

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 205, 1. Änderung,
1. vereinfachte Änderung
(1. Verfahrensabschnitt)
„Waldsiedlung Am See“

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)

1.3 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 des Bebauungsplans

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

2. Planinhalt

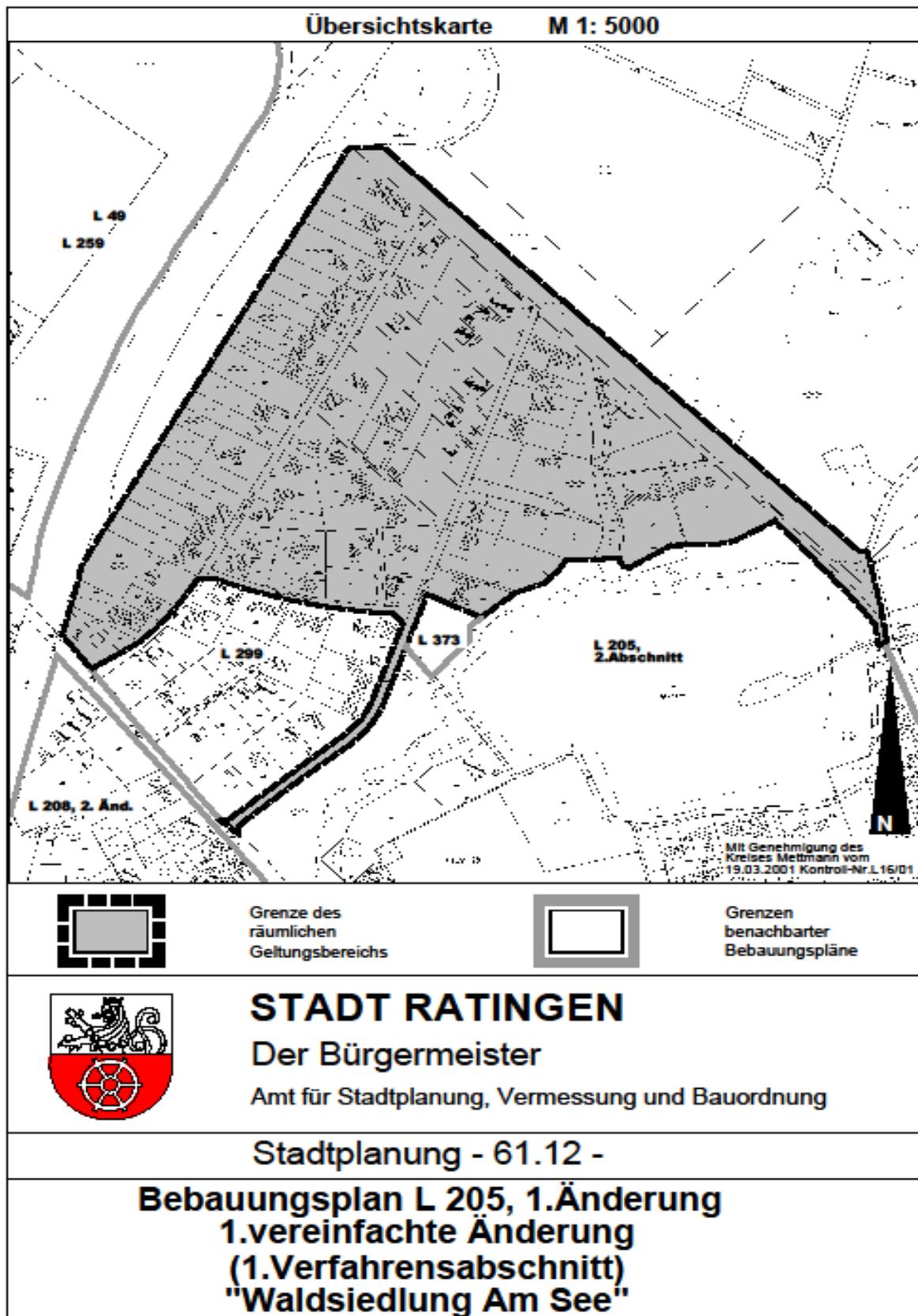
2.1 Art der baulichen Nutzung

- 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 / Pflanzgebote**
- 2.8 Wald**
- 2.9 Erschließung**
 - 2.9.1 Straßenverkehr
 - 2.9.2 Fuß- und Radweg
 - 2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.10 Ver- und Entsorgung**
 - 2.10.1 Energie
 - 2.10.2 Wasser
 - 2.10.3 Fernmeldeanlagen
- 2.11 Immissionsschutz**
 - 2.11.1 Verkehrswege
- 2.11 Nachrichtliche Übernahmen**
- 2.13 Altlasten, Altablagerungen**
- 2.14 Hinweise**
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplans**
 - 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**



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 9, ca. 1,8 km östlich der Ortsmitte Lintorfs. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nord-Westen durch die Bundesautobahn 52 (Düsseldorf – Essen), im Nord-Osten durch einen ca. 20,0 m breiten Waldrand entlang der „Merianstraße“, im Süd-Osten durch die Freiflächen des unter Naturschutz gestellten Waldsees, die „Waldseestraße“ umfassend zwischen dem Abschnitt „Rehhecke“ und der „Ploenniesstraße“, durch die südliche Straßenbegrenzung der „Ploennies-straße“, durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße „Schumannsdieken“ zwischen der Straße „Rehhecke“ und der Einmündung „Ploenniesstraße“ und die südliche Grenze des Flurstücks 175 („Schumannsdieken 1“).

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte (Seite 3) grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

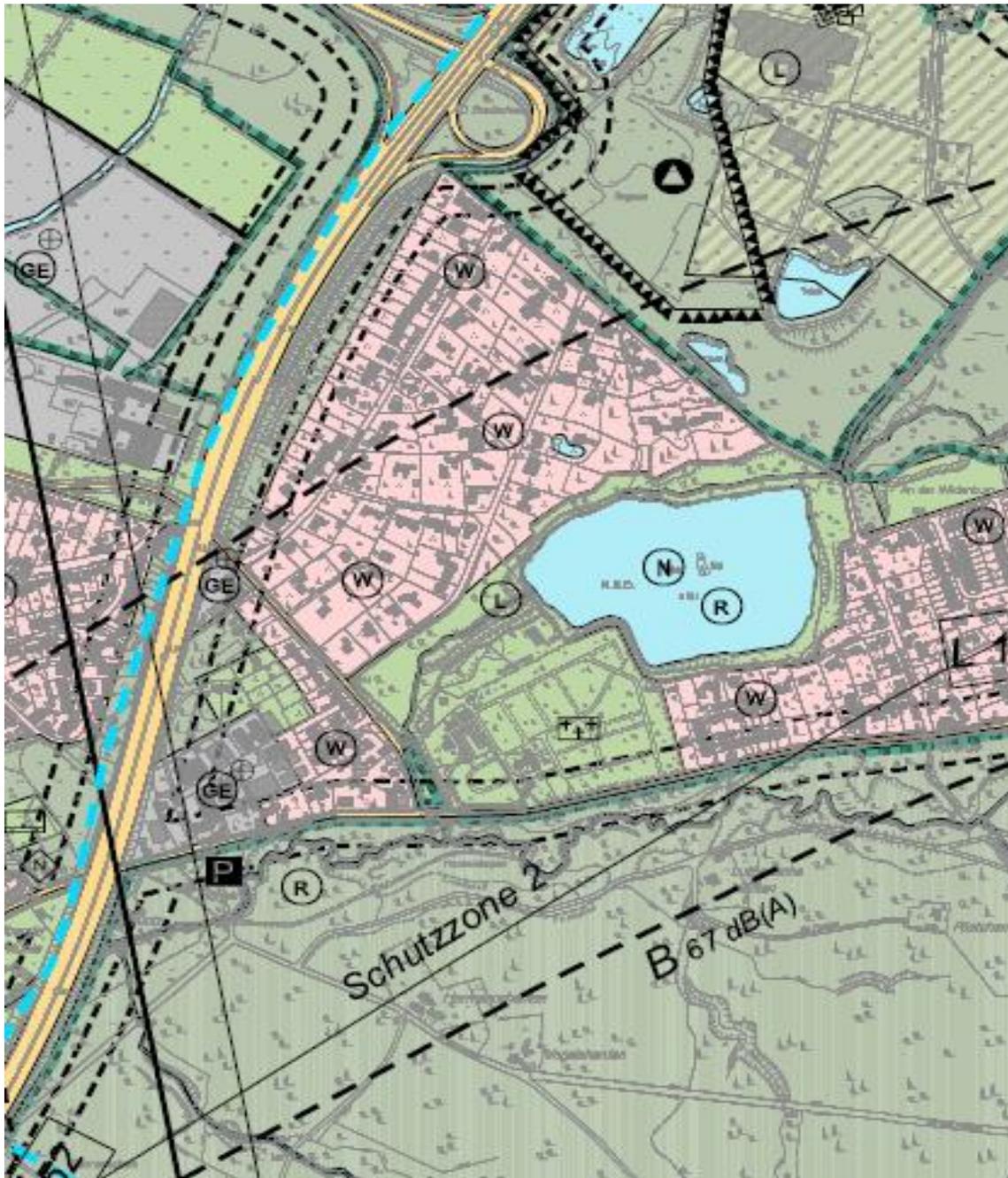
1.2.1 Regionalplan

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

Nördlich der „Merianstraße“ liegt das Landschaftsschutzgebiet "Linneper Heide/Hummelsbach". Die Festsetzung erfolgte insbesondere wegen der Bedeutung als Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna.

Das im Norden von 2 Autobahnen begrenzte Landschaftsschutzgebiet wird im nördlichen Bereich durch eine Mülldeponie und im Westen durch Tonabgrabungsflächen mit offenen Abgrabungs- und Wasserflächen und dem Gebäude der Ziegelei geprägt. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden prägen feuchte naturnahe Waldbereiche mit z. T. Bruchwaldcharakter das Bild. Aufgrund des Struktureichtums stellt das Landschaftsschutzgebiet einen wertvollen Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna dar und bietet eine Pufferzone für die südlich angrenzenden Naturschutzgebiete.



1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

- **Geologie und Böden**

Die Stadt Ratingen liegt im Wesentlichen auf den bergischen Heiderassen in der niederrheinischen Bucht. Es sind großenteils 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 nicht tiefer als 0,50 m.

- **Morphologie / Topographie / Relief**

Das Gelände ist in Nord-Süd-Richtung sowie von Nord-Westen nach Süd-Osten (Hauptgefällrichtung) geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen 67,0 m über NHN und 53,0 m über NHN.

- **Vegetation**

Das Plangebiet wird geprägt von größeren, teilweise zusammenhängenden Waldzonen. Im Innenbereich finden sich Reste eines Mischwaldbestandes, zum Teil gärtnerisch genutzt.

1.3.2 Bebauung

Entlang den Erschließungsstraßen sind auf größeren Grundstücken villenartige eingeschossige Gebäude anzutreffen. Ein Teil der Bebauung geht auf die 50er und 60er Jahre zurück, einzelne Gebäude stammen aus jüngerer Zeit.

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch Anliegerstraßen erschlossen.

An der Straße „Rehhecke“, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich liegt der Haltepunkt „Schumannsdieken“, angefahren von der Linie 752 (Mülheim Hbf – Düsseldorf Hbf). An der „Krummenweger Straße“ existiert die Haltestelle „Lintorf, Friedhof“. Diese wird angedient durch die Linien 751 (Düsseldorf-Kaiserswerth, Klemensplatz – Ratingen-Hösel S) und DL 1 (Ratingen-Ost S – Ratingen-Ost S).

Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 300 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 dem Bebauungsplan resultierende künftige Entwicklung induziert einen zusätzlichen Ausbau der in Lintorf bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagsstätte, Schule).

Die Ortsmitte von Ratingen-Lintorf mit dem Geschäftszentrum „Speestraße/Lintorfer Markt“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,8 km. die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit (Discounter) in einer Entfernung von ca. 1,0 km.

1.3.5 Versorgung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an zentrale Versorgungseinrichtungen (z. B. Wasser, Strom) ist sichergestellt.

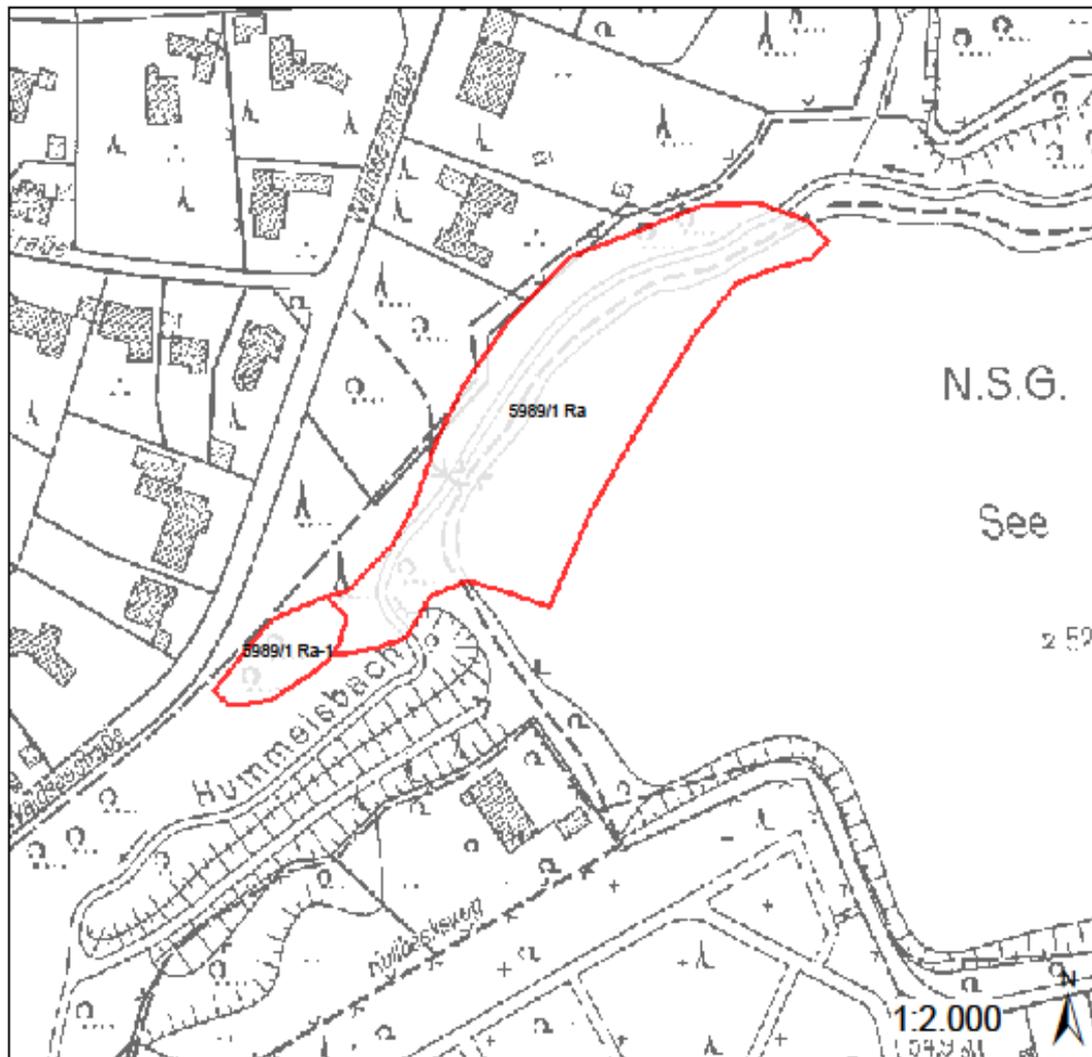
1.3.6 Wasserschutzzone

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb der Wasserschutzzone.

1.3.7 Altlasten, Altablagerungen

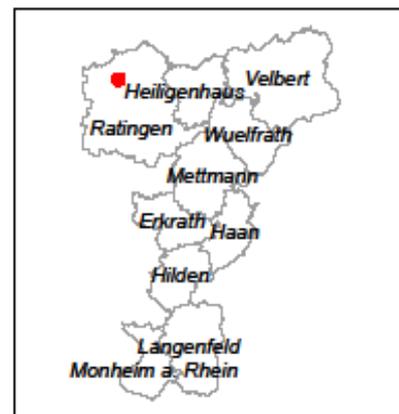
Innerhalb des Plangebietes liegt südlich der „Waldseestraße“ die **Altablagerung Am Waldsee** Nr. 5989/1 Ra. Bei dieser Altablagerung, eine maximal 5,0 m mächtige Auffüllung, handelt es sich um eine ältere, unmittelbar am Ufer des Hummelsbaches gelegene Aussandung, die zwischen 1945 bis 1947 mit Formsanden und Schlacken der Lintorfer Eisengießerei sowie mit Boden und Bauschutt aufgefüllt wurde. Die Altablagerung ist heute dicht mit Bäumen und Buschwerk bewachsen.

Auszug aus dem Altlastenkataster



Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



Petra Koch
 Umweltamt
 Tel: 02104/99-2875
 E-mail: petra.koch@kreis-mettmann.de

1.3.8 Vorbelastungen

- **Straßenverkehrslärm**

Den für den Geltungsbereich relevanten Lärmkarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANU, Geräuschscreening NRW)) sind folgende Werte zu entnehmen:

- Wohnbebauung „Schumannsdieken 1, 3“:
Straßenverkehr 24h-Pegel: 70 – 75 dB(A) / nachts: 60 – 65 dB(A)
- Wohnbebauung westlich der Straße „Schumannsdieken“:
Straßenverkehr 24h-Pegel: 65 – 70 dB(A) / nachts: 60 – 65 dB(A)
- Wohnbebauung östlich der Straße „Schumannsdieken“:
Straßenverkehr 24h-Pegel: 60 – 65 dB(A) / nachts: 55 – 60 dB(A)

Die für Reine Wohngebiete (WR) zugrunde zu legenden Richtwerte von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden überschritten. Gesonderte Festsetzungen im Hinblick auf notwendige Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich (vgl. Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“).

- **Fluglärm**

Der Geltungsbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf sowie gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) teilweise innerhalb der Lärmschutzzone C. Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A). Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.10 „Immissionsschutz“).

- **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 nachfolgend abgedruckten Merkblatt.

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung 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

1.4 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen

Bei der „Waldsiedlung Am See“ handelt es sich um ein seit Jahrzehnten homogen gewachsenes Wohngebiet, geprägt von individuell errichteten eingeschossigen Häusern inmitten großzügig bemessenen mit Baumbestand durchgrüntem Grundstücken. Zum weitaus größten Teil sind die Wohngebäude mit einem geneigten Dach versehen, einige wenige (ca. 6 Gebäude, Stand: Mai 2013) haben ein Flachdach.

In jüngerer Zeit liegen der Verwaltung immer wieder Anfragen vor, nach Abriss der Bestandsbauten Gebäude mit einem Flachdach errichten zu wollen. Bislang musste diese negativ beschieden werden, da die Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans L 205 dies nicht zuließen. Die Bauabsichten entsprechen jedoch einem seit Jahren in der Baubranche erkennbaren Trend hin zu einem sogenannten „**Bauhausstil**“. Hierunter sind zu verstehen einfache, geometrische Formen, Betonung der Flächen und Kuben, keine Ornamente, wenige primäre Farben und schlichte, funktionale Eleganz. Der Begriff „Bauhausstil“ steht im modernen Immobiliensprachschatz stellvertretend für alle Haustypen, die den Prädikaten Flachdach und kubisch genügen. Der Nutzer hat so die Möglichkeit, seine Bedürfnisse nach zeitloser Architektur zu formulieren, unabhängig davon, ob seine Vorstellungen nun tatsächlich dem Vorbild des Bauhauses gerecht werden. Mit der Zulassung von Flachdächern in der „Waldsiedlung Am See“ wird der Grad der bereits anzutreffenden individuellen Bauformen erweitert.

Art und Maß der Bebauung und sonstigen Nutzung der Grundstücke werden unverändert dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 205 übernommen. Die vorhandene Siedlungsstruktur bleibt aufgrund folgender ergänzender Maßnahmen erhalten:

- Reines Wohngebiet (WR),
- Reduzierte Grundflächenzahl (GRZ),
- Eingeschossige Bauweise,
- Einzelhausbebauung mit Ausnahme der Wohnbebauung „Schumannsdieken 1, 3, 45, 47, 49“,
- Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten,
- Sicherung vorhandener Großgrünstrukturen (Wald- und Wiesenflächen).

1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden,

- wenn durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden;
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz

über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, welche die Belange des Umweltschutzes betreffen, bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen werden, und stattdessen die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchzuführen.

Im vorliegenden Fall wird auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit verzichtet und stattdessen die gesetzlich vorgeschriebene Ofenlage durchgeführt.

Fazit:

Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt:

1.4.3 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 28.09.2013 fasste der Rat der Stadt Ratingen den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans L 205.

Die gesetzlich vorgeschriebene Ofenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum vom 28.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 statt.

2. Planinhalt

(vgl. Bebauungsplan L 205)

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

2.1.1 Reine Wohngebiete

Die im Bebauungsplan L 205 festgesetzte Art der baulichen Nutzung und ihre Einschränkungen (Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO) gelten unverändert.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

2.2.1 Reine Wohngebiete

Das im Bebauungsplan L 205 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse = 1, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 bzw. 0,30 für Grundstück „Schumannsdieken 5, 5a“) gilt unverändert:

Baugebiet	Zahl der Voll- geschosse	Grundflächen- zahl (GRZ)
WR 1	I	0,25
WR 2 – WR 5	I	0,25
WR 6	I	0,30
WR 7	I	0,25

2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche) zulässig, wenn diese nur bis in Höhe der gartenseitigen, d. h., rückwärtigen Baugrenze errichtet werden. Der Wohnruhe im Garten wird so Rechnung getragen.

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 Netz-betreiber und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei die Voraussetzung.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.5.1 Reine Wohngebiete

Die im Bebauungsplan L 205 festgesetzte Bauweise gilt unverändert:

Baugebiet	Bauweise
WR 1	Doppelhaus (D)*
WR 2 – WR 6	Einzelhaus (E)**
WR 7	Hausgruppe (H)***

Erläuterungen:

* Unter einem Doppelhaus (D) versteht man eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf Nachbargrundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

** Ein Einzelhaus (E) ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

*** Eine Hausgruppe (H) besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, jeweils mit Grundstücksgrenzen zwischen den aneinander gebauten Gebäuden.

• **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan L 205 festgesetzten überbaubaren Flächen gelten unverändert. Sie orientieren sich überwiegend am Bestand.



- **Anzahl der Wohneinheiten**

In den Reinen Wohngebieten (WR 1 – WR 7) sind **je Hauseinheit** (Einzel- oder Doppelhaus, Hausgruppe) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der in der „Waldsiedlung Am See“ anzutreffenden Gebäudenutzung Rechnung getragen.

- **Besonderheiten entlang der BAB 52**

Innerhalb der 40,0-m-Anbauverbotszone bzw. der 100-m-Anbaubeschränkungszone entlang der BAB 52, jeweils gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, gibt es gemäß § 9 Absatz 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Beschränkungen, die bauliche Nutzung betreffend. Diese sind im Nachfolgenden wiedergegeben:

§ 9 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Die im Bebauungsplan L 205 enthaltenen Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung gelten unverändert. Im Einzelnen handelt es sich um:

- die First- und Traufhöhen,
- die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports,
- die Unterbringung von Müllbehältern,
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und innerhalb von Grundstücken.

Durch die Bebauungsplanänderung sind nun neben geneigten Dächern auch **Flachdächer** zulässig. Sie trägt einem seit Jahren festzustellenden Trend hin zu einem sogenannten „Bauhausstil“ Rechnung. Hierunter sind kubische Gebäude mit Flachdächern zu verstehen. Mit der Zulassung von Flachdächern in der „Waldsiedlung Am See“ wird der Grad der bereits anzutreffenden individuellen Bauformen erweitert.

2.7 Grünflächen / Pflanzbindungen / Pflanzgebote

Der Bebauungsplan L 205 sieht auf den festgesetzten Grünflächen und den gärtnerisch genutzten Freiflächen (Baugrundstück) grünordnerische Maßnahmen vor, die dem Erhalt und der Entwicklung des ökolo-

gisch bedeutsamen Vegetationsbestandes dienen. Sie gelten unverändert.

2.8 Wald

Im Bebauungsplan L 205 sind Flächen festgesetzt, die im Sinne des Bundeswaldgesetzes „Wald“ sind. Die Festsetzungen gelten unverändert.

2.9 Erschließung

2.9.1 Straßenverkehr

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind über Anliegerstraße erschlossen.

2.9.2 Fuß- und Radweg

Ein Abschnitt in Verlängerung der „Merianstraße“ zwischen der „Waldseestraße“ und der Straße „Schumannsdieken“ ist entsprechend seiner Nutzung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Im Verfahrensgebiet gibt es keine separat ausgebauten **Besucherparkplätze**. Der Verkehr wird über das bestehende Straßennetz abgewickelt.

Der durch Bauvorhaben verursachte **private Stellplatzbedarf** kann grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücke nachgewiesen werden. Als Maßstab dienen die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß § 51 Abs. 1 (Stellplätze und Garagen) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Als Messgröße für den Nachweis notwendiger Stellplätze wird von der Stadt Ratingen folgender Wert angesetzt:

- **Wohngebiete**
 - Reines Wohngebiet (WA):
Gebäude mit Wohnungen 1 St je Wohnung.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 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.

2.10.2 Wasser

- **Entwässerung**

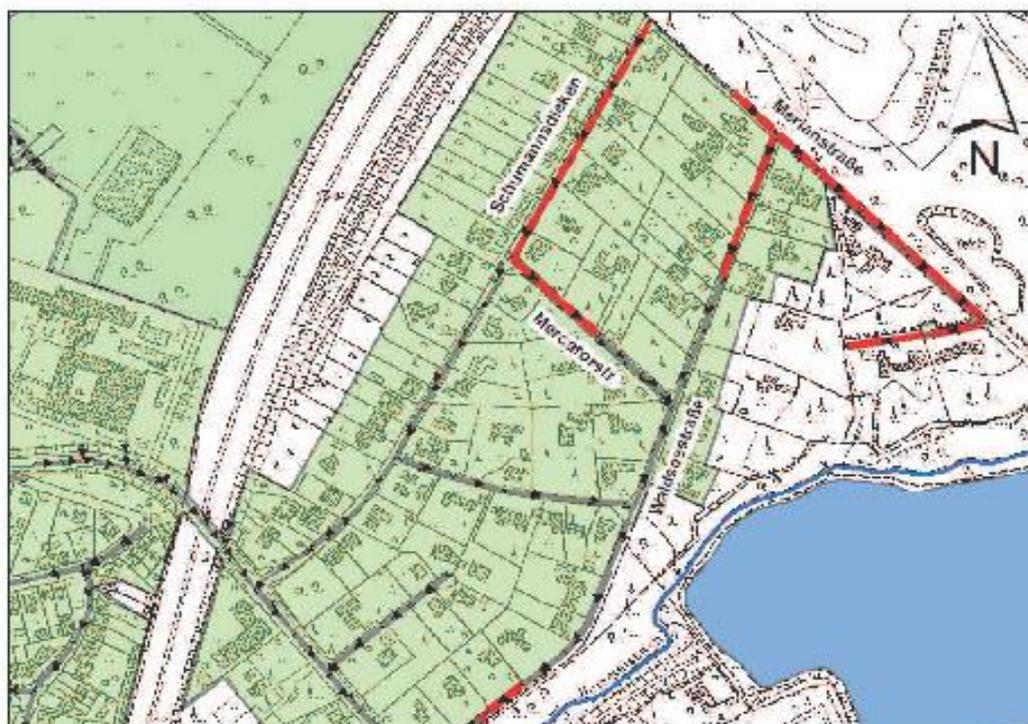
Der Planbereich liegt nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Ratingen für die Jahre 2013 – 2018 – 2024 im Einzugsgebiet Nr. 2.24. Es entwässert über in den Straßen „Rehhecke“ (RRB) „Obermühle“.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung an das öffentliche Kanalnetz sind in den kommenden Jahren (vgl. Anlage) einzelne Kanäle wegen hydraulischer Überlastung zu vergrößern bzw. ein Neuanschluss zu bauen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Dickelsbach am RRB ist noch bis zum 31.03.2016 gestattet. Danach ist mit einer neuen Ordnungsverfügung zu rechnen, in der die Sanierung der Regenbeckenlage (vgl. Anlage) geregelt wird (zurzeit existiert keine Regenwasserbehandlungsanlage, das Rückhaltevolumen muss vergrößert werden, die Einleitungsmenge ist zu reduzieren).



2.1.26. Kanalneubau Mercatorstraße, Merianstraße, Schumannsdieken, Waldseestraße,
Hydraulische Sanierung Waldseestraße

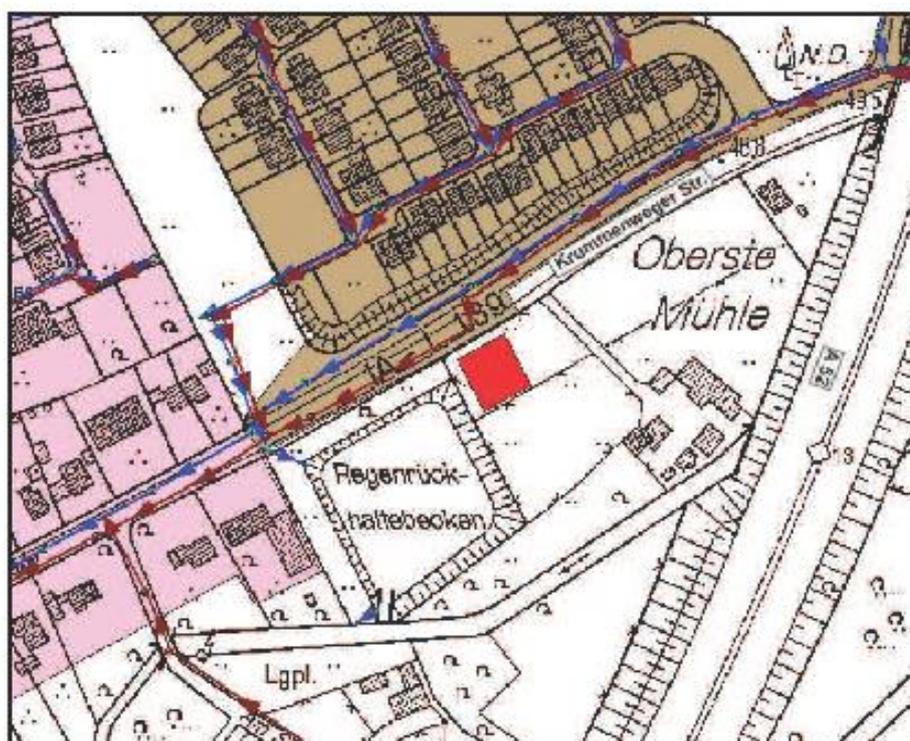
<u>Maßnahmennummer:</u>	2.24.120
<u>Teileinzugsgebietsnr.:</u>	224
<u>Geplanter Baubeginn:</u>	2024
<u>Geschätzte Baukosten:</u>	1300 Tausend Euro
<u>Grund der Sanierung:</u>	Hydraulische Überlastung / Neuanschluss
<u>Maßnahme:</u>	Nennweitervergrößerung / Bau eines Regenwasserkanals
<u>Geplante Neubaulänge:</u>	626 m Kanal DN 300, 50 m Kanal DN 400, 50 m Kanal DN 500, 50 m Kanal DN 600, 160 m Kanal DN 800





2.1.28. Regenwasserbehandlung Obere Mühle

<u>Maßnahmenummer:</u>	2.24.280
<u>Teileinzugsgebietsnr.:</u>	224
<u>Geplanter Baubeginn:</u>	2022
<u>Geschätzte Baukosten:</u>	285 Tausend Euro
<u>Grund der Sanierung:</u>	Regenwasserbehandlung
<u>Maßnahme:</u>	Bau eines Regenklärbeckens
<u>Maßnahmenumfang:</u>	150 m ³ Beckenvolumen 160 m Kanal DN 400



Die Abwasserreinigung des Stadtteils Lintorf vollzieht sich im Duisburger Klärwerk Huckingen. Zur Überleitung des Abwassers betreibt der Bergisch-Rheinische Wasserverband den Sammler Lintorf-Angermünd, der in nächster Zeit saniert bzw. in größeren Teilabschnitten erneuert werden muss. Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil bereits bebaut ist, kommt es nicht zu einer nachhaltigen 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.

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.

2.10.3 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.

2.11 **Immissionsschutz**

2.11.1 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	V	71 – 75	45
WR 2 – WR 7	IV	65 – 70	40

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.

Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen dieselben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

2.12 Altlasten, Altablagerungen

1991 erfolgte durch den Kreis eine Gefährdungsabschätzung der **Altablagerung Am Waldsee**. Es wurden dazu erdmagnetische Untersuchungen zur Eingrenzung der Schlackenablagerungen und Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Außerdem wurde der Hummelsbach hinsichtlich eines Schadstoffeintrags aus der Altablagerung untersucht. Bei der Gefährdungsabschätzung wurden weder in den abgelagerten Materialien noch im Grundwasser Schadstoffbelastungen festgestellt. Die Altablagerung Am Waldsee ist im Kataster des Kreises Mettmann als eine Fläche der Klasse 4 (Verdacht generell ausgeräumt) geführt.

2.13 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der **Lärmschutzzone C** 62 – 67 dB(A) des Flughafens Düsseldorf und unterhalb der Anflugsektoren 23R und 23L.

Im Nord-Osten liegt das **Landschaftsschutzgebiet B 2.3-11 „Linnep Heide/Hummelsbach“**, festgesetzt im Landschaftsplan Kreis Mettmann vom 03.07.1984.

Werbeanlagen gemäß § 13 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind im Bereich der 40-m-Zone, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, **entlang der A 52** nicht zulässig.

Innerhalb der 40 m – Zone der **A 52**, gemessen jeweils vom äußeren Fahrbahnrand, bedürfen **bauliche Anlagen** außerhalb und innerhalb der Bau-grenzen der Einzelprüfung und Entscheidung der Straßenbauverwaltung.

2.14 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 erd-geschichtlicher 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 ge-wachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist um-gehend der Kampfmittel-räumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittel-räumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten ist bei der hierfür zu-ständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Abgrabungsbereich liegenden **Fernmeldeanlagen** einzuholen.

Zum **Schutz vor Waldbränden** sind die in den §§ 46 (genehmigungspflichtige Anlagen) und 47 (Waldgefährdung durch Feuer) Landesforstgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 gemachten Auflagen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im **Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf**. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen –wie Kräne etc. beträgt 105 m ü. NHN.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

- eine Begründung.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich ca. 14,67 ha

davon:

- Wohngebiete	ca. 7,27 ha
- Verkehrsflächen	ca. 1,49 ha
- Grünflächen	ca. 1,82 ha
- Wald	ca. 3,97 ha
- Wasserfläche	ca. 0,12 ha
- Anzahl der geplanten Hauseinheiten (HE), übernommen aus dem B.- Plan L 205:	ca. 11 HE

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Vorhandensein notwendiger Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schulzentrum Lintorf), die Nähe zu einem Discounter und SB.-Markt, die gute Verkehrsanbindung (z. B. L 139, BAB 3 / 52 / 524), die Lage an Anliegerstraßen ohne Durchgangsverkehr sowie ein hoher Anteil an Grünbewuchs auf den einzelnen Grundstücken führen zu einer erhöhten Nachfrage an Bauland in der „Waldsiedlung Am See“. Unter der Annahme, dass sich im Verfahrensgebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Einwohnerzahl im Ortsteil Lintorf zusätzlich um ca. 36 Personen (Belegungsdichte: 3,3 Personen je 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. Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan L 205 die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude nicht verbunden ist, kommt es auch nicht zu einem Mehrbedarf an Plätzen, der in bestehenden Tageseinrichtungen im Ortsteil gedeckt werden müsste.

3.2.2 Schulen

In dem Schulenwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 und seiner Fortschreibung im Jahre 2006 ist folgende Beurteilung enthalten:

„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 aktuell 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 neuen Bauvorhaben führen nicht zu einer spürbaren Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

3.3 **Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, welche die Belange des Umweltschutzes betreffen, bestehen (FFH- / Vogelschutzgebiete).

Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ erfolgt, wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Offenlage ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. **Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da keine Flächen im Vergleich zur bisherigen Rechtsgrundlage (B.- Plan L 205) im Hinblick auf Bebauung oder sonstiger Nutzung neu entwickelt werden.

5. **Kosten und Finanzierung**

In Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan entstehen weder für die Öffentlichkeit noch für die Gemeinde Kosten.

6. **Realisierungszeitraum**

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

Im Auftrag:

(Cremer)
Städt. Baurätin