

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 10a, 1. Änderung
„Am Brand“

gemäß § 10 BauGB
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

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, Altablagerungen
- 1.3.8 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

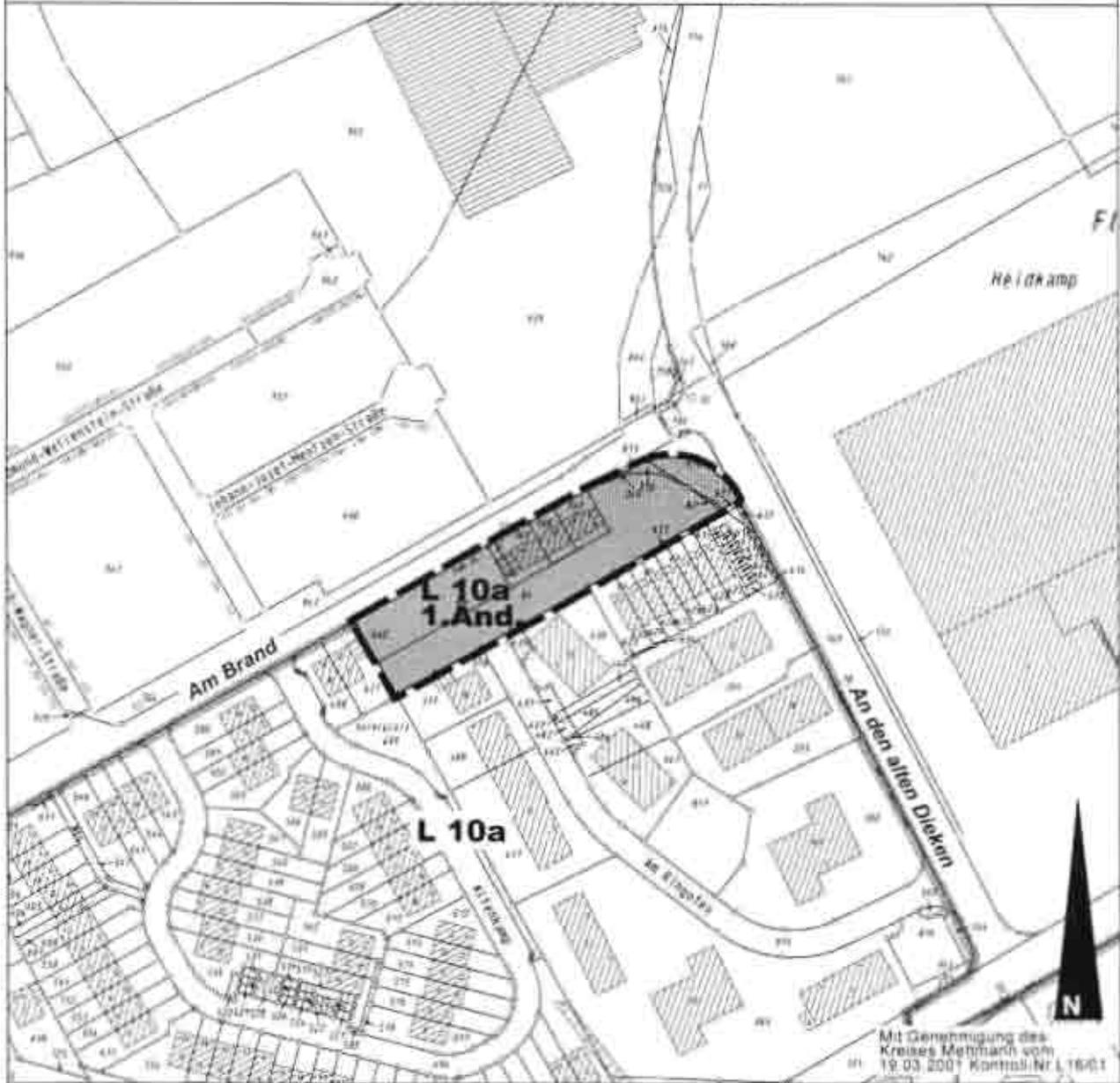
- 2.1.1 Reine Wohngebiete

2.2 Maß der baulichen Nutzung

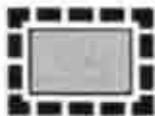
- 2.2.1 Reine Wohngebiete

- 2.3 Stellplätze**
- 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.5.1 Reine Wohngebiete
- 2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**
- 2.7 Grünflächen / Pflanzbindungen**
 - 2.7.1 Private Grünflächen
 - 2.7.2 Pflanzbindungen
- 2.8 Erschließung**
 - 2.8.1 Straßenverkehr
 - 2.8.2 Fuß- und Radweg
 - 2.8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.9 Ver- und Entsorgung**
 - 2.9.1 Energie
 - 2.9.2 Wasser
 - 2.9.3 Löschwasser
 - 2.9.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 2.9.5 Fernmeldeanlagen
- 2.10 Immissionsschutz**
 - 2.10.1 Verkehrswege
- 2.11 Nachrichtliche Übernahmen**
- 2.12 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 städtebauliche Festsetzungen**

Übersichtskarte M 1: 2000



Mit Genehmigung des
Kreises Mettmann vom
19.03.2001 Kontroll-Nr. L 164/1



Grenze des
räumlichen
Geltungsbereichs



Angrenzende
Bebauungspläne



STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan L 10 a, 1. Änderung

"Am Brand"

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 7, ca. 1,5 km nördlich der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Straße „Am Brand“, im Osten durch die Straße „An den alten Dieken“, im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzellen 631 und 84 und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 637 (Wohnhaus „Am Brand 40“).

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 den Ortsteil Lintorf 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.

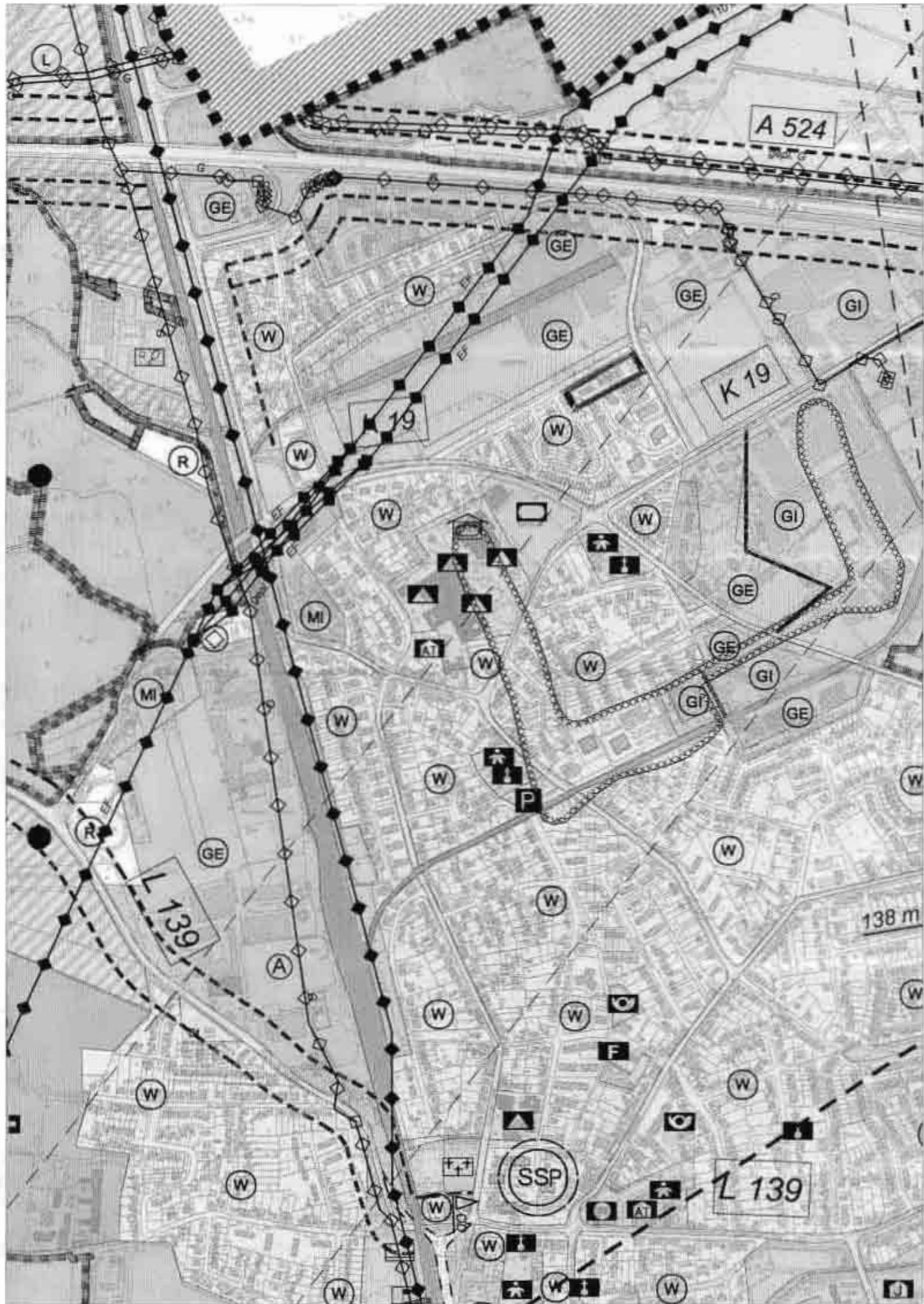
1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan (vgl. Anlage) der Stadt Ratingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. 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

Das Plangebiet erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 10a „Lintorf, Am Ringofen“ (vgl. Anlage), rechtsverbindlich seit dem 15.03.1973. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 2-geschossige Bebauung zwingend
- westlich des noch nicht gebauten Teilstückes der Straße „Am Ringofen“ sind nur Hausgruppen zulässig, östlich hiervon Einzel- oder Doppelhäuser
- Geschossflächenzahl 0,8
- Satteldach mit einer Dachneigung von 30°
- öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Parkplatz).



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 größtenteils 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 steigt in östlicher Richtung um ca. 2,80 m an, nach Süden beträgt das Gefälle ca. 0,50 m.

- **Vegetation**

Das überplante Gebiet ist gekennzeichnet durch verwilderte Hausgärten, teilweise bepflanzt mit verschiedenenartigen Nadel- und Laubbäume

1.3.2 Bebauung

Inmitten des Verfahrensgebietes liegen drei 2-geschossige zu Wohnzwecken genutzte Reihenhäuser. Östlich der Wohnbebauung „Am Brand 60“ existierte eine ehemalige Hundepension. Westlich des Wohnhauses „Am Brand 56“ sind Reste zerfallener Bauten –ehemals zu Wohnzwecken genutzt– zu erkennen.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über die Anliegerstraßen „Am Brand“ und „An den alten Dieken“, die jeweils in eine überregionale Straße (K 19) münden.

An der Straße „Breitscheider Weg“ liegt der Haltepunkt „An den Dieken“, angedient durch die Linien 754 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf), 016 (Ratingen Am Kessel – Ratingen-Ost S), SB55 (Ratingen Motor Hotel – Düsseldorf Hbf) und DL 1 (Ratingen-Ost S – Ratingen-Hösel S und zurück). Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 250 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 im Vergleich zur bisherigen Rechtsgrundlage (Bebauungsplan L 10a) keinen zusätzlichen

Ausbau der in Lintorf bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Schule).

Die Ortsmitte von Ratingen-Lintorf mit dem Geschäftszentrum „Speestraße/Lintorfer Markt“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km, die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit (Discounter) in einer Entfernung von ca. 0,5 km.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an zentrale Versorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Strom) 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. Der Bau von Abwasseranlagen, Stell- Verkehrsflächen sowie gewerbliche Anlagen jeglicher Art ist genehmigungspflichtig (vgl. Anlage).

Zur Gewährleistung des Gewässerschutzes gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) Bockum-Wittlaer ist eine gutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen durch einen in Gewässerschutzmaßnahmen erfahrenen Gutachter erforderlich.

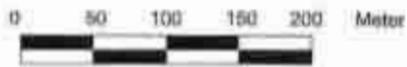
1.3.7 Altlasten, Altablagerungen

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt eine im Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Stand: 01/2004) aufgeführte Altlast:

- **Altablagerung Breitscheider Weg (Nr. 5890/2 Ra)**

„Es handelt sich um eine 0,5 m bis maximal 4 m mächtige, weiträumige Geländeauffüllung aus teils sandigem, teils bindigem Boden mit Beimengungen von Schlacke, Asche und Bauschutt aus der Zeit vor 1970. Die Gesamtablagerungsfläche ist ca. 6 ha groß, das Verfüllvolumen beträgt ca. 50.000 bis 100.000 cbm. Die Altablagerung ist heute nahezu vollständig mit einem Wohngebiet überbaut.

1986 erfolgte eine Gefährdungsabschätzung der Gesamtanlagerungsfläche. Die Untersuchungen ergaben, dass die gesamte Anschüttung von einer mehrere Meter mächtigen, wasserstauenden Tonschicht unterlagert ist, die das Grundwasser im darunterliegenden klüftigen Kohlenkalk gegen die Altablagerung abschirmt. Im Ablagerungsmaterial wurden nur geringe Belastungen mit Schwermetallen und organischen Stoffen festgestellt. Ein schädlicher Einfluss der Altablagerung auf das Grundwasser wurde nicht nachgewiesen. Auch die Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Belastungen. Der Gutachter empfahl noch eine Untersuchung der oberen Bodenschicht in den Nutzgärten, obwohl sich bei seinen Untersuchungen keine Hinweise auf zu hohe Schadstoffbelastungen in den Böden für eine gärtnerische Nutzung ergeben hatten, sowie vorsorglich weitere Grundwasserkontrolluntersuchungen.



5790



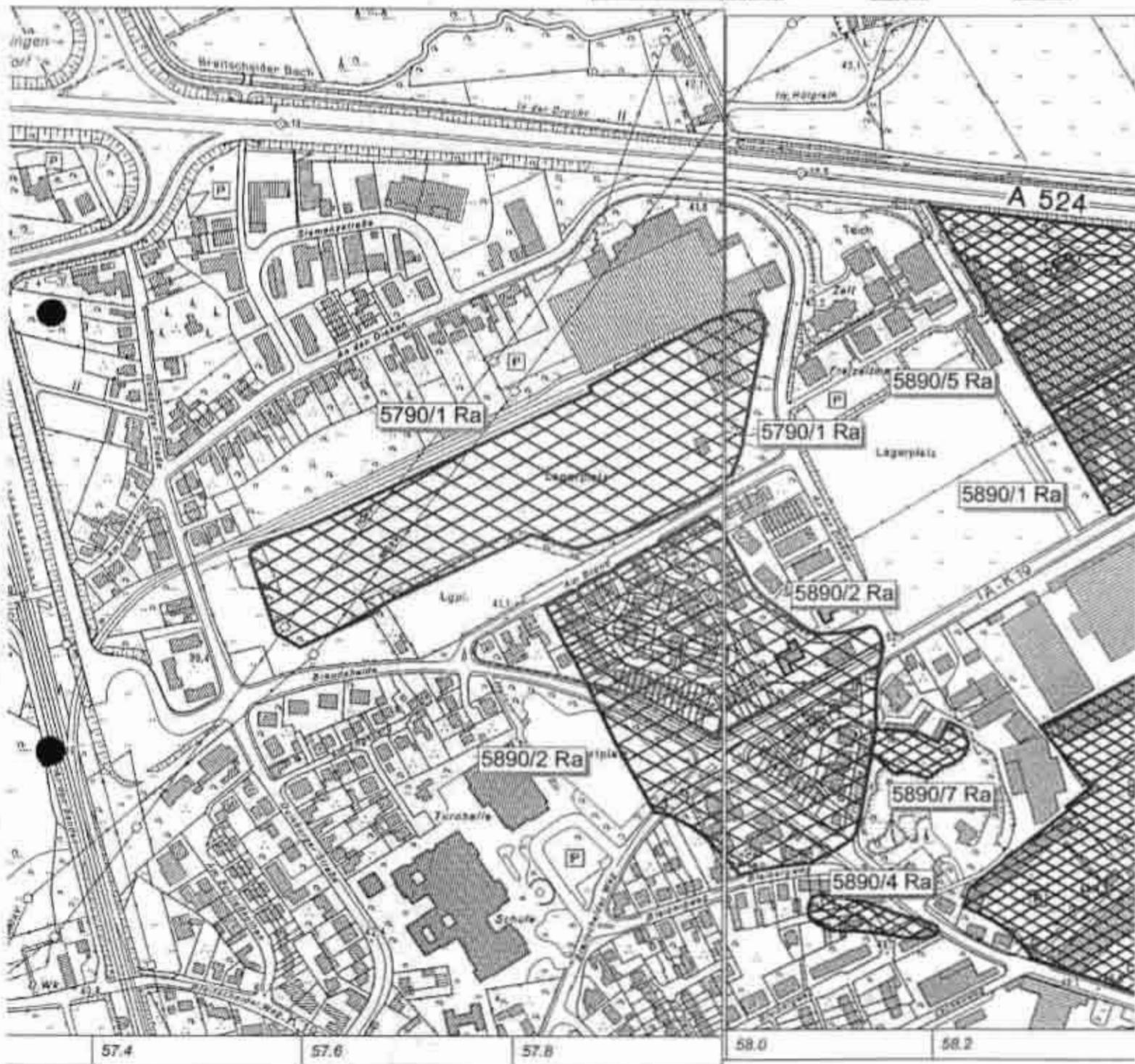
GFK1



GFK2



GFK3



Bei den darauf folgenden Beprobungskampagnen 1996, 1998 und 2000 konnten keine Grundwasserproben entnommen werden, weil alle 3 Grundwassermessstellen trocken waren.

Vorgesehen Maßnahmen:

Weitere Beprobungen der Grundwasserkontrollpegel sind, sofern der Wasserstand in den Pegeln für eine Probenahme ausreicht, im Rahmen der kreisweiten Grundwasserüberwachung vorgesehen. Die ursprünglich im 2-jährigen Turnus vorgesehene Grundwasserbeprobung wurde aufgrund der Haushaltssituation zunächst ausgesetzt."

- **Altablagerung Am Brand (Nr. 5890/2 Ra)**

Die Altablagerung, welche nördlich und außerhalb des Plangebietes liegt, wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes L 203 vollständig ausgekoffert. In diesem Bereich entstand mittlerweile ein neues Wohngebiet.

1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Dem Lärmminderungsplan Ratingen-Lintorf/Breitscheid von 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 55 – 60 dB(A)/45 – 50 dB(A) verursacht werden.

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

Objekt	24 h-Bewertung Gesundheitsrisiko	äquivalenter Dauerschallpegel über 24 Stunden im Außenbereich
Am Brand 56-60	mittel - niedrig	56,1 dB(A)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes L 203 wurde ein Lärmgutachten (Ing.-Büro Jürgensen, 03/2008) erstellt, das folgende Ergebnisse dokumentierte:

Immissionspunkt	Beurteilungspegel Ist-Zustand 2006 tags/nachts dB(A)	Prognose 2010 tags/nachts dB(A)	Planungszustand 2010 (Verkehr durch Planung) tags/nachts dB(A)
Am Brand 56-60	58/52	59/52	56/48

Danach werden im Ist-Zustand die schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50/40 dB(A) tags/nachts um 8/12 dB(A) tags/nachts überschritten. Die Überschreitung kann vor dem Hintergrund akzeptiert werden, dass es sich um eine innerörtliche Lage handelt und jede bauliche Entwicklung den Außenbereich vor weiterer Inanspruchnahme schützt.

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbilddauswertung 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.

Im Auftrag
gez. Schiefers

Legt man den Straßenverkehrslärm für das Prognosejahr 2010 ohne Auswirkungen des Bebauungsplanes L 203 zugrunde, lässt sich im Vergleich zum Ist-Zustand eine zusätzliche Pegelerhöhung am Immissionspunkt tagsüber (+ 1 dB(A)) feststellen. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die unter der Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“ dieser Begründung erläutert werden.

- **Schieneverkehr**

Ausgehend von dem eingangs erwähnten Lärmgutachten ist festzustellen, dass es durch die Güterzugstrecke Duisburg-Wedau / Ratingen-Tiefenbroich insbesondere innerhalb des Nachtzeitraumes am Immissionspunkt „Am Brand 56-60“ zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt (hier: 48/49 dB(A) tags/nachts)).

- **Fluglärm**

Der Änderungsbereich liegt nicht unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf und auch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Eine gesonderte Betrachtung von Fluglärm ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl ist mit vorübergehendem Fluglärm zu rechnen.

- **Gewerbelärm**

Aufgrund der Nähe zwischen den benachbarten gewerblich genutzten Bereichen und der Wohnnutzung wurde mittels des Bebauungsplans L 203 eine Steuerung zur dauerhaften Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung vorgenommen. Die Festsetzungen des B.- Planes basieren auf Immissionsschutzgutachten und führen zu einer Begrenzung der zulässigen Lärmmenge (Gewerbelärm) auf den Betriebsgrundstücken, so dass in den angrenzenden Wohngebieten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen. Ergänzt wird die Festsetzung der L_{EK} (Lärmemissionskontingente) gemäß DIN 45691 zum Gewerbelärm durch die Gliederung des gewerblichen Gebietsabschnittes nach dem Abstandserlass NRW von 2007. Hierdurch sollen insbesondere die außer Lärm auftretenden immissionsrelevanten Emissionen erfasst werden. Aus diesem Grunde gesonderte Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

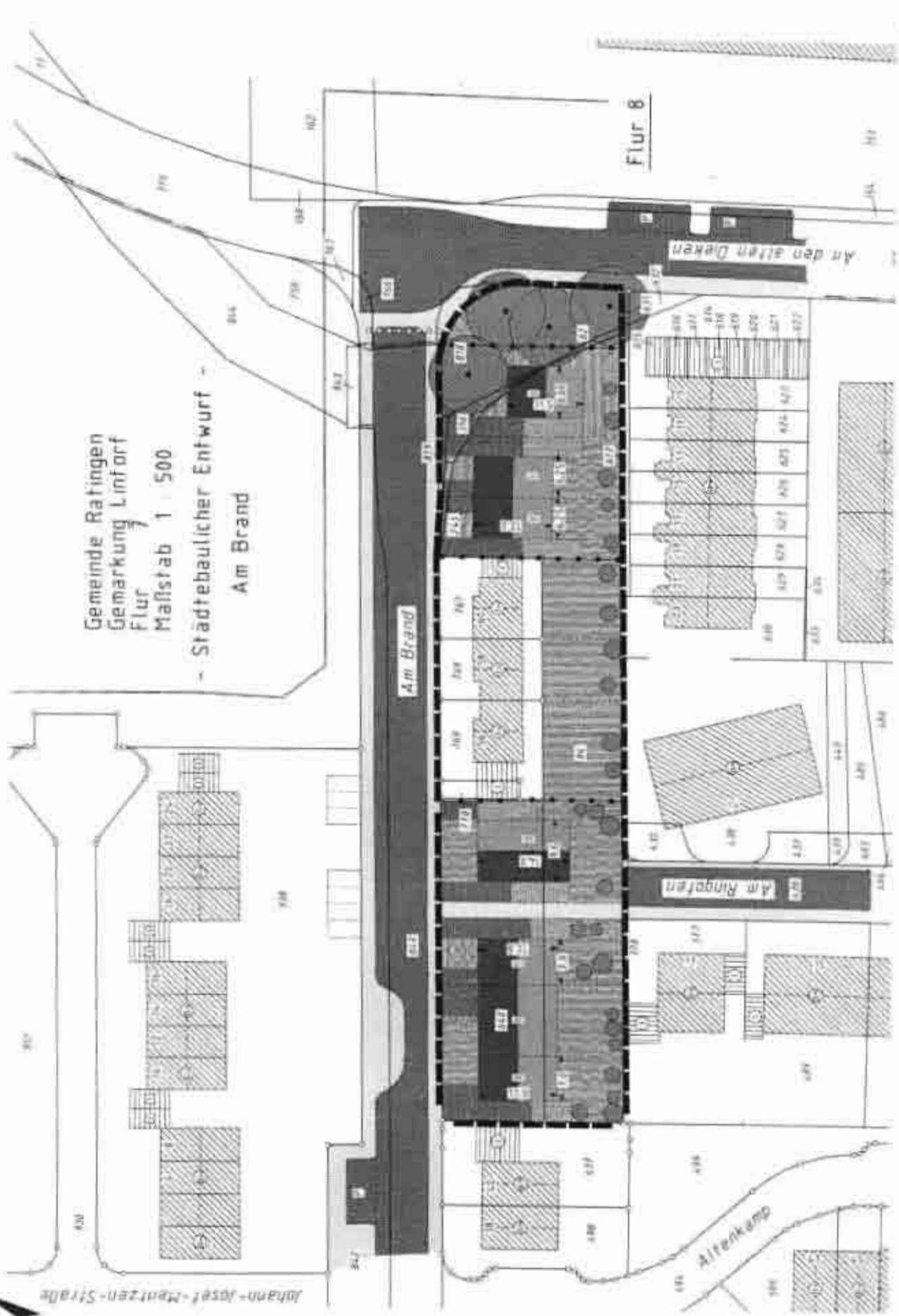
- **Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) ergab keine Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln. Dennoch kann die Existenz von Kampfmitteln nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bauarbeiten sind generell dann einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die konkrete Vorgehensweise steht in dem Merkblatt, welches dieser Begründung als Anlage beiliegt.

1.4 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Auf der Grundlage des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 10a sollte die Straße „Am Ringofen“ in die Straße „Am Brand“ einmünden. Das



Gemeinde Ratingen
 Gemarkung Linforf
 Flur
 Maßstab 1 : 500

- Städtebaulicher Entwurf -
 Am Brand

Flur 8

An den alten Döken

Am Brand

Am Ringen

Altenkamp

Johann-Josef-Meitzen-Straße

hierfür erforderliche Teilstück konnte jedoch von der Stadt Ratingen mangels Verfügbarkeit nicht gebaut werden. Die an den Verfahrensbereich angrenzende Erschließung wurde in dem seit dem 02.12.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 203 verbindlich geregelt. In jüngster Zeit veränderten sich die Besitzverhältnisse, die es ermöglichen, zusammen mit den von der Bauleitplanung betroffenen Eigentümern einvernehmliche Regelungen zur Nutzung von Grund und Boden zu treffen.

Durch die **Neuordnung von Wohngebietsflächen** unter besonderer Berücksichtigung des Wohnumfeldes (Bebauung, Baumanpflanzungen) soll bislang brach liegendes Baulandpotential aktiviert werden. Die Planung führt zu einer Vermeidung einer Zersiedelung am Siedlungsrand und zur Schaffung kompakter Stadt- und Siedlungsstrukturen.

Im Zuge der Baulandentwicklung ist ein **Fuß-/Radweg** geplant, der die Straße „Am Ringofen“ mit der Straße „Am Brand“ verbindet. Die Durchlässigkeit von Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer führt zu einer Vernetzung von Wohnquartieren. Die Straße „Am Ringofen“ bleibt Sackgasse.

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 wird Gebrauch gemacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen, deren Beurteilung zur baulichen und sonstigen Nutzung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan L 10a ist seit dem 15.03.1973 rechtsverbindlich.

Der Änderungsbereich umfasst Flächen für Reine Wohngebiete (WR) in einer Größe von ca. 3.317,50 m², d. h., bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 1.296,40 m² überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 1.296,40 m².

Fazit:

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

1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 22.05.2012 beschloss der Rat der Stadt Ratingen die Einleitung des Planverfahrens.

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 14.01.2013 bis einschließlich 15.02.2013 statt.

2. Planinhalt

(vgl. Planausschnitt)

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reine Wohngebiete

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur zwischen den Straßen „Am Brand/An den alten Dieken/Breitscheider Weg/Bandsheide“, gekennzeichnet durch eine Wohnnutzung werden die Bauflächen (Planung, Bestand) als „Reine Wohngebiete (WR)“ festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen (Gliederung der Gewerbegebiete durch Abstandserlass, Festsetzung von Emissionskontingenten, Festsetzung von Lärmschutzwall bzw. wand) im angrenzenden Bebauungsplan L 203 ist die Verträglichkeit im Hinblick auf Lärm- und Geruchsemissionen gegeben.

In den Wohngebieten WR 1 – WR 4 werden die gemäß § 3 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, ausgeschlossen. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008, beschlossen vom Rat am 24.06.2008 als Selbstbindung) Rechnung getragen, nach der unweit des Plangebietes das Nebenzentrum Lintorf mit seiner wohnortnahen Grundversorgung gesichert und durch Ergänzungen innerhalb des Kernbereiches gestärkt werden soll. Ansiedlungen aus der Sparte „Einzelhandel“ würden den Einzelhandelsstandort des Nebenzentrums schwächen. Der dem Plangebiet nächstgelegene Nahversorger, ein SB-Markt an der „Duisburger Straße“, liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Anwohner dienen, sind in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 unzulässig, da diese Einrichtungen zu zusätzlichen Emissionen (Geruch, Lärm) führen und an anderen Orten in Lintorf der Bedarf für die Bevölkerung bereits gedeckt ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Reine Wohngebiete

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** (Anzahl der Geschosse, zulässige Grundfläche) in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 orientieren sich an der Lage der geplanten Baukörper in direkter Nachbarschaft zu einer vorhandenen Bebauung:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ).....
WR 1 – WR 4	II	0,4	0,8

Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 2 wird eine **maximale Firsthöhe*** von 51,80 m über NHN (dies entspricht einer künftigen Giebelhöhe von ca. 9,50 m über Oberkante vorhandener Straßenhöhe) festgesetzt. Beidseitig der geplanten Neubauflächen existiert bereits eine 2-geschossige Wohnbebauung. Für das Reine Wohngebiet WR 3 (Bestandsgebäude „Am Brand 56, 58, 60“) wird eine Firsthöhe von maximal 52,50 m über NHN und unter Berücksichtigung des nach Osten hin ansteigenden Geländeneiveaus eine maximale Firsthöhe von 53,20 m über NHN (dies entspricht einer künftigen Giebelhöhe von ca. 9,50 m über Oberkante vorhandener Straßenhöhe) festgesetzt.

Erläuterung:

* Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel

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).

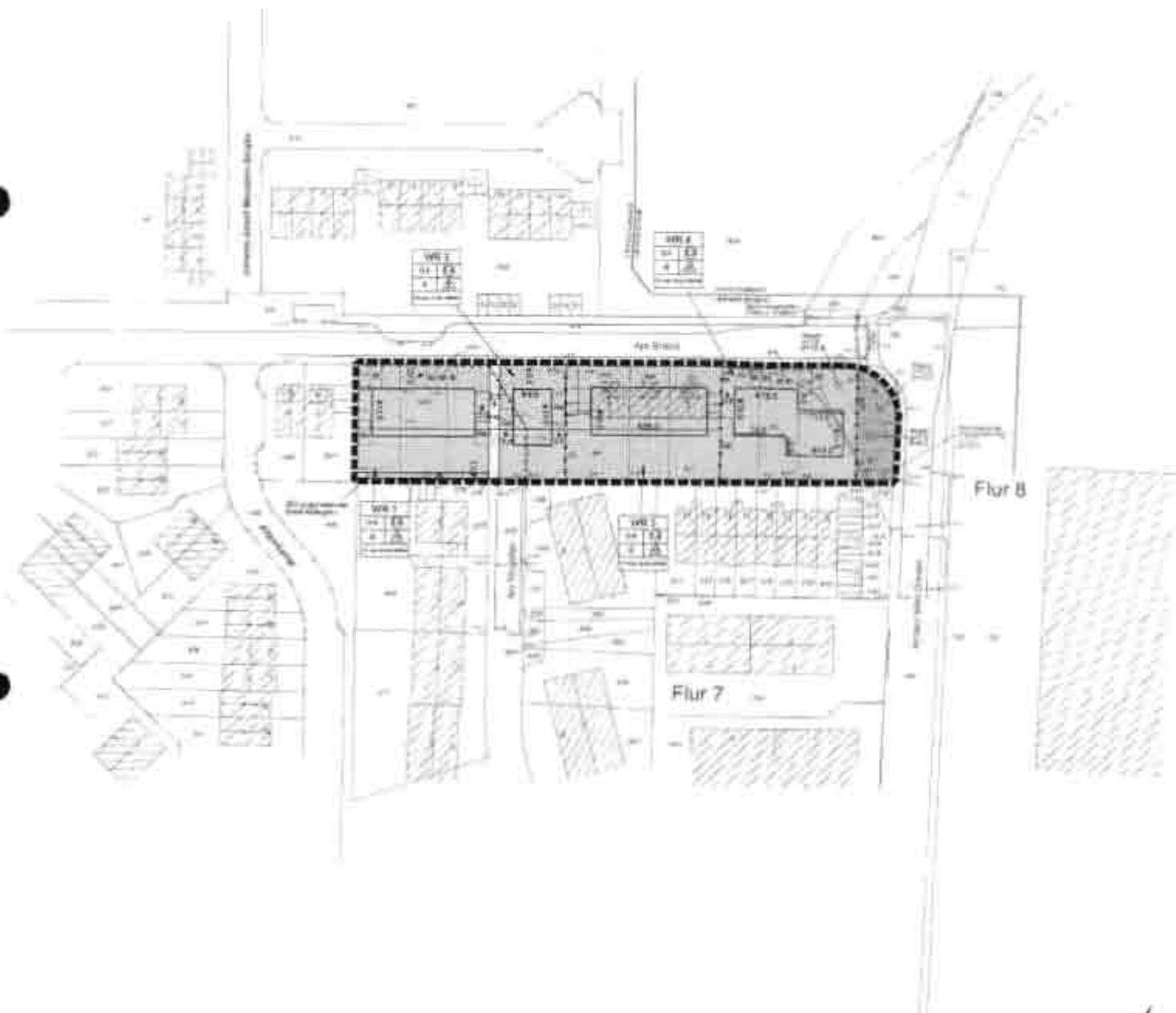
2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

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 ist dabei die Voraussetzung.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Reine Wohngebiete

Die festgesetzte Bauweise in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 richtet sich nach der in der Umgebung anzutreffenden Dichte:



Baugebiet	Bauweise
WR 1, 3	Hausgruppe *
WR 2	Einzelhaus**
WR 4	offene Bauweise***

Erläuterungen:

- * Eine Hausgruppe (H) besteht aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden, jeweils mit Grundstücksgrenzen zwischen den aneinandergebauten Gebäuden.
- ** Bei einer Einzelhausbebauung (E) dürfen nur freistehende Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- *** Bei einer offenen (o) Bauweise können Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser errichtet werden.

• **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich zum Einen an der Zielsetzung, die Grundlage für einen heutzutage den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten und den Erfordernissen der Nutzer entsprechenden Wohnraum zu schaffen und zum Anderen den Straßenraum neu zu fassen und vorhandenes Grün (hier: Baumbestand) zu berücksichtigen.

• **Anzahl der Wohnungen**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 sind **je Wohngebäude** (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage Rechnung getragen.

2.6 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung, die sich an den Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bauleitplans L 10a orientieren. Die künftige äußere Gestaltung der geplanten Baukörper fügt sich somit ohne Brüche in den Bestand ein.

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 ist eine **Dachneigung** von 30° – 45° zulässig.

Die **Dächer** von Doppelhaushälften oder Häusern als Teil einer Hausgruppe in den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

Bei einer **Dacheindeckung** von Doppelhäusern oder Hausgruppen ist in den Reinen Wohngebieten WR 1, 3 und WR 4 eine material- und farbgleiche Bauausführung zu gewährleisten.

Bei der **Dachausbildung** in den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 4 ist darauf zu achten, dass Dacheinschnitte und Dachaufbauten nur zulässig sind, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge beträgt.

Die Regelung für die Aufstellung von **Müllbehältern** in Vorgärten (Bereich zwischen der dem Gebäude zugeordneten Verkehrsfläche und der zugehörigen Gebäudefassade), sie dürfen nur mit Sichtschutz untergebracht werden—überlässt es den Hausbesitzern, ob sie eine immergrüne Abpflanzung in Form von Hecken oder Sträuchern oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Die Festsetzung führt zu einer das Wohnumfeld schonenden Unterbringung des häuslichen Abfalls.

Zur Erzielung einer einheitlichen Gestaltung ist in Vorgärten die Errichtung von **Einfriedungen** (Zäune, Mauern) unzulässig. Im Gegensatz zum Ausschluss baulicher Anlagen sind „lebende Zäune“ zulässig. Hierunter versteht man Grenzanpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern. Bei ihrer Umsetzung sind die im § 41 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) festgelegten Grenzabstände für bestimmte Bäume und Sträucher zu beachten.

2.7 Grünflächen / Pflanzbindungen

2.7.1 Private Grünflächen

Zur Gewährleistung eines ungehinderten Wuchses der darin vorhandenen großkronigen Bäume, wird eine Fläche entlang der Straße „An den alten Dieken“ als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Innerhalb der Grünanlage ist der Bau von Stellplätzen und Garagen unzulässig, das Areal darf lediglich zu gärtnerischen Zwecken genutzt werden.

2.7.2 Pflanzbindungen

Wegen ihrer Bedeutung als Solitärbäume sind mehrere Gehölze dauerhaft zu schützen und bei Abgang zu ersetzen:

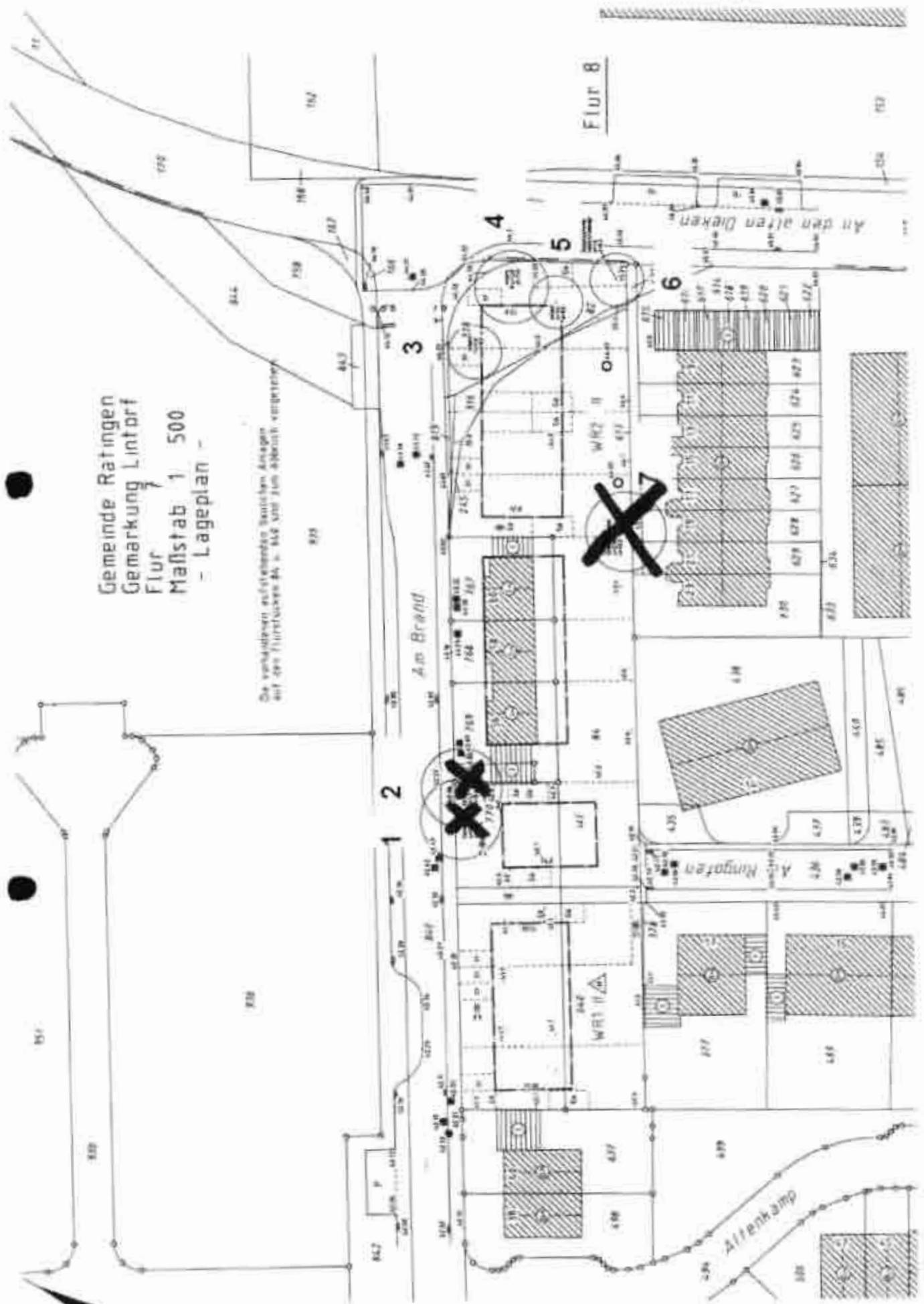
- 3 Ahorn-Bäume süd-westlich des Ausbauendes der Straße „An den alten Dieken“
- 1 Rosskastanie an der Straße „An den alten Dieken“.

Die durch das Amt „Kommunale Dienste, Abt. Stadtgrün“ vorgenommene Begutachtung weiterer im Plangebiet vorhandener Bäume führte zu folgendem Ergebnis:

- Die Krone der von der Wohnbebauung „Am Brand 56“ entfernter stehenden Eiche ist in der Vergangenheit mehrfach unfachmännisch zurück geschnitten worden, sodass der Habitus Schaden genommen hat. Totholz-ausbildung ist bereits vorhanden. Da im Zusammenhang mit der Neubebauung von einer Anpassung des Geländeneiveaus im Bereich des Vorgartens (Erhöhung um ca. 1,0 m) ausgegangen werden muss ist, ist das Gehölz langfristig nicht zu erhalten.
- Die an der Grundstücksgrenze der Wohnbebauung „Am Brand 56“ vorhandene Eiche vermittelt nach erster Einschätzung einen gesunden Eindruck. Da im Zusammenhang mit der Neubebauung die Geländehöhe im Bereich der Garageneinfahrt ebenfalls an das östliche Geländeneiveau angeglichen und der Vorgarten durch eine Zufahrt versiegelt wird, ist auch dieses Gehölz nicht zu erhalten.

Gemeinde Ratingen
 Gemarkung Lintorf
 Flur
 Maßstab 1:500
 - Lageplan -

Die vorhandenen aufgeführten besetzten Anlagen
 auf der Flurkarte Nr. 1/55 sind zum Abbruch vorgesehen



Aufgrund der beabsichtigten Bebauung ist es aus fachlicher Sicht nicht empfehlenswert, die beiden Eichen zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Straßenbucht „Am Brand“ nord-östlich „Am Brand 40 – vgl. Anlage) stehen zwei Straßenbäume (Linden). Eine Linde weist einen erheblichen Schrägwuchs auf, der anderen Linde fehlt der Leittrieb. Offensichtlich handelt es sich um Vorschädigungen, die vermutlich aus einem Engstand zur ehemals angrenzenden Bepflanzung resultieren. Diese Bäume sollten gefällt und durch zwei neue Linden (Stammumfang: 30/35 cm) als Ersatz für die beiden Eichen gepflanzt werden. Die vom Eigentümer zu beantragende Fällgenehmigung für die beiden Eichen wird als Auflage die Anpflanzung der beiden Linden im Straßenraum „Am Brand“ beinhalten.

Hinweis:

Die Baumfällung ist in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen!

2.8 Erschließung

2.8.1 Straßenverkehr

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die Straßen „Am Brand“ und „An den alten Dieken“ gesichert. Die im Straßenraum „Am Brand“ vorhandene Abpollerung bleibt bestehen.

2.8.2 Fuß- und Radweg

Als Verbindung zwischen dem Ausbauende der Straße „Am Ringofen“ und der Straße „Am Brand“ ist ein 2,50 m breiter Fuß- und Radweg geplant. Diese Verbindung dient einer fußläufigen Durchlässigkeit der Wohnquartiere.

2.8.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Errichtung zusätzlicher **Besucherparkplätze** ist nicht vorgesehen, da entlang der Straße „Am Brand“ ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung steht. Zudem wurden in jüngere Zeit anlässlich der Baugebietsentwicklung östlich der Straße „An den alten Dieken“ 44 neue öffentliche Parkplätze hergestellt.

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:

- Reines Wohngebiet (WR):
Gebäude mit Wohnungen 1 St je Wohnung.

Hinweis:

Für die **Neubauvorhaben entlang der Straße „Am Brand“** werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Absprache mit den jetzigen

Eigentümern auf jeweiligen Baugrundstück 2 separate, voneinander unabhängige Stellplätze errichtet. Diese erhöhte Anforderung an notwendigen Stellplätzen trägt dem zunehmenden Motorisierungsgrad Rechnung und reduziert den Parkdruck auf öffentlichen Straßen.

2.9 Ver- und Entsorgung

2.9.1 Energie

- **Strom**

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

- **Gas**

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

2.9.2 Wasser

- **Entwässerung**

Die Wohngebiete entwässern nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zum RRB Scheider Bruch.

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. Aus der Planänderung resultiert keine Überschreitung der zulässigen Überleitungsmenge in das Duisburger Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle in den Anliegerstraßen abgeleitet.

- **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 im Plangebiet anzutreffenden hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswassern möglich.

Hinweis:

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers ist bei dem 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.

2.9.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

2.9.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung „Am Ringofen 17“ verläuft ein Regenwasserkanal, der nach Norden verschwenkt und anschließend in den in der Straße „Am Brand“ liegenden Kanal einmündet. Zur Sicherung einer dauerhaften Unterhaltung durch die Stadt Ratingen wird innerhalb des Geltungsbereiches eine 1,50 m breite Trasse zugunsten der Gemeinde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zusammen mit einer freizuhaltenden Trasse auf dem Grundstück „Am Ringofen 17“ in gleicher Breite (außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch entsprechend festgesetzt im angrenzenden rechtsverbindlichen B.- Plan L 10a) ist die Unterhaltung des Kanals durch die Stadt Ratingen jederzeit gewährleistet.

2.9.5 Fernmeldeanlagen

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

2.10 Immissionsschutz**2.10.1** Verkehrswege

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (WR) von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten (vgl. Ziffer 1.3.8).

Im Geltungsbereich der Planänderung sind unter Berücksichtigung der aus der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) resultierenden Anforderungen folgende Kriterien einzuhalten:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erf. R ^w , res des Außenbauteils in dB(A)
WR 1 – WR 4	III	61 – 65	35

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 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

2.11 Nachrichtliche Übernahmen

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.

Aufgrund der Schutzvorgaben und der hohen oberflächennahen Grundwasserstände ist keine oberflächennahe Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern möglich.

2.12 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen 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 Telekom AG 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. 3.508,00 m ²
davon:	
- Wohngebiete	ca. 3.173,50 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 130,50 m ²
- Grünflächen	ca. 204,00 m ²
- Anzahl der geplanten Gebäude:	7

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Lage in unmittelbarer Nähe zu einem neuen Wohngebiet mit einem hohen Anteil an Grünflächen, an Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr und mit Gärten in Süd-Ausrichtung steigert die Attraktivität der geplanten Bebauung. Unter der Annahme, dass sich im Verfahrensgebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Einwohnerzahl im Ortsteil Lintorf zusätzlich um ca. 23 Personen (Belegungsdichte: 3,3 Personen je Wohngebäude, hier: Einfamilienhaus) steigen.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor. Die Zahl bisher zugrunde gelegter Kindergartenplätze in Tageseinrichtungen nach Maßgabe der nach bisheriger Rechtsgrundlage (B.-Plan L 10a) zulässigen Bebauung kann unverändert angesetzt werden, eine Bereitstellung zusätzlicher Plätze in bestehenden Kindertagesstätten ist nicht erforderlich.

3.2.2 Schulen

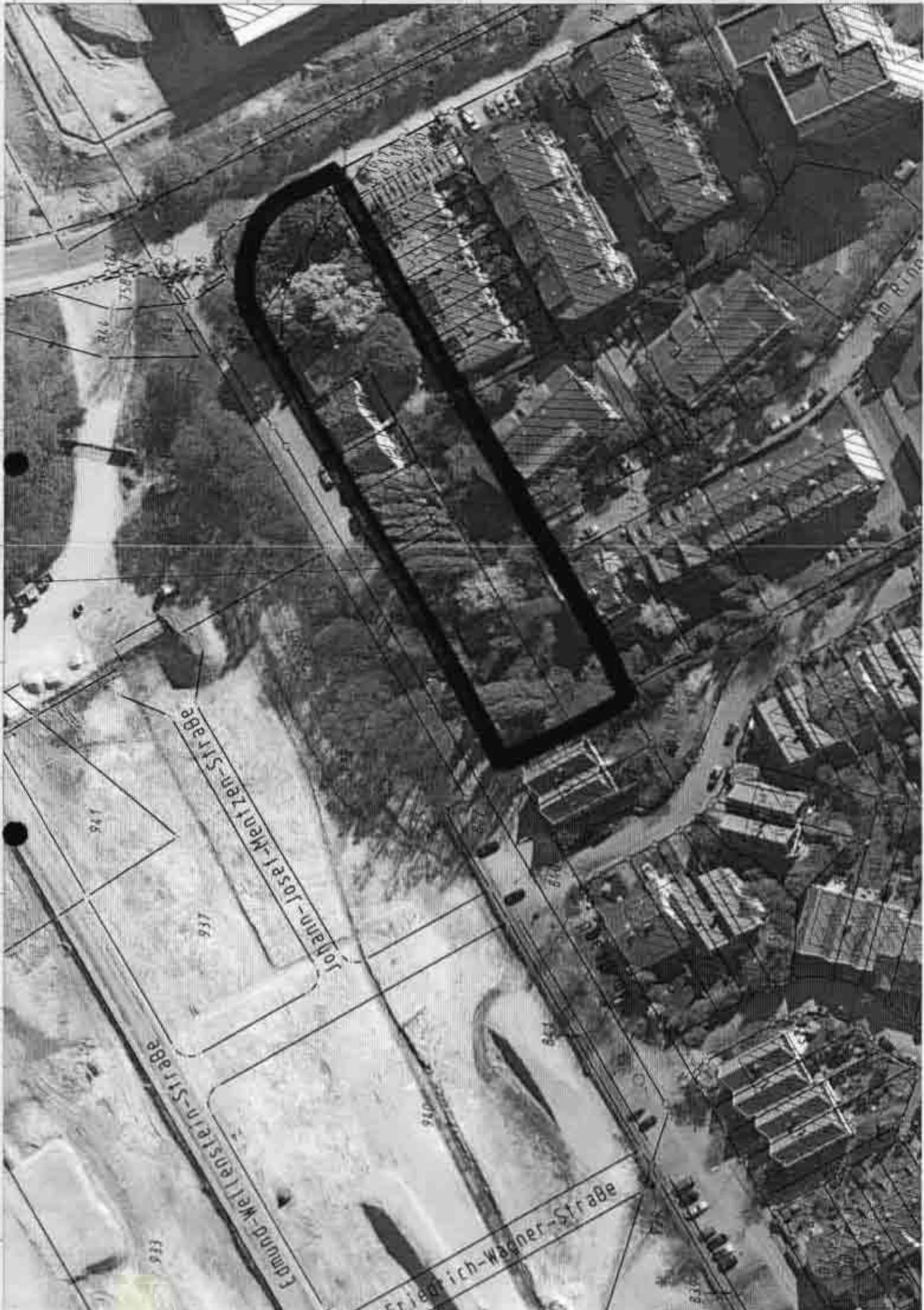
Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen werden muss. Mittel- und langfristig ist aber dennoch zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen sich leicht rückläufig entwickeln werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben führen im Vergleich zur bisher nach altem Planrecht (B.-Plan L 10a) zulässigen baulichen Nutzung nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die



947

931

910

918

947

938

918

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. 3.173,50 m², d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine Wohngebiete (WR) von 0,4 können maximal 1.296,40 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 (z. B. durch den Verkehr auf der BAB 524) 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. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Neubauflächen handelt es sich um verwilderte Hausgärten.
- Schutzgut Boden: Im Vergleich zur bisherigen Festsetzung erhöht sich nicht der Anteil überbaubarer Flächen.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zwar neue Flächen versiegelt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan L 10a erhöht sich aber nicht der Versiegelungsgrad.
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung von Neubauflächen inmitten einer vorhandenen Bebauung kommt es zu einer Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes. Das Ortsbild, bereits durch Zentralität geprägt, erfährt durch die Planung jedoch keine nachhaltige Veränderung. Einzelne, die Freiflächen prägende Bäume bleiben aufgrund ent-

sprechender zeichnerischer Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet existieren kein Denk- bzw. Bodendenkmal.

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 zusammenfassender 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, da auf der Grundlage dieser Bauleitplanung unter Einbindung der von der Planänderung betroffenen Eigentümer entsprechende vertragliche Regelungen abgeschlossen werden sollen bzw. im Vorfeld bereits Einzelmaßnahmen (z. B. Teilungen) umgesetzt wurden.

5. **Kosten und Finanzierung**

Die einzelnen Baugrundstücke werden über die Straße „Am Brand“ erschlossen. Die Stadt Ratingen erwirbt die für die Herstellung des Fuß- und Radweges benötigte Teilfläche und baut ihn, da die Wegefläche keine notwendige Erschließung für die geplanten Bauvorhaben ist, aus (Betonpflastersteine, 1 Beleuchtungskörper). Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. 12.000 €. Zugleich veräußert sie an die künftigen Bauherren Grundstücksflächen (Bau- und Grünland) im Einmündungsbereich „Am Brand/An den alten Dieken“.

Der für die Abwicklung erforderliche Grundstückstauschvertrag wurde notariell beurkundet und von der Stadt Ratingen rechtsverbindlich genehmigt.

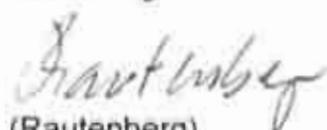
6. **Realisierungszeitraum**

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

7. **Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des seit dem 15.03.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes L 10a „Lintorf, Am Ringofen“ aufgehoben.

Im Auftrag:



(Rautenberg)
Städt. Baudirektor