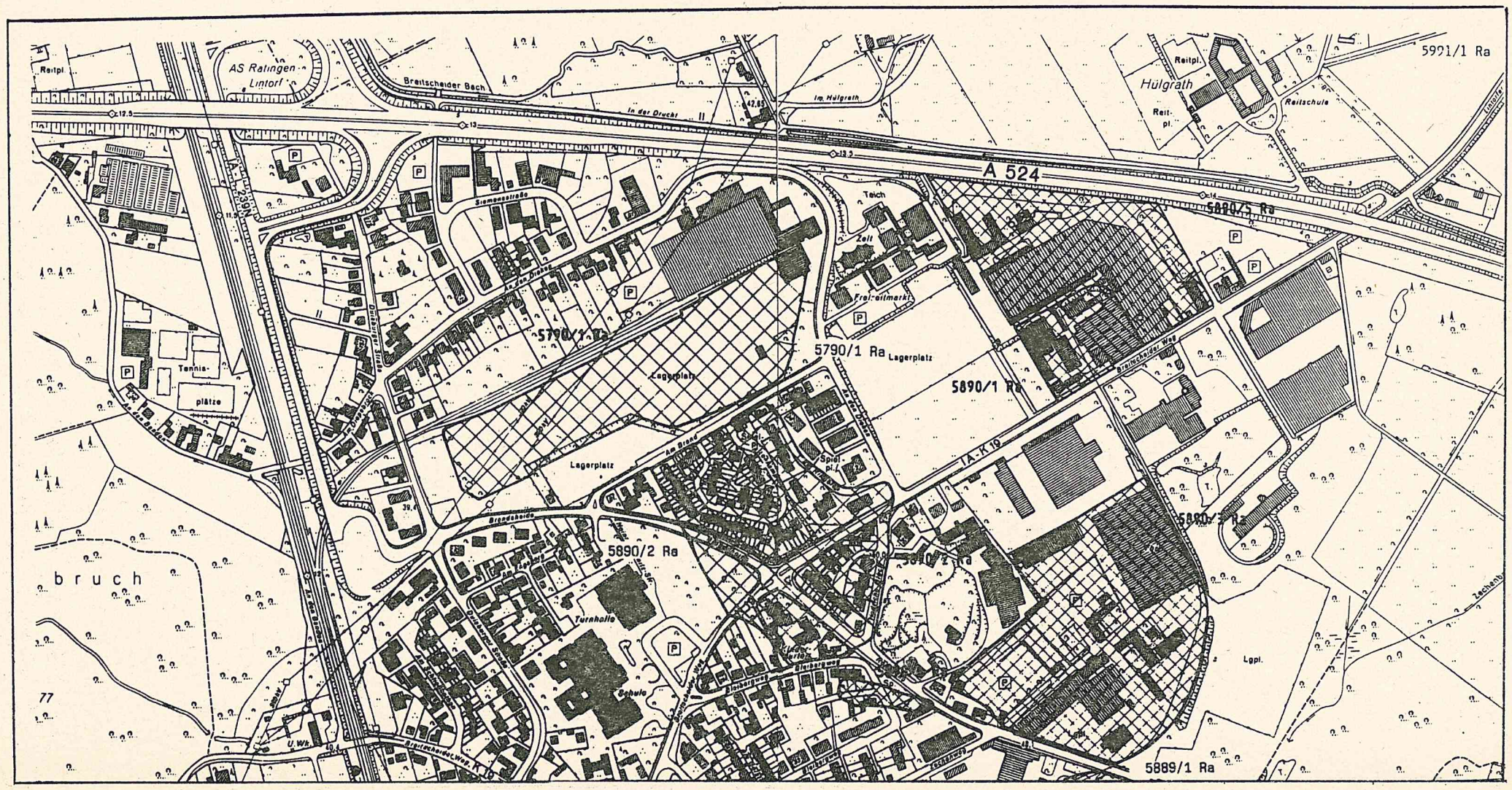
ANLAGE

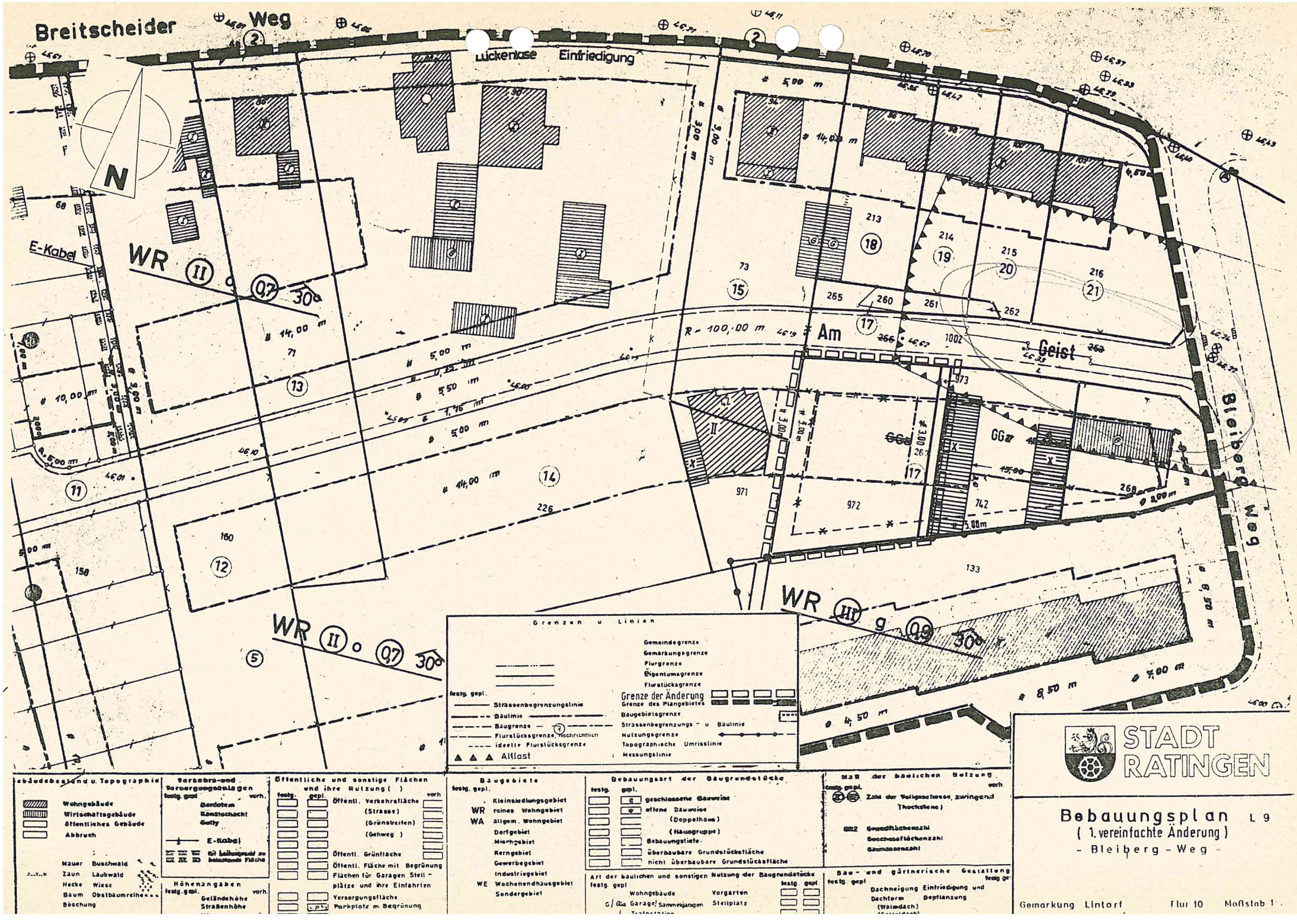
Legende:

- Gefährdungsklasse 1
- Gefährdungsklasse 2
- Gefährdungsklasse 3

Kartennummer (qkm)

5790




Breitscheider Weg
Lückenlose Einfriedigung
N
E-Kabel
WR II o 0,7 30°
WR II o 0,7 30°
WR III g 0,9 30°
R = 100,00 m
Am Geist
Bleiberg Weg
Grenzen u. Linien
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Eigentumsgrenze
Flurstücksgrenze
Grenze der Änderung
Grenze des Plangebietes
Strassenbegrenzungslinie
Baulinie
Baugrenze
Flurstücksgrenze, nachrichtlich
ideelle Flurstücksgrenze
Altlast
Baugebietsgrenze
Strassenbegrenzungs- u. Baulinie
Nutzungsgrenze
Topographische Umrisslinie
Messungslinie
Gebäudebestand u. Topographie
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliches Gebäude
Abbruch
Mauer
Zaun
Hecke
Baum
Böschung
Buschwald
Laubwald
Wiese
Obstbaumreihe
Verkehrs- und Versorgungsanlagen
Bordstein
Kantenschacht
Gully
E-Kabel
Höhenangaben
Geländehöhe
Straßenhöhe
Öffentliche und sonstige Flächen und ihre Nutzung ( )
Öffentl. Verkehrsfläche
(Strasse)
(Grünstreifen)
(Gehweg)
Öffentl. Grünfläche
Öffentl. Fläche mit Begrünung
Flächen für Garagen Stell-plätze und ihre Einfahrten
Versorgungsfläche
Parkplatz m. Begrünung
Baugebiete
Kleinsiedlungsgebiet
WR reines Wohngebiet
WA allgem. Wohngebiet
Dorfgebiet
Mischgebiet
Kerngebiet
Gewerbegebiet
Industriegebiet
WE Wochenendhausgebiet
Sondergebiet
Bebauungsart der Baugrundstücke
geschlossene Bauweise
offene Bauweise
(Doppelhaus)
(Hausgruppe)
Bebauungstiefe
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Art der baulichen und sonstigen Nutzung der Baugrundstücke
Wohngebäude
Vorgärten
G/Ga Garage/Sammelgaragen
Stellplatz
Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse, zwingend (Höchstzahl)
GRZ Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Baumassenzahl
Bau- und gärtnerische Gestaltung
Dachneigung
Dachform
(Walmdach)
Einfriedigung und Bepflanzung
STADT RATINGEN
Bebauungsplan L 9
(1. vereinfachte Änderung)
- Bleiberg - Weg -
Gemarkung Lintorf
Flur 10
Maßstab 1

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über ein vom "Bleibergweg" abzweigendes Straßenteilstück. Dieses ist bereits im verbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Wohnhaus "Am Geist 42" kann derzeit nur über einen provisorischen Fahrweg erreicht werden.

Im Zuge der geplanten Bebauung ist es erforderlich, neben dem letztendlichen Straßenausbau auch den Anschluß beider Gebäude (Haus-Nr. 42, geplanter Neubau) mittels eines Schmutz- und Regenwasserkanals an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Das auf dem Grundstück "Am Geist 42" anfallende Schmutz- und Regenwasser wird zur Zeit über nördlich der Planstraße auf Privatgrundstück liegende Kanäle abgeleitet.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke zu optimieren.
Grundsätzlich ist festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung eintritt. Wenn auch aus ökologischer Sicht hier kein vorrangig erhaltenswerter Freiraum betroffen ist, muß trotzdem die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfs erfolgen. Auch gilt es zu berücksichtigen, daß nach den derzeit gültigen Festsetzungen das Grundstück durch einen Garagenhof überbaut werden kann. Der Versiegelungsgrad ist hierbei ohne Zweifel wesentlich höher als bei einer Wohnbebauung mit Hausgarten.

Die zuvor dargestellte Abwägung berücksichtigt insofern die im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 unter Artikel 5 enthaltene Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes. Gemäß § 8 a BNatSchG "ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan...zu entscheiden."

7. Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Straße "Am Geist" (Einmündung Bleibergweg - Haus-Nr. 42) sind folgende Finanzmittel anzusetzen:

o Straßenbau	ca. 110.000,00 DM
o Kanalisation	ca. 170.000,00 DM
o Beleuchtung	ca. 10.000,00 DM
	ca. 290.000,00 DM

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden.

Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % des beitragsfähigen Aufwandes über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch die Straße erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. In diesem Fall gehen alle nicht beitragsfähigen Kosten endgültig zu Lasten der Stadt.

Haushaltsmittel stehen im derzeitigen Investitionsprogramm (bis 1997) nicht zur Verfügung und können voraussichtlich auch nicht zusätzlich bereitgestellt werden.

Im Auftrag:

(Aring)
Amtsleiter