

## Entscheidungsbegründung

### zum Bebauungsplan L 331 „Am Göfet“

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

#### Inhalt:

- 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeinen Ziele**
- 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes**
- 1.2 Übergeordnete Planungen**
  - 1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 1.2.2 Landschaftsplan
  - 1.2.3 Freiraumentwicklungsplan (FREP)
  - 1.2.4 Rahmenplan Lintorf-Nord
- 1.3 Geltendes Planrecht**
- 1.4 Bestandssituation**
  - 1.4.1 Umweltdaten
  - 1.4.2 Bebauung
  - 1.4.3 Verkehr
  - 1.4.4 Infrastruktur
  - 1.4.5 Altlasten
  - 1.4.6 Versorgung
  - 1.4.7 Sonstige Restriktionen
  - 1.4.8 Immissionen

**1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

1.5.1 Allgemeine Zielsetzungen

1.5.2 Verfahrensstand

**2. Planinhalt**

**2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

**2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen**

**2.3 Grünflächen**

2.3.1 Private Grünflächen

2.3.2 Pflanzgebot

2.3.3 Pflanzbindungen

**2.4 Erschließung**

2.4.1 Straßenverkehr

2.4.2 Ruhender Verkehr

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

**2.5 Ver- und Entsorgung**

2.5.1 Energie

2.5.2 Wasser

2.5.3 Post und Telekom

**2.6 Immissionsschutz**

2.6.1 Verkehrswege

2.6.2 Fluglärm

2.6.3 Gewerbeemissionen

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
5. Kosten und Finanzierung
6. Realisierungszeitraum
7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km nördlich zur Ortsmitte von Ratingen-Lintorf. Durch die städtebauliche Entwicklung wird ein bislang brachliegendes, innerstädtisches Areal nachverdichtet. Durch den Bau weiterer Einfamilienhäuser wird ein vorhandenes Wohngebiet arrondiert. Der Geltungsbereich wird begrenzt

#### im Norden:

durch die Bebauung „Duisburger Straße 170“;

#### im Osten:

durch die westlich der „Siemensstraße“ gelegenen Wohn- und Bürogebäude Hausnummern 1, 3, 5, 7 und 9;

#### im Süden:

durch die Straße „An den Dieken“;

#### im Westen:

durch das rückwärtige Freigelände „Duisburger Straße 158 a“ und die Bebauung „Duisburger Straße 160, 160 a, 162“ sowie die östliche Straßenbegrenzung der „Duisburger Straße“.

Der Geltungsbereich ist in dem beiliegenden Lageplan durch eine schwarze, durch Punkte unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

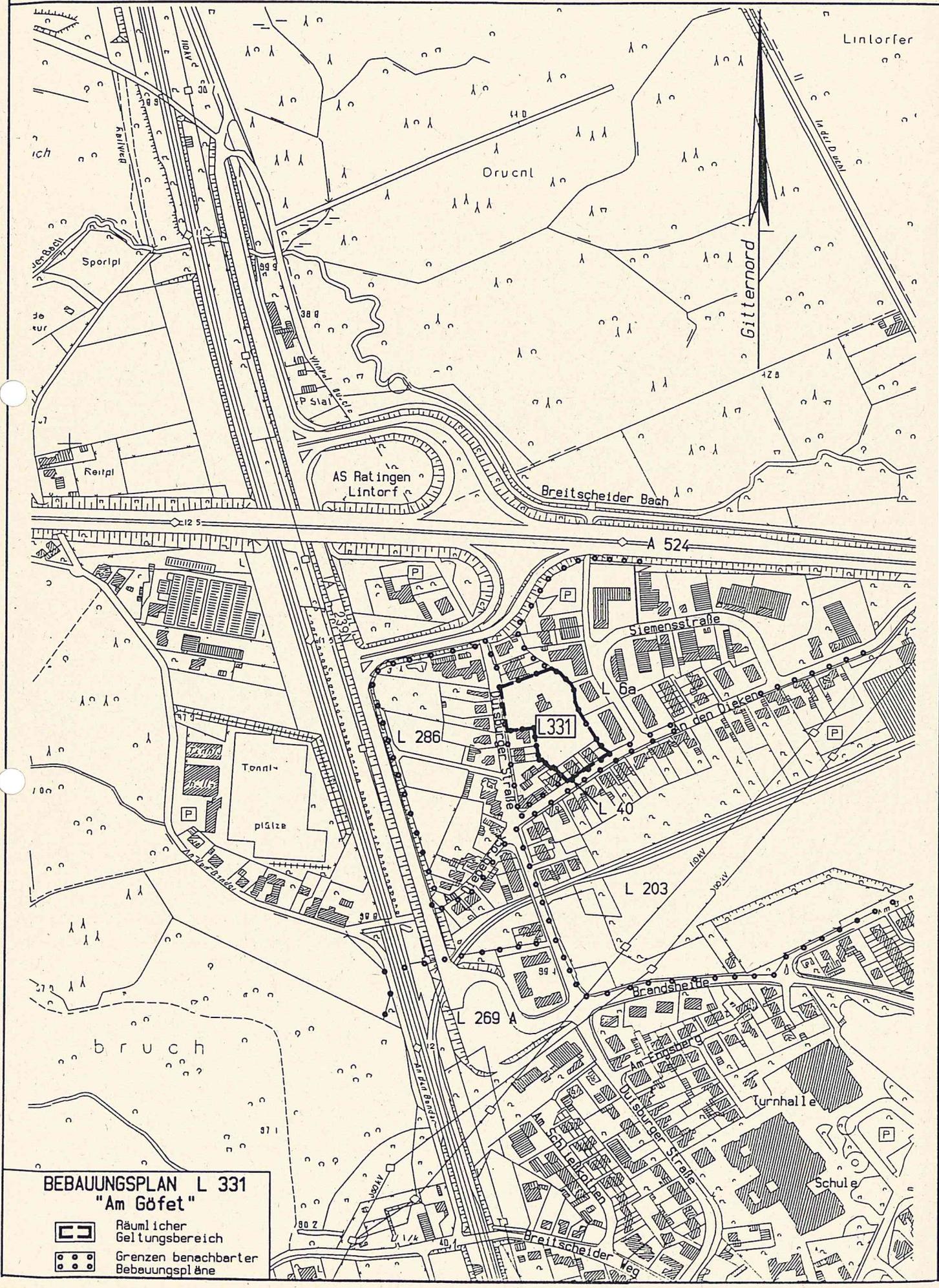
### 1.2 Übergeordnete Planungen

#### 1.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Verfahrensgebiet überwiegend als ein Wohngebiet aus. Im nördöstlichen Bereich ist eine Abstandsrünfläche zum angrenzenden Gewerbegebiet dargestellt. Östlich hiervon ist ein geringer Grundstücksanteil als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der Realisierung des Wohnbaugebietes wird entlang der östlichen Verfahrensgrenze im entsprechenden Teilabschnitt eine private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dem in § 8 Absatz 2 enthaltenen Entwicklungsgebot wird hiermit Rechnung getragen. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

# ÜBERSICHTSPLAN

M. : 1:5000



## BEBAUUNGSPLAN L 331 "Am Göfet"

-  Räumlicher Geltungsbereich
-  Grenzen benachbarter Bebauungspläne

## 1.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist von den Festsetzungen des Landschaftsplanes, Kreis Mettmann, nicht betroffen.

## 1.2.3 Freiraumentwicklungsplan (FREP)

In diesem Rahmenplan ist eine größere Teilfläche zwischen der Straße „An den Dieken“ bis hin zum Wohngebäude „Duisburger Straße 164“ als ein mögliches Baulandpotential dargestellt.

## 1.2.4 Rahmenplan Lintorf-Nord

Dieses, zurzeit in Bearbeitung befindliche Entwicklungskonzept, hält die beabsichtigte Nachverdichtung in Bezug auf den Wohnflächenbedarf und den Schutz des Freiraumes städtebaulich für vertretbar. Ein bereits vorhandenes Wohnquartier wird durch die Planung arrondiert.

## 1.3 **Geltendes Planrecht**

- Aus dem beiliegenden Ausschnitt des seit dem 28.02.1973 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes **L 6a „Werner-von Siemens-Straße“** wird erkennbar, dass im nordöstlichen Bereich ein Grünstreifen festgesetzt ist, auf dem u.a. großkronige Bäume zu pflanzen sind. Direkt anschließend ist eine, teilweise eingeschränkte, gewerbliche Nutzung festgeschrieben. Südlich hiervon, an der Straße „An den Dieken“, ist entsprechend dem Bestand ein reines Wohngebiet festgesetzt.
- Im Süden wird ein Teilabschnitt des Bauleitplanes **L 40 „An den Dieken“**, rechtsverbindlich seit dem 14.02.1970, überplant. Die Flächen sind mittlerweile im Bestand Bauland.

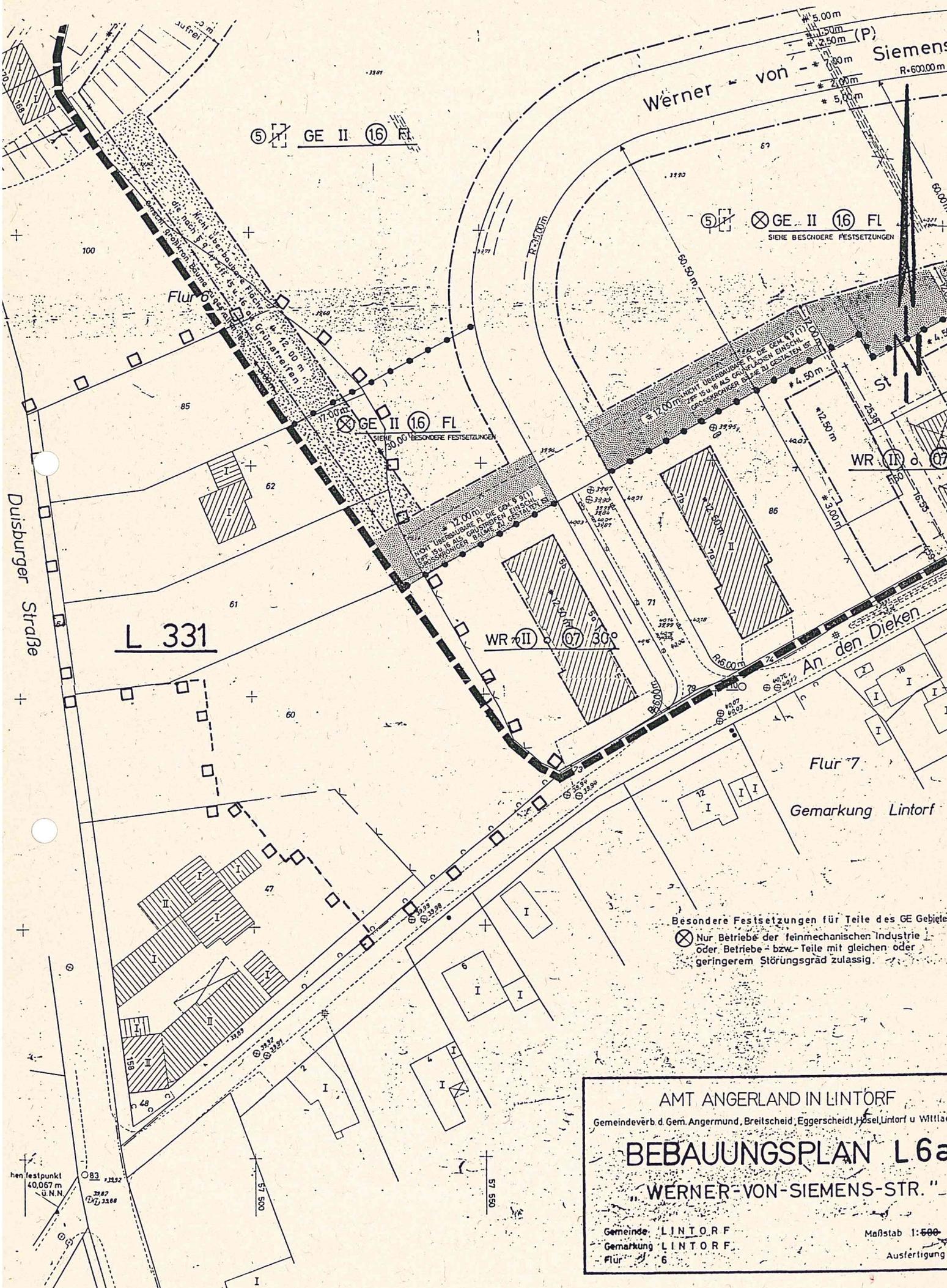
## 1.4 **Bestandssituation**

### 1.4.1 Umweltdaten

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher Markwälder, auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse.

Entsprechend der Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Stand: Mai 1997, wird das Versickerungsvermögen als sehr hoch eingeschätzt. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1,0 m und 2,0 m.

Das derzeit als Weide- und Gartenland genutzte Areal weist nur geringfügige Reliefunterschiede auf.



⑤ GE II (16) FL

⑤ GE II (16) FL  
SIEHE BESONDERE FESTSETZUNGEN

⑤ GE II (16) FL  
SIEHE BESONDERE FESTSETZUNGEN

WR (II) (07) 30°

WR (II) (07)

L 331

Besondere Festsetzungen für Teile des GE Gebietes  
 ⊗ Nur Betriebe der feinmechanischen Industrie  
 oder Betriebe - bzw. -Teile mit gleichem oder  
 geringerem Störungsgrad zulässig.

AMT ANGERLAND IN LINTÖRF  
 Gemeindeverb. d. Gem. Angermund, Breitscheid, Eggerscheid, Hesel, Lintorf u. Wittlage

## BEBAUUNGSPLAN L 6a

"WERNER-VON-SIEMENS-STR."

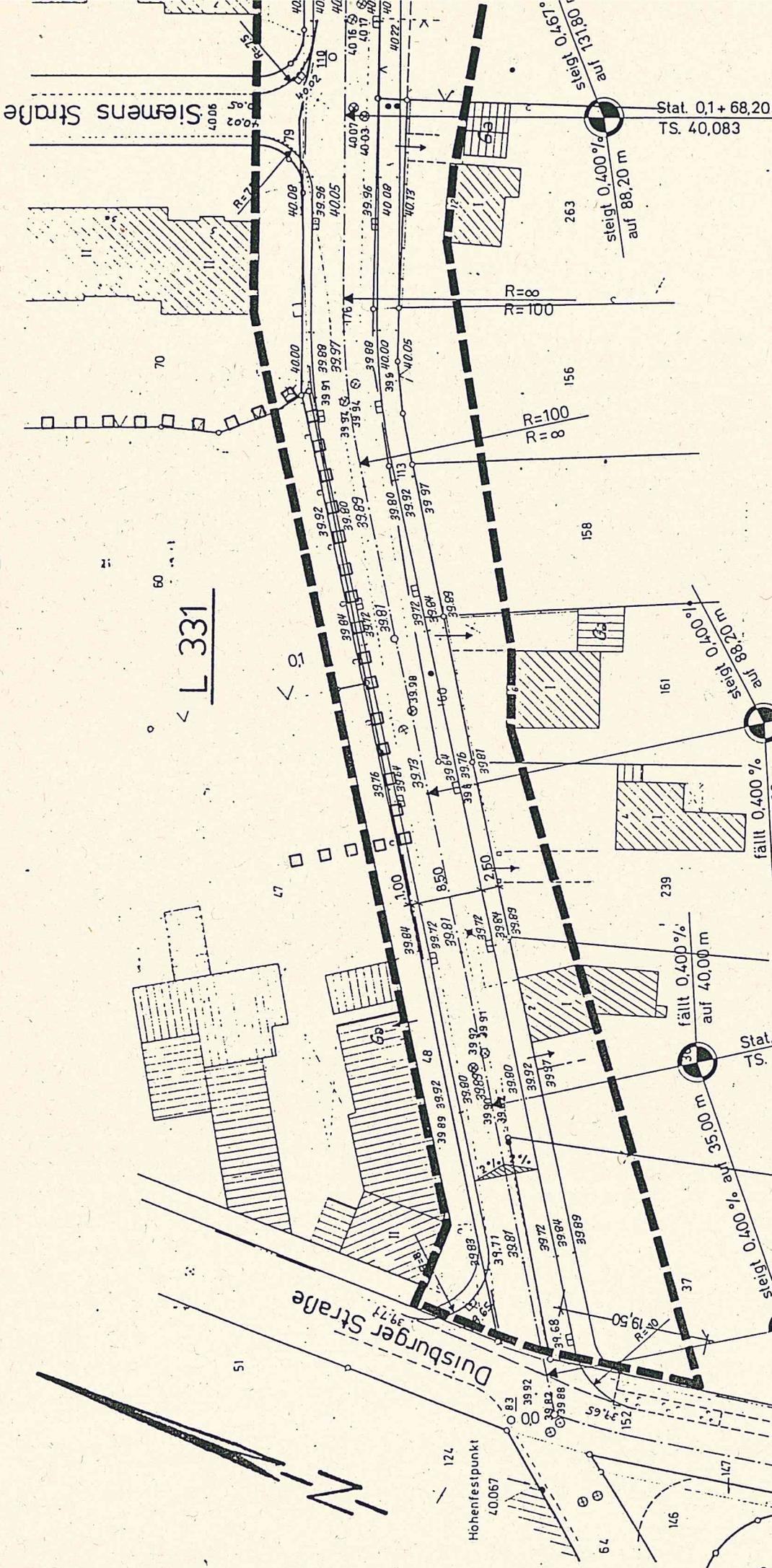
Gemeinde LINTÖRF  
 Gemarkung LINTÖRF  
 Flur 6

Maßstab 1:500  
 Ausfertigung

Benennungsfestpunkt  
 40,067 m  
 ü. N.N.  
 31.827  
 1217,3388

57,500

57,500



L 331

AMT ANGERLAND IN LINTORF  
 Gemeindeverb. d. Gem. Angermund, Breitscheid, Eggerscheidt, Hesel, Lintorf u. Wfilthe  
**BEBAUUNGSPLAN L40**  
 "AN DEN DIEKEN"  
 Straßenausbauplan

Gemeinde LINTORF  
 Gemarkung LINTORF  
 Flur 6 u. 7

Maßstab 1: Ausfertigung

Stat. 0,0 + 80,00  
 TS. 39,730

Stat. 0,0 + 40,00  
 TS. 39,890

Stat. 0,0 + 05,00  
 TS. 39,750

Stat. 0,1 + 68,20  
 TS. 40,083

57 600

56 550

57 550

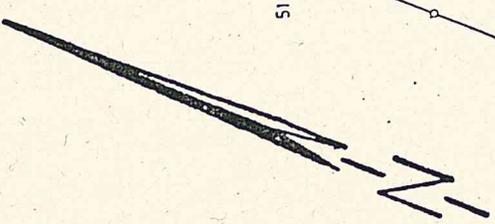
56 500

57 500

Duisburger Straße

Siemens Straße

Höhenfestpunkt  
 40,067



#### 1.4.2 Bebauung

Inmitten des Plangebietes befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus. Im Einmündungsbereich der Straßen „An den Dieken/ Am Göfet“ liegen 4 Hauseinheiten, gebaut als Doppelhäuser.

#### 1.4.3 Verkehr

Nach Westen hin grenzt der Verkehrsbereich an die „Duisburger Straße“, im Südosten an die Straße „An den Dieken“, von ihr zweigt eine Stichstraße („Am Göfet“) ab.

#### 1.4.4 Infrastruktur

Die Festlegung Lintorfs im Flächennutzungsplan als ein Siedlungsschwerpunkt setzt die entsprechende Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen voraus.

Das Ortszentrum liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km zu dem Plangebiet, das Schulzentrum mit Haupt-, Realschule und Gymnasium ca. 0,6 km hiervon.

Private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind am Lintorfer Markt/ Speestraße angesiedelt. Größere SB-Märkte befinden sich an der Straße „Rehecke“.

#### 1.4.5 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

#### 1.4.6 Versorgung

- **Wasser**

Das Plangebiet wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Die Vorflutkanäle liegen in den Straßen „An den Dieken/Duisburger Straße“.

Die Schmutzwasservorflut ist schon zurzeit sichergestellt.

- **Strom/Gas**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

#### 1.4.7 Sonstige Restriktionen

Der Verfahrensbereich liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Düsseldorf (Stand: 01.03.1990) ist darauf zu achten, dass bei der Realisierung von Wohnungsbau das Einleiten von Abwasser oder wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund verboten ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des für den Verkehrsflughafen Düsseldorf festgelegten **Bauschutzbereich**.

#### 1.4.8 Immissionen

Besondere Planungsbelange ergeben sich aus der im Plangebiet festzustellenden Immissions-Situation. Sie resultiert aus der Nähe zur Autobahn A 524 (Breitscheider Kreuz – Krefeld) und der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet.

### 1.5 **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

#### 1.5.1 Allgemeine Zielsetzungen

Die Standortgunst Lintorfs als Wohnort in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A 3 (Köln-Oberhausen), der A 52 (Düsseldorf-Essen) und der A 524 (Breitscheider A 52/A 3 – Krefeld) sowie als Siedlungsschwerpunkt mit allen erforderlichen Versorgungseinrichtungen, verursachen eine hohe Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, insbesondere nach Eigenheimen. Bauen in Ratingen vollzieht sich in Preiskategorien, die es vielen Bürgern nicht ermöglicht, Eigentum zu vertretbaren Preisen zu erwerben.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzelhäusern in kosten- und flächensparender Bauweise geschaffen werden. 460.000,00 DM ist das Ziel, das es zu erreichen gilt. Diese Summe ist vielfach eine Schallgrenze für den Kaufpreis, den viele Bürger für die eigenen vier Wände aufwenden würden und könnten.

Mit dem Bebauungsplan soll eine bislang innerstädtisch ungenutzte Brache in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Eine weitere Ausweitung der Bebauung entlang vorhandener Siedlungsränder wird Einhaltung geboten.

Für einen Teilbereich des Verfahrensgebietes liegt der Stadt Ratingen seit Anfang 1999 der Antrag einer Bauträgers auf Bebauung vor.

## 1.5.2 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 28.03.2000 fasste der Rat der Stadt Ratingen den im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss.

In der Zeit vom 12.04.2000 bis einschl. 26.05.2000 wurden die Träger öffentlicher Belange zu der Planung gehört.

Im Anschluss an eine 4-wöchige Informationszeit fand am 31.05.2000 die Anhörung der Bürger in der Verwaltungsnebenstelle Ratingen-Lintorf statt.

Die im Baugesetzbuch vorgeschriebene öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 08.01.2001 bis einschließlich 09.02.2001 durchgeführt.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

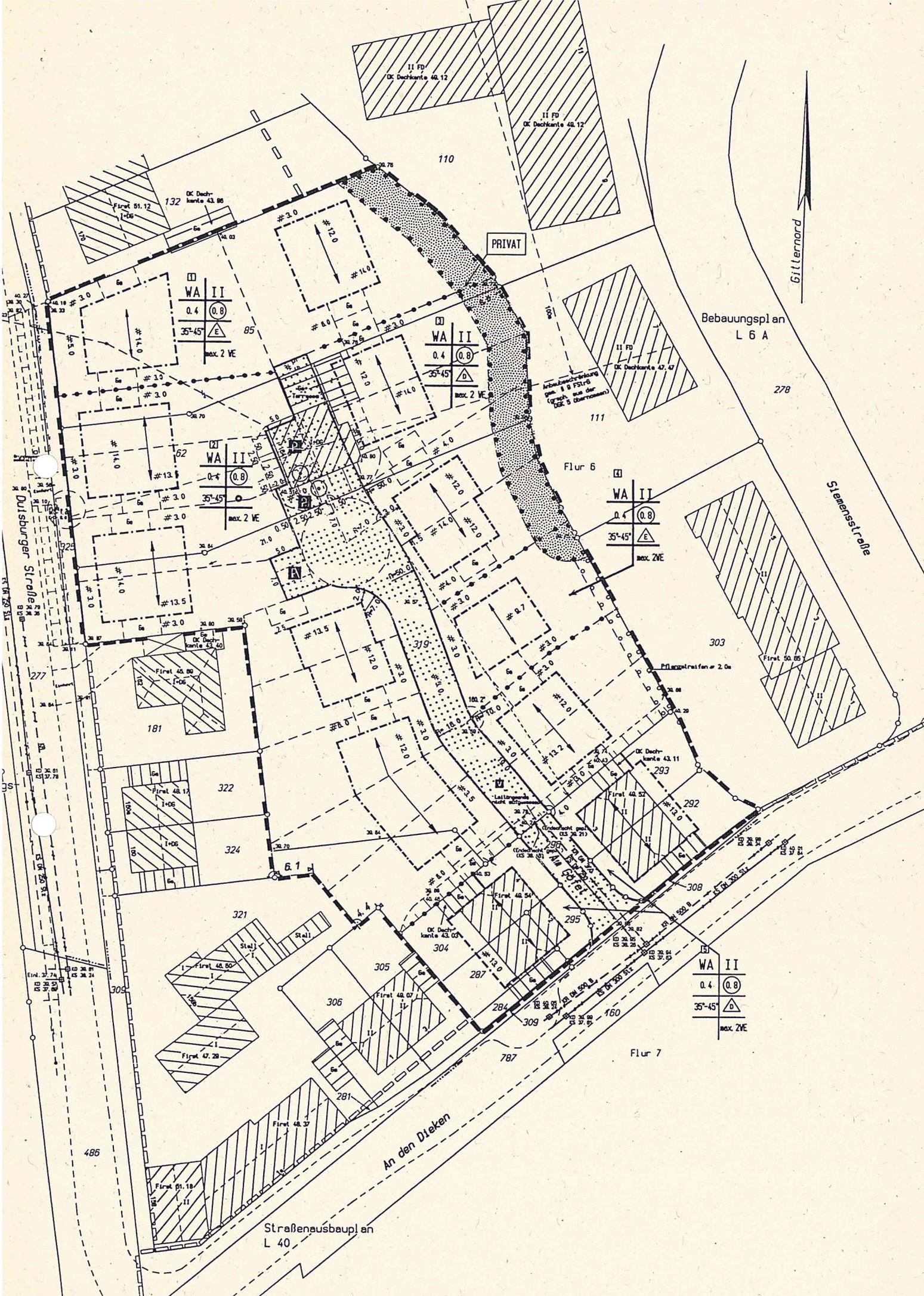
- In Anlehnung an die entlang den Erschließungsstraße aufzufindenden Nutzungen – nicht störendes Gewerbe /Wohnen – wird ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Zulässig sind darüber hinaus einzelne die der unmittelbaren Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – die genannten Infrastruktureinrichtungen sind bereits im Ortsteil Lintorf vorhanden – sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das durch den Bebauungsplan zu entwickelnde Baugebiet stellt eine Ergänzung zu den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen dar, die gekennzeichnet sind durch Wohngebäude und kleinere Handwerksbetriebe. Die zuvor genannten Nutzungen würden somit eine Atypik darstellen und sich zu unerwünschten Störfaktoren herausbilden (Kfz-Verkehr, Lärm- und Geruchsemissionen).

- Die im Bebauungsplan festgesetzten **Grund- und Geschossflächenzahlen** (GRZ 0,4/GFZ 0,8) orientieren sich an den in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen zulässigen Höchstwerten. Hierdurch wird im innerstädtischen Bereich eine maximale Grundstücksausnutzung ermöglicht:
- Als **Bauweise** sind an der nördlichen Plangebietsgrenze zwei freistehende Einzelhäuser vorgesehen, ansonsten sind mit einer Ausnahme an der Straßenverlängerung „Am Göfet“ Doppelhäuser geplant. Hier ist eine Reihenhausbauweise (3 Gebäude) geplant. In der Umgebung findet sich eine ähnliche Baustruktur (Einzel-, Doppelhaus).



Gitternord

Bebauungsplan L 6 A

278

Steinerstraße

Duisburger Straße

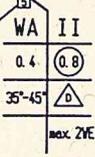
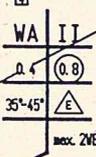
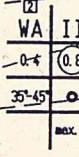
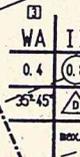
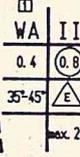
An den Diaken

Straßenausbauplan L 40

PRIVAT

Flur 6

Flur 7



Arbeitsbescheinigung gem. § 8 FStiB (gemäß aus der ÜK 9 übernommen)

Lastenplan

Erdbeben gem. § 95 StB

Einheitsmaß 1:250

486

Flur 51.18

Flur 47.28

Flur 48.37

Flur 48.50

Flur 48.51

Flur 48.52

Flur 48.53

Flur 48.54

Flur 48.55

Flur 48.56

Flur 48.57

Flur 48.58

Flur 48.59

Flur 48.60

Flur 48.61

Flur 48.62

Flur 48.63

Flur 48.64

Flur 48.65

Flur 48.66

Flur 48.67

Flur 48.68

Flur 48.69

Flur 48.70

Flur 48.71

Flur 48.72

Flur 48.73

Flur 48.74

Flur 48.75

Flur 48.76

Flur 48.77

Flur 48.78

Flur 48.79

Flur 48.80

Flur 48.81

Flur 48.82

Flur 48.83

Flur 48.84

Flur 48.85

Flur 48.86

Flur 48.87

Flur 48.88

Flur 48.89

Flur 48.90

Flur 48.91

Flur 48.92

Flur 48.93

Flur 48.94

Flur 48.95

Flur 48.96

Flur 48.97

Flur 48.98

Flur 48.99

Flur 48.100

Flur 48.101

Flur 48.102

Flur 48.103

Flur 48.104

Flur 48.105

Flur 48.106

Flur 48.107

Flur 48.108

Flur 48.109

Flur 48.110

Flur 48.111

Flur 48.112

Flur 48.113

Flur 48.114

Flur 48.115

Flur 48.116

Flur 48.117

Flur 48.118

Flur 48.119

Flur 48.120

Flur 48.121

Flur 48.122

Flur 48.123

Flur 48.124

Flur 48.125

Flur 48.126

Flur 48.127

Flur 48.128

Flur 48.129

Flur 48.130

Flur 48.131

Flur 48.132

Flur 48.133

Flur 48.134

Flur 48.135

Flur 48.136

Flur 48.137

Flur 48.138

Flur 48.139

Flur 48.140

Flur 48.141

Flur 48.142

Flur 48.143

Flur 48.144

Flur 48.145

Flur 48.146

Flur 48.147

Flur 48.148

Flur 48.149

Flur 48.150

Flur 48.151

Flur 48.152

Flur 48.153

Flur 48.154

Flur 48.155

Flur 48.156

Flur 48.157

Flur 48.158

Flur 48.159

Flur 48.160

Flur 48.161

Flur 48.162

Flur 48.163

Flur 48.164

Flur 48.165

Flur 48.166

Flur 48.167

Flur 48.168

Flur 48.169

Flur 48.170

Flur 48.171

Flur 48.172

Flur 48.173

Flur 48.174

Flur 48.175

Flur 48.176

Flur 48.177

Flur 48.178

Flur 48.179

Flur 48.180

Flur 48.181

Flur 48.182

Flur 48.183

Flur 48.184

Flur 48.185

Flur 48.186

Flur 48.187

Flur 48.188

Flur 48.189

Flur 48.190

Flur 48.191

Flur 48.192

Flur 48.193

Flur 48.194

Flur 48.195

Flur 48.196

Flur 48.197

Flur 48.198

Flur 48.199

Flur 48.200

Flur 48.201

Flur 48.202

Flur 48.203

Flur 48.204

Flur 48.205

Flur 48.206

Flur 48.207

Flur 48.208

Flur 48.209

Flur 48.210

Flur 48.211

Flur 48.212

Flur 48.213

Flur 48.214

Flur 48.215

Flur 48.216

Flur 48.217

Flur 48.218

Flur 48.219

Flur 48.220

Flur 48.221

Flur 48.222

Flur 48.223

Flur 48.224

Flur 48.225

Flur 48.226

Flur 48.227

Flur 48.228

Flur 48.229

Flur 48.230

Flur 48.231

Flur 48.232

Flur 48.233

Flur 48.234

Flur 48.235

Flur 48.236

Flur 48.237

Flur 48.238

Flur 48.239

Flur 48.240

Flur 48.241

Flur 48.242

Flur 48.243

Flur 48.244

Flur 48.245

Flur 48.246

Flur 48.247

Flur 48.248

Flur 48.249

Flur 48.250

Flur 48.251

Flur 48.252

Flur 48.253

Flur 48.254

Flur 48.255

Flur 48.256

Flur 48.257

Flur 48.258

Flur 48.259

Flur 48.260

Flur 48.261

Flur 48.262

Flur 48.263

Flur 48.264

Flur 48.265

Flur 48.266

Flur 48.267

Flur 48.268

Flur 48.269

Flur 48.270

Flur 48.271

Flur 48.272

Flur 48.273

Flur 48.274

Flur 48.275

Flur 48.276

Flur 48.277

Flur 48.278

Flur 48.279

Flur 48.280

Flur 48.281

Flur 48.282

Flur 48.283

Flur 48.284

- Die Festlegung der **überbaubaren Grundstücksfläche** durch Baugrenzen erfolgt unter dem Gesichtspunkt
  - einer Raumbildung im Straßenbereich,
  - der Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen im Gartenbereich.

Die Ost-West-Ausrichtung der geplanten Baukörper bietet für eine konventionelle Bauweise ein günstige Grundrisslage.

- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf zwei festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich an die der umliegenden Bebauung.
- Innerhalb des Plangebietes sind **je Hauseinheit** (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Die restriktive Vorgabe der Anzahl an Wohnungen orientiert sich an der an den Straßenzügen „Duisburger Straße/An den Dieken/Am Göfet“ vorhandenen Belegungsdichte. Die durch den Kfz-Verkehr verursachten Emissionen im Blockinnenbereich werden auf ein erträgliches Maß beschränkt.

## 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung in Verbindung mit § 86 Bauordnung NRW

Im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Baugebietes enthält der Bebauungsplan einige grundlegende Festsetzungen:

- Als Element städtebaulich-räumlicher Gestaltung werden die **Firstrichtung** (Stellung der Gebäude), die **Dachneigung und Dachausbildung** (Dachlandschaft) festgesetzt.
- Um eine unangemessene Höhenentwicklung durch Sockel und Drempele auszuschließen, wird die **zweigeschossige Bebauung** auf eine Firsthöhe von maximal **9,80 m** begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche auf der Eingangsseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte des Hauszuganges (Eingangstür).
- Geregelt wird ebenso die Gestaltung der **Grundstückseinfriedungen zwischen Straßenraum und privatem Vorgarten** ohne trennende Abgrenzung im Hinblick auf die Raumwirkung.
- Bei Doppel- bzw. Reihenhäusern sind **einheitliche Materialien für Außenwand und Dacheindeckung** zu verwenden. Auf diese Weise wird die Grundlage für ein homogenes Gesamtbild geschaffen.

## 2.3 Grünflächen

### 2.3.1 Private Grünflächen

Zu dem Gewerbegebiet hin ist eine private Grünfläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

### 2.3.2 Pflanzgebot

Entlang den rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet hin ist ein Pflanzstreifen lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dieser grünpflegerischen Maßnahme kommt die Funktion eines Sichtschutzes zu und stellt die Ergänzung zu dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand dar.

### 2.3.3 Pflanzbindungen

Entlang der nord-östlichen Grenze zum Gewerbegebiet „Siemensstraße“ ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Straßenverkehr

Die **innere** Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die Verlängerung der Stichstraße „Am Göfet“. Der Ausbau erfolgt analog des bereits vorhandenen Teilabschnittes, d.h., als Mischverkehrsfläche. Die Randbebauung ist über die **vorhandene** Anliegerstraße („Duisburger Straße“) erschlossen.

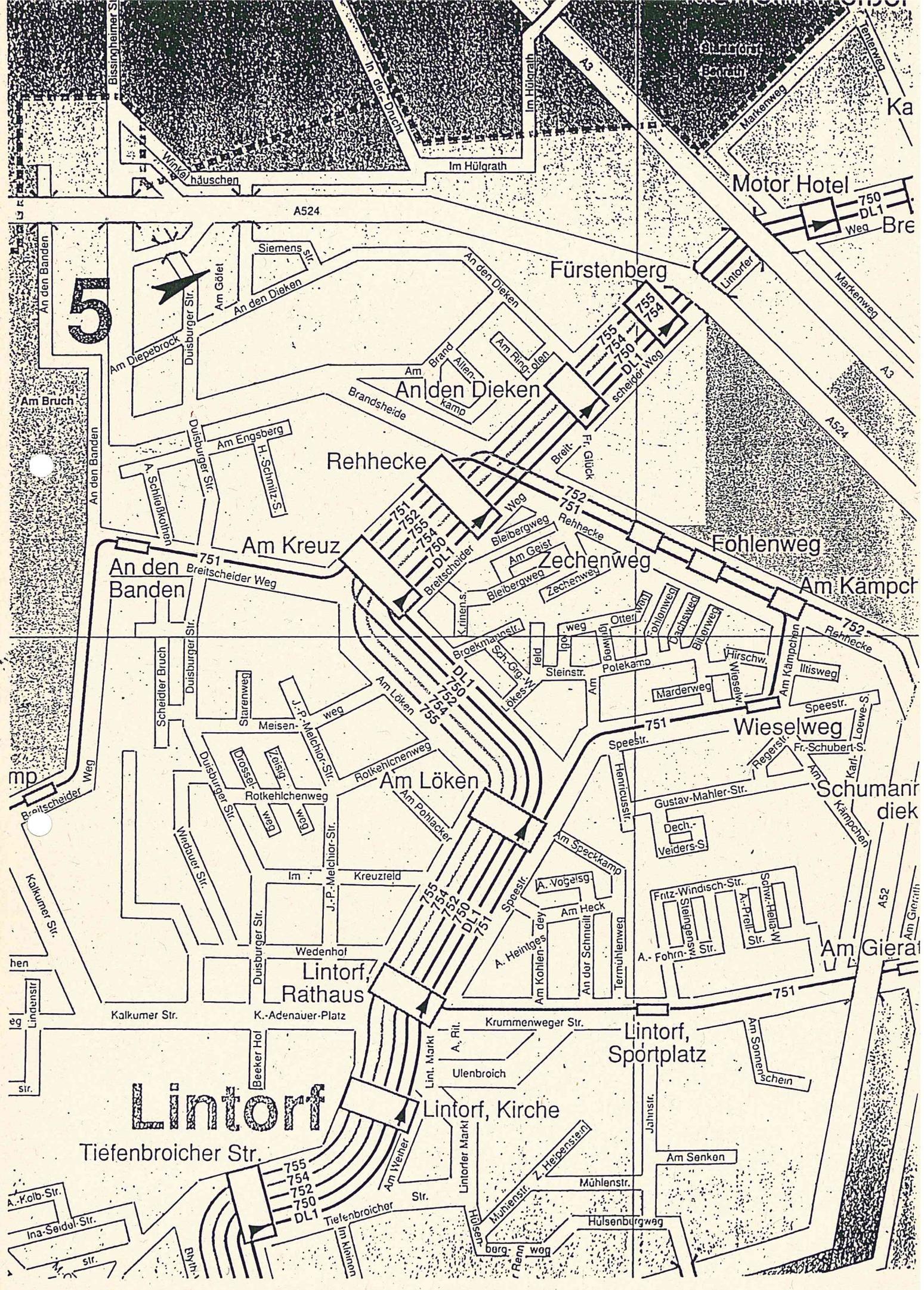
### 2.4.2 Ruhender Verkehr

Bei der geplanten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass der **private Stellplatzbedarf** jeweils auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden kann.

Die Bedarfsdeckung für **öffentliche Stellplätze** geht von einem zusätzlichen Angebot von 30 % des privaten Bedarfs im öffentlichen Straßenraum aus. Unter der Annahme, dass im rückwärtigen Bereich 14 Hauseinheiten entstehen, bei einem Bedarf von einem Stellplatz je Einheit, ist ein Angebot von vier Parkplätzen erforderlich. Im Bereich der Wendeschleife entstehen jedoch insgesamt acht öffentliche Parkplätze.

### 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angeschlossen. Der nächstgelegene Haltepunkt „Lintorf, Rehhecke“ liegt in einer Entfernung von ca. 0,8 km.



5

Motor Hotel

Fürstenberg

An den Dieken

Rehhecke

Am Kreuz

An den Banden

Zechenweg

Fohlenweg

Am Kämpchen

Am Löken

Wieselweg

Schumann

Lintorf, Rathaus

Lintorf, Sportplatz

Lintorf, Kirche

Lintorf

Tiefenbroicher Str.

755  
754  
752  
750  
DL1

A.-Kolb-Str.  
Ina-Södel-Str.

Am Senkan

Mühlenstr.  
Hülseburgweg

Am Weiler  
Lintorfer Markt

Ulenbroich

Krummenweger Str.

A. Heintges Str.  
Am Kohlendey  
Am Heck  
An der Schmeißl  
Termühlenweg

Fritz-Windisch-Str.  
Steingens-Str.  
A.-Fohr-Str.  
Schütz-Heinrich-Str.  
A.-Prell-Str.

Dech-  
Veiders-S

Gustav-Mahler-Str.

Speestr.

751

Am Kämpchen

Hirschw.

Marderweg

Wieselw.

Am Kämpchen

Rehhecke

752  
751

Rehhecke

Weg

755  
754  
750  
DL1

Am Ringelien

Am Brand

Am Götlet

Am Dieken

Siemens Str.

Am Götlet

Am Dieken

Am Dieken

A.-Kolb-Str.  
Ina-Södel-Str.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkasten, Kontrollschächte etc.).

### 2.5.1 Energie

- **Strom**

Die Versorgung wird durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

- **Gas**

Seitens der Stadtwerke ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Erdgas vorgesehen.

### 2.5.2 Wasser

- **Schmutzwasser**

Für die Aufnahme zusätzlichen Abwassers ist das vorhandene Kanalnetz ausreichend bemessen. Das Schmutzwasser wird in den Kanal „An den Dieken“ abgeleitet.

- **Regenwasser**

Gemäß § 51 a 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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft in diesem Falle zu, da die Entwässerung in Ratingen-Lintorf im Trennsystem geregelt ist.

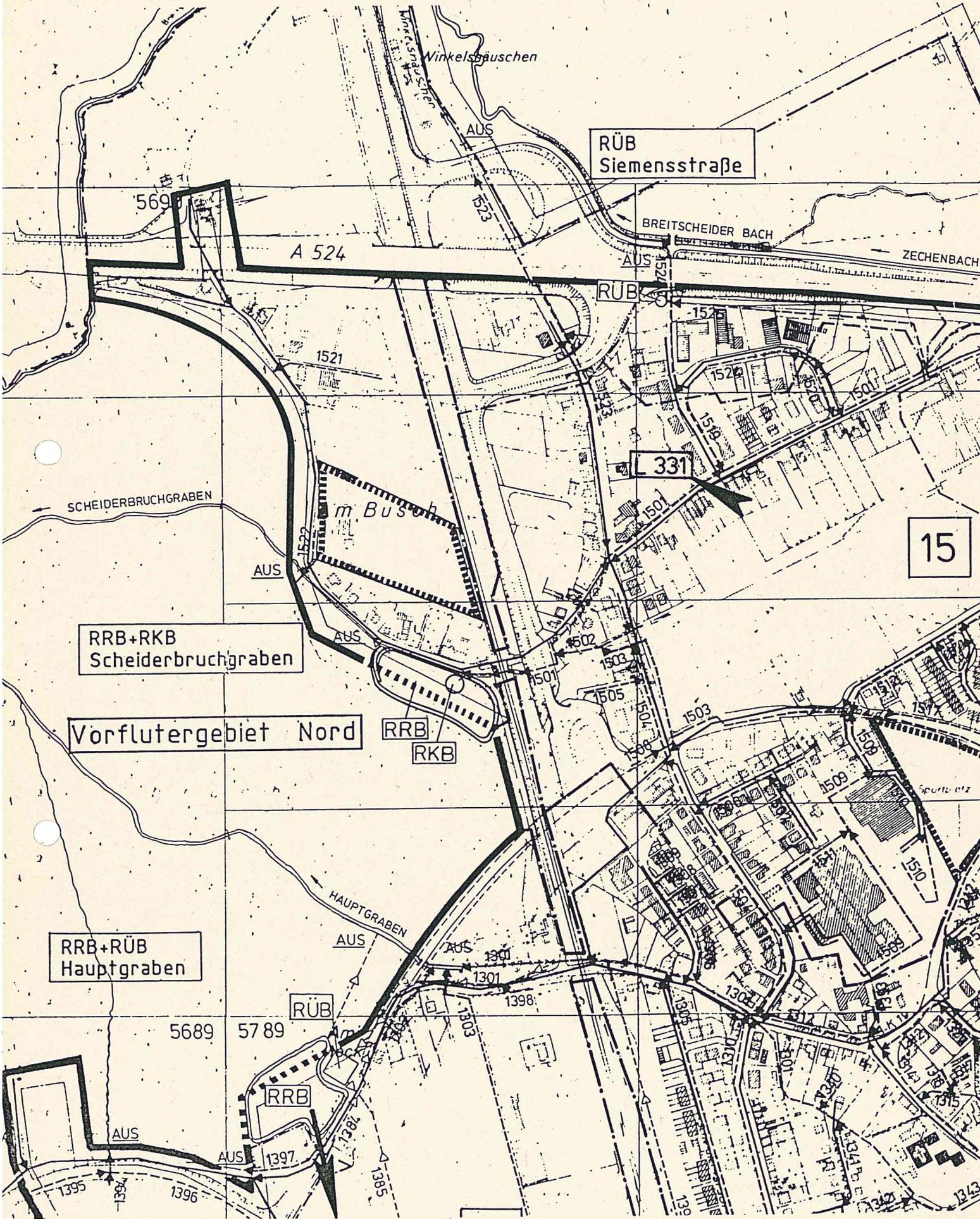
Die Regenwasserableitung ist derzeit nicht gesichert. Hier sind gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept nachstehende Maßnahmen zu realisieren und bereits im Investitionsplan etatisiert:

Maßnahme

geplante Ausführung

RRB Scheidter Bruch  
RW-Kanal An den Banden  
RW-Kanal Am Diepebrock  
RW-Kanal An den Dieken

2000 – 2002,  
2001,  
2001 – 2002,  
2002 – 2003.



Winkelsbüschen

RÜB  
Siemensstraße

A 524

BREITSCHIEDER BACH

ZECHENBACH

569

1523

RÜB

1521

1524

1501

L 331

15

SCHEIDERBRUCHGRABEN

1521

m. Busch

AUS

1522

AUS

RRB+RKB  
Scheiderbruchgraben

1502

1503

1505

1501

1504

1503

Vorflutergebiet Nord

RRB

RKB

HAUPTGRABEN

AUS

AUS

RRB+RÜB  
Hauptgraben

1301

1301

RÜB

5689

5789

1303

1398

RRB

AUS

AUS

1397

1385

1395

1395

1396

1343

Hinweis:

- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist es erforderlich, dass die Kellergeschosse der geplanten Gebäude als „weiße Wanne“ ausgebildet werden. Eine Grundwasserabsenkung über Drainagen mit der Ableitung über die städtische Regenwasserkanalisation ist nicht genehmigungsfähig. Nach der „Planungsgrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ (Mai 1997) ist auf tieferliegende Versickerungsanlagen zu verzichten.
- Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Kanalbau) bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach der Wasserschutz-zonen-Verordnung durch die Untere Wasserbehörde, Kreis Mettmann.

2.5.3 Post und Telekom

Mindestens sechs Monate **vor Baubeginn** ist das zuständige Fernmeldeamt Düsseldorf hiervon zu unterrichten.

2.6 **Immissionsschutz**

2.6.1 Verkehrswege

Bei der Ermittlung notwendiger Schallschutzmaßnahmen sind folgende Lärmquellen zu berücksichtigen:

- Bundesautobahn A 524,
- Erschließungsstraße „An den Dieken“
- DB-Strecke (Duisburg-Wedau/Ratingen-Tiefenbroich).

Eine schalltechnische Untersuchung, aufgestellt im Juni 1999 bzw. November 1999 (Planalternative) durch das Institut für Lärmschutz, Dr. Buchta, Düsseldorf, kommt zu dem Ergebnis, dass weder der Schienenstrang noch der Verkehrsweg „An den Dieken“ einen Einfluss auf die Geräuschbelastung im Baugebiet haben, sondern ausschließlich die Lärmbelastung von der A 524 herrührt. Die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthaltenen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts werden bis auf ein Gebäude an allen Gebäudefronten überschritten (maximal 62,0 dB (A)/56,5 Tag/Nacht), so dass im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind (z.B. Einbau einer Isolierverglasung). Die alternative Stellung der Baukörper (Gebäude 1-3) ergab für die geplanten Häuser entlang der Straße „Am Göfet“ zu vernachlässigende Lärm-minderungen bis zu 2 dB(A) auf der Westseite.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, dass mindestens ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) erzielt wird. Bei dem Einbau von Fenstern sind die der Schallschutzklasse III zu wählen.

## 2.6.2 Fluglärm

Der Planbereich liegt nicht innerhalb einer Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf, jedoch unterhalb eines Anflugsektors. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind aber nicht erforderlich, da die Autobahn A 524 die für das Baugebiet maßgebliche Lärmquelle darstellt.

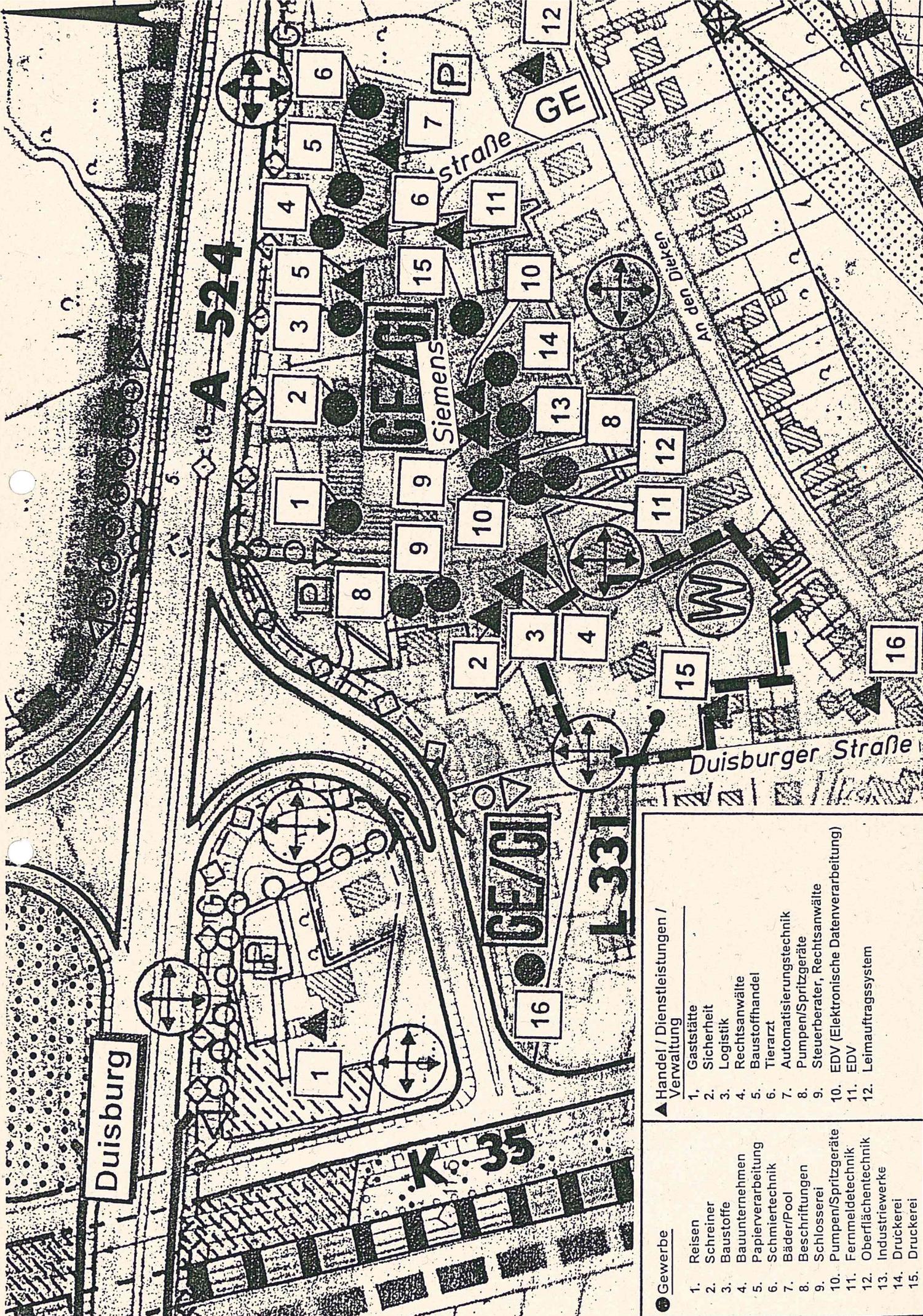
## 2.6.3 Gewerbeemissionen

Östlich an den Verfahrensbereich grenzt der Bebauungsplan L 6a, rechtsverbindlich seit dem 28.02.1973. Entlang der Straße „An den Dieken“ ist ein reines Wohngebiet festgesetzt. Getrennt durch einen Grünstreifen schließt sich zunächst ein eingeschränktes Gewerbegebiet („Nur Betriebe der feinmechanischen Industrie oder Betriebe bzw. -teile mit gleichem oder geringerem Störungsgrad zulässig“). Zur Bundesautobahn A 524 ist ein Gewerbegebiet festgesetzt mit Nutzungen aufgrund der BauNVO aus dem Jahre 1968. Demnach sind zulässig (Auszug):

- „(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten ....Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen.“

Die Datenerfassung zum Rahmenplan Lintorf-Nord (vgl. Anlage) erbrachte folgende Nutzungen:

- Rechtsanwälte/Steuerberater,
- Fernmeldetechnik,
- Papierverarbeitung,
- Druckerei,
- Schlosserei,
- Busunternehmen,
- Leimauftragssysteme (eine Verlegung steht an),
- Schmiertechnik.



Duisburg

A 524

Siemens

GE/IG

L 331

K 35

straße

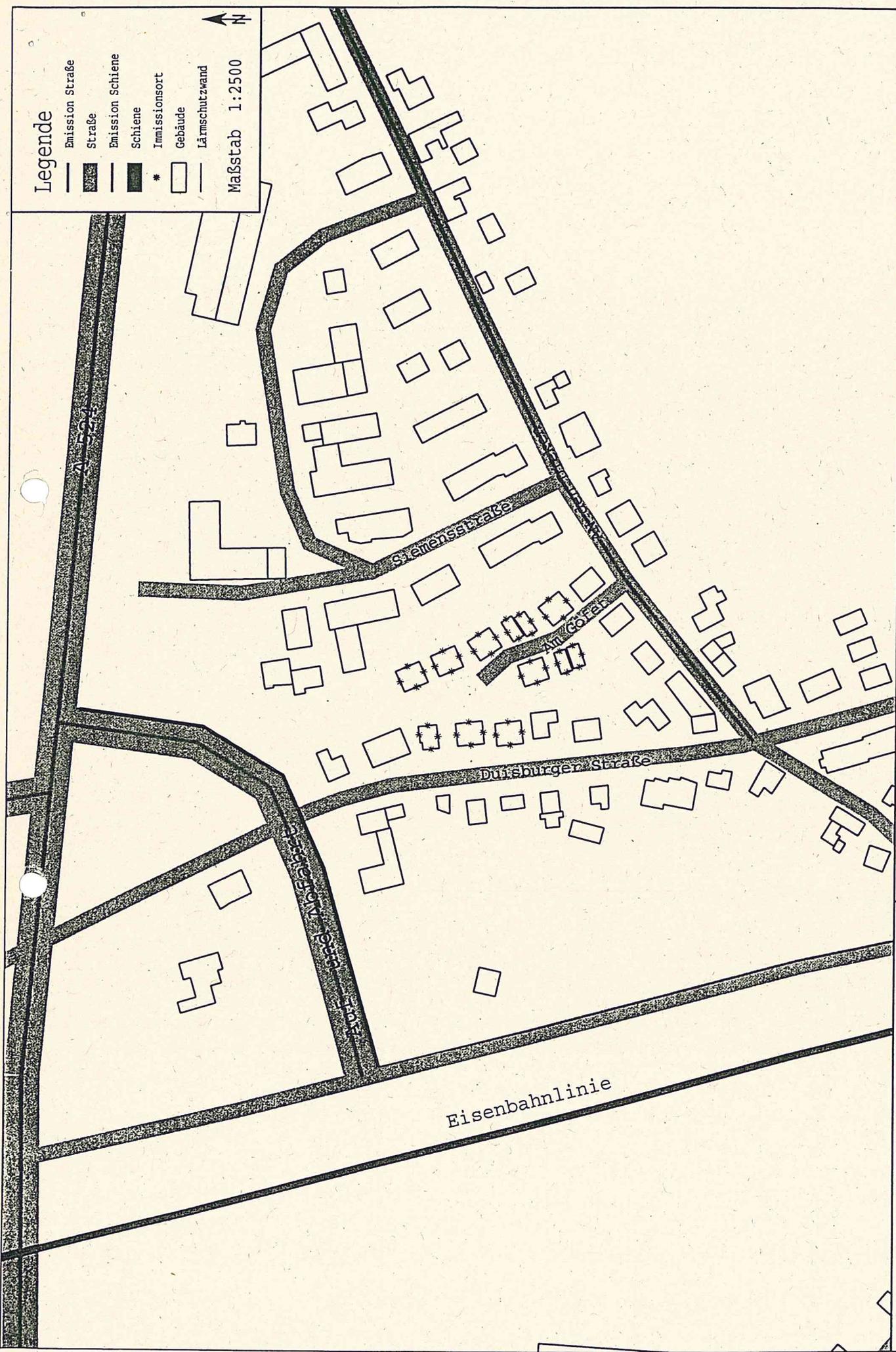
Duisburger Straße

- ▲ Handel / Dienstleistungen / Verwaltung
1. Gaststätte
  2. Sicherheit
  3. Logistik
  4. Rechtsanwältin
  5. Baustoffhandel
  6. Tierarzt
  7. Automatisierungstechnik
  8. Pumpen/Spritzgeräte
  9. Steuerberater, Rechtsanwältin
  10. EDV (Elektronische Datenverarbeitung)
  11. EDV
  12. Leimauftragssystem
- Gewerbe
1. Reisen
  2. Schreiner
  3. Baustoffe
  4. Bauunternehmen
  5. Papierverarbeitung
  6. Schmieretechnik
  7. Bäder/Pool
  8. Beschriftungen
  9. Schlosserei
  10. Pumpen/Spritzgeräte
  11. Fernmeldetechnik
  12. Oberflächentechnik
  13. Industriewerke
  14. Druckerei
  15. Druckerei

# Legende

- Emission Straße
- Straße
- Emission Schiene
- Schiene
- Immissionsort \*
- Gebäude
- Lärmschutzwand

Maßstab 1:2500



Anlage

Lageplan: Neubaugebiet  
"Am Göfet" in Ratingen Lintorf

IfL Institut für Lärmschutz  
Arnheimer Straße 107 40489 Düsseldorf

IfL

Zur Verträglichkeit des heranrückenden Wohngebietes mit dem Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (Dr. Ing. E. Buchta, September 2000). Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass das bereits in der Untersuchung von Juni/September 1999 (vgl. Ziffer 2.6.1) ermittelte Schalldämmmaß der Fenster und Bauumfassungsteile sich durch die Addition des Gewerbelärms zu dem Schienen- und Straßenverkehrslärm nicht ändert. Der Gewerbelärm hat tagsüber keinen Einfluss auf bereits (1999) berechneten Beurteilungspegel. Nachts wird an dem an der „Duisburger Straße“ geplanten Gebäude Nr. 1 der Beurteilungspegel um max. 0,5 dB(A) und am geplanten Gebäude Nr. 4 um max. 0,4 dB(A) angehoben (vgl. Lageplan).

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: ca. 7.964 qm

davon:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 6911 qm,
- Verkehrsflächen ca. 1.053 qm.

Auf der Basis des Entwurfes können errichtet werden:

- Reihenhäuser 3 HE,
- Doppelhäuser 12 HE,
- Einzelhaus 3 HE.

(HE = Hauseinheit) **18 HE**

Unter der Annahme, dass sich im Baugebiet Familien mit Kindern ansiedeln werden, wird die Anzahl der Einwohner im Ortsteil Lintorf um ca. 54 Personen wachsen (18 HE x 3 EW/HE).

#### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch den attraktiven Ortsmittelpunkt mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, das Vorhandensein von Kindergärten und Schulen sowie seine ruhige Ortslage ist der Stadtteil ein gefragter Wohnstandort. Jede neue Wohnbebauung hat Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur.

So sind in entsprechendem Umfang **Kindergartenplätze** bereitzuhalten, da hierauf ein Rechtsanspruch besteht. Bedingt durch diesen Rechtsanspruch liegt das Nachfrageverhalten nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen bereits jetzt über der angenommenen Quote von 95 % für die drei Kernjahrgänge.

Der durch eine kurzfristige Realisierung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehende Mehrbedarf kann zurzeit nicht mehr mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen ausgeglichen werden. Sollten Eltern den Rechtsanspruch für ihr Kind einfordern, stünden in diesem Planungsraum keine freien Plätze mehr zur Verfügung.

Auch ein weiterer Ausbau der Anzahl von Di-Mi-Do-Gruppen, immer unter der Voraussetzung der Elternakzeptanz, um den voraussichtlichen Mehrbedarf zumindest zum Teil vorübergehend außerhalb der bestehenden Kindertageseinrichtung auffangen zu können, wird nicht kostenneutral erfolgen können. Bereits jetzt bestehen im Stadtteil zwei sogenannte Di-Mi-Do-Gruppen mit insgesamt rund 25 bis 30 Plätzen.

Das Baugebiet soll in 2 Abschnitten realisiert werden. Im Zuge der Verlängerung der Straße „Am Göfet“ entstehen beidseitig zunächst 10 Baueinheiten. Mit Fertigstellung der Baumaßnahme ist im Sommer/Herbst 2002 zu rechnen.

Die weiteren 8 Wohngebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt errichtet, jedoch nicht vor 2003 fertig gestellt werden.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Die Gesamtdarstellung der ökologischen Bedingungen (Eingriff/Ausgleich) erfolgt in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Gebietsgröße sowie der Erschließungsaufwand rechtfertigen die vollständige Nutzung mit Wohnbebauung, wodurch die Kompensation des Eingriffs jedoch vor Ort nicht zu realisieren ist und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.“

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich führt zur Notwendigkeit der Ausweisung einer externen Ersatzfläche in einer Größe von 2.885 qm. Dies entspricht einem Kompensationsdefizit von 5.770 Wertpunkten (vgl. Anlage „Bilanz“) in einem Verhältnis von 1 : 2. Die Stadt Ratingen ist bereit, auf dem Gelände „Hahner Heide“ die entsprechende Fläche für Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Daneben enthält der Bebauungsplan unter Ziffer 3 u. 4 der textlichen Festsetzungen eine Reihe von Minderungsmaßnahmen:

- Für die befestigten Teile der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Flächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur in wasserdurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.
- Garagen- und Carportdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Gehölzfläche im Nordosten des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten.

## Bilanz

### A. Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes (Bestand)

Biotopnr.	Code	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
1.	1.1	Versiegelte Fläche	870	0	1	0	0
2.	4.1	Pferdekoppel	5.075	2	1	2	10.150
3.	4.1	Ziergarten	1.455	2	1	2	2.910
4.	8.1	Gehölzfläche	600	7	0,7* <sup>1</sup>	5	3.000
5.	8.2	Laubbäume	(75)	8	0,75* <sup>2</sup>	6	450
Summe:			<u>8000</u>				<u>16.510</u>

### B. Bewertung des Plangebietes im bebauten Zustand (Planung)

Biotopnr.	Code	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamtwert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
1.	1.1	Versiegelte Fläche	3.530	0	1	0	0
2.	4.6	Dachbegrünung	(360)	0,5	1	0,5	180
3.	4.1	Ziergarten	4.030	2	1	2	8.060
4.	8.1	Gehölzfläche	440	7	0,7* <sup>1</sup>	5	2.200
5.	8.2	Laubbäume	(50)	8	0,75* <sup>2</sup>	6	300
Summe:			<u>8000</u>				<u>10.740</u>

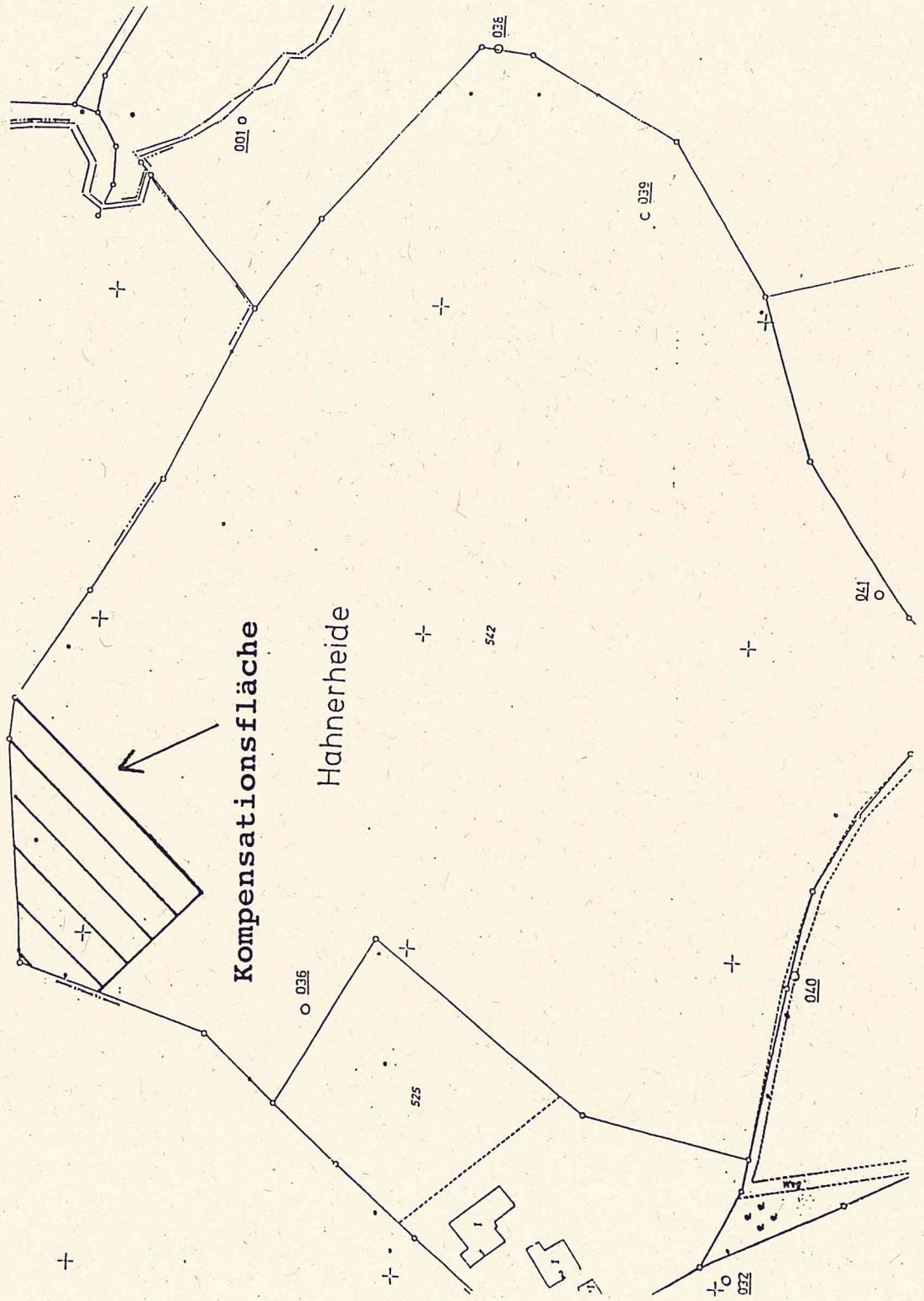
**Bilanzdifferenz:** 5.770

\*<sup>1</sup> geringes Alter (max. 20 Jahre), artenarm

\*<sup>2</sup> geringes Alter, mehrstämmig, Erscheinungsbild (Habitus)

# Übersichtskarte Kompensationsmaßnahme BP L 331 Am Göfet

Kompensationsflächengröße: 2.885 m<sup>2</sup>



M = 1:2000

- Die privaten Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück sind mit heimischen Gehölzen bzw. Hecken zu bepflanzen.
- Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes (öffentlicher Parkplatz) sind 2 Bäume zu pflanzen.

Mit den zuvor genannten Maßnahmen wird die Eingriffsintensität vor Ort gemindert. Aus diesen Gründen stellt der Gutachter abschließend fest, dass vor einer weiteren Zersiedlung der freien Landschaft die Verdichtung innerhalb bestehender Wohngebiete zu begrüßen ist.

#### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich für die geplante Siedlung ein Bauträger für den Grunderwerb eine Option gesichert hat.

#### 5. Kosten und Finanzierung

Mittel für die **Erschließung** werden von dem Erschließungsträger bereitgestellt und vorab durch eine zu hinterlegende Bankbürgschaft im Rahmen eines E.-Vertrages abgesichert. Die Stadt Ratingen wird von Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt. Die Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt Ratingen über.

Die Abgeltung der im landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelten Kosten (Stand: November 2000) für die Realisierung einer Aufforstungsfläche als **Kompensationsmaßnahme** auf der „Hahner Heide“ an die Stadt Ratingen wird ebenfalls im Erschließungsvertrag geregelt. Als Sicherung dient eine Bankbürgschaft.

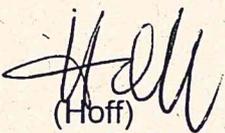
#### 6. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können nach Abschluss des Erschließungsvertrages und der Rechtskraft des Bebauungsplanes unmittelbar begonnen werden.

#### 7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft des Bauleitplanes wird sowohl ein Teilbereich des Bebauungsplanes L 6a „Werner-von-Siemens-Straße“, rechtsverbindlich seit dem 28.02.1973, als auch der des Bauleitplanes L 40 „An den Dieken“, rechtsverbindlich seit dem 14.02.1970, aufgehoben.

Im Auftrage:



(Hoff)  
städt. Oberbaurätin

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

zum

**Bebauungsplan Nr. L 331 "Am Göfet"  
Ratingen-Lintorf**

**Aufgestellt: 8. Oktober 2000**

**VGL. VORLAGEN-NR. 379/00**

Auftraggeber:  
Höfa  
Wohnungsbau GmbH  
Am Sägewerk 5  
40885 Ratingen