

Entscheidungsbegründung
zum
Bebauungsplan L 294 A „Steinstraße“
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 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

1.2.2 Landschaftsplan

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

1.2.4 Geltendes Planrecht (Bebauungsplan L 38)

1.3 Bestand

1.3.1 Umweltdaten

1.3.2 Bebauung

1.3.3 Verkehr

1.3.4 Altlasten

1.3.5 Versorgung

1.3.6 Vorbelastungen

1.3.7 Sonstige Restriktionen

1.4 Planungsziel

1.4.1 Verfahrensstand

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenverkehr

2.4.2 Fuß- und Radweg

2.4.3 Ruhender Verkehr

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energie

2.5.2 Abwasser

2.5.3 Post und Telekom

2.5.4 Flächen für Trassen von Versorgungsanlagen

2.6 Immissionsschutz

2.6.1 Fluglärm

2.6.2 Straßenverkehr

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

3.2.2 Schulen

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

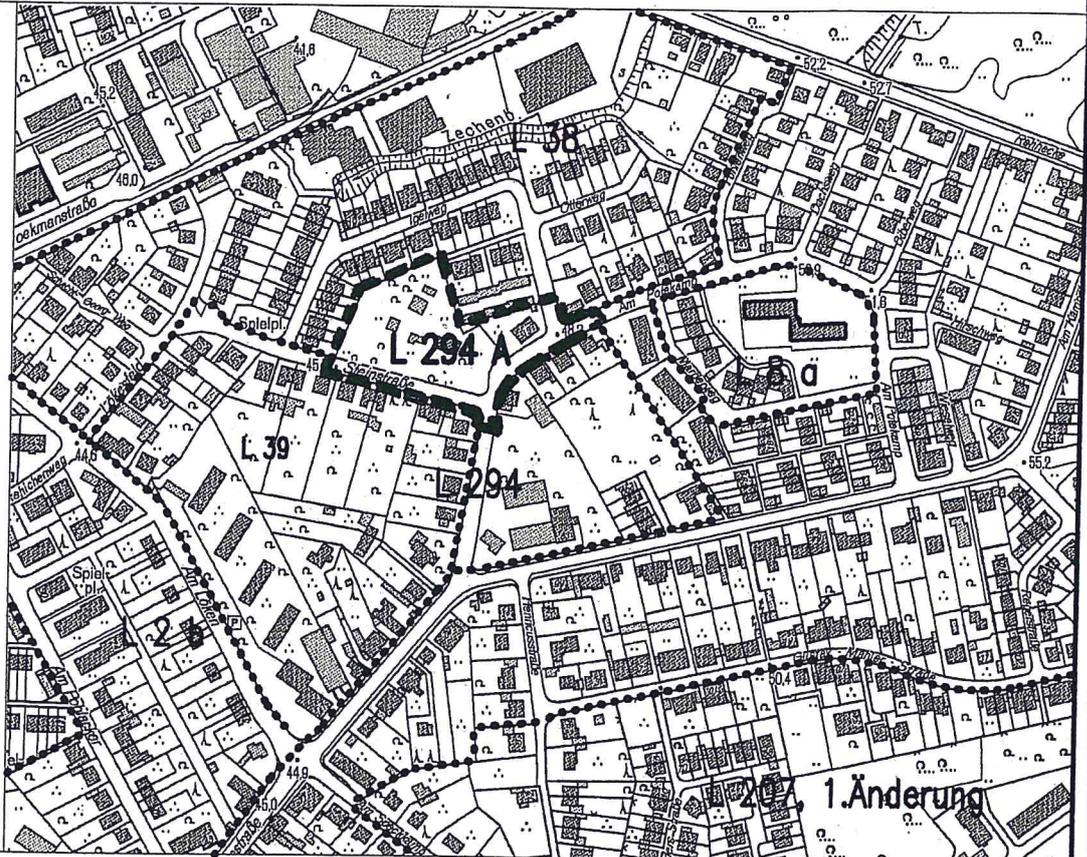
5. Kosten und Finanzierung

6. Realisierungszeitraum

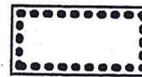
7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5000



Grenze des
räumlichen Geltungsbereichs



Grenze
benachbarter Bebauungspläne



STADT RATINGEN

Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung / 61.1

Bebauungsplan L 294 A

" Steinstraße "

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km zur Ortsmitte von Ratingen–Lintorf, nördlich der „Steinstraße“ und südlich der Wohnbebauung „Igelweg“.

Der Verfahrensbereich liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 11 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten:

durch die bebauten Grundstücke „Igelweg“;

Im Süden:

durch den südlichen Straßenrand eines Teilabschnittes der Straße „Am Potekamp“ und der südliche Begrenzung der „Steinstraße bis etwa in Höhe des Gebäudes „Steinstraße 13“;

Im Westen:

durch die Wohnbebauung „Igelweg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem beiliegenden Übersichtsplan mit einer schwarzen, unterbrochenen Balkenlinie gekennzeichnet.

1.2 Planerische Vorgaben

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP `99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Verfahrensgebiet als einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Es handelt sich hierbei um Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und der im Ortsteil vorhandenen Entwicklungspotentiale ist Lintorf zudem ein Siedlungsschwerpunkt. Darunter fallen Bereiche, die bereits über ein räumlich gebündeltes Angebot öffentlicher und privater, zentralörtlicher Versorgungseinrichtungen verfügen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) verfügen.

1.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erstreckt sich nicht auf den Bebauungsplan.

1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der zwischen der Wohnbebauung „Igelweg“ und der „Steinstraße“ gelegene Verfahrensbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.



5689960
5689920
5689880
5689840
5689800
5689760
5689720

1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des nachfolgenden Bebauungsplanes erfasst:

- **Bebauungsplan L 38 „Lintorf, Unterer Potekamp“**

Dieser seit dem 30.11.1972 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die überplante Teilfläche als ein Reines Wohngebiet in unterschiedlicher Dichte (2- bis 6-geschossig, Geschossflächenzahl 0,8 bis 1,2) fest:

Im westlichen Abschnitt sah die planerische Vorgabe die Errichtung eines 6-geschossiges Wohnhauses mit Flachdach vor. Nördlich hiervon, erschlossen über einen vom „Igelweg“ abzweigenden Fußweg, war der Bau von 2-geschossigen Reihenhäusern beabsichtigt. Im Zuge der vom B.- Plan L 38 abweichenden Straßenführung des „Igelweg“ und der hieraus resultierenden ebenfalls differierenden Wohnbebauung (Igelweg 2 – 12) lässt sich dieser Planungsansatz mittlerweile nicht mehr realisieren. Östlich des mehrgeschossigen Gebäudes, angebunden an die „Steinstraße“ über einen Fußweg, könnten weitere Reihenhäuser gebaut werden. Auch an der Straße „Am Potekamp“ war ein Baufenster festgesetzt mit der Möglichkeit, an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus zu erstellen.

1.3 **Bestand**

1.3.1 Umweltdaten

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

Der Plangrundlage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Stand: Mai 1997) ist zu entnehmen, dass das Versickerungsvermögen im Oberboden als hoch bis gering eingeschätzt wird. Als Flächentyp geht eine sandige Deckschicht mit hoher Wasserdurchlässigkeit und eine darunter liegende Stauschicht mit geringer Wasserdurchlässigkeit einher. Der Untergrund ist ebenfalls nur gering durchlässig, z. T. wird er mit gut durchlässigem Flugsand überlagert. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 2,0 und 3,0 m. Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in eine Vorflut einzuleiten.

Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine verwilderte Wiese mit Obst-, Laub- und Nadelbäume.

Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten streng geschützter Tiere im Planungsraum ist nicht bekannt.

1.3.2 Bebauung

Inmitten des großen Wiesengrundstückes liegt ein Mehrfamilienwohnhaus mit einem Anbau und einer freistehenden Scheune. An der Straße „Am Potekamp“ liegt ein 2-geschossiges Wohngebäude.

1.3.3 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Straßen „Am Potekamp“ und „Steinstraße“ umseitig erschlossen.

1.3.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlast.

1.3.5 Versorgung

- **Strom / Gas**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

- **Wasser**

Der Planbereich wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“ zugeleitet.

1.3.6 Vorbelastungen

- **Fluglärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafen Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone. Nach dem Lärminderungsplan Ratingen/Lintorf von Oktober 1999 sind für den Verfahrensbereich tagsüber mit ausschließlich Starts von der Hauptbahn Werte zwischen 60 und 65 dB(A) anzusetzen.

- **Straßenverkehr**

Dem Lärminderungsplan Ratingen/Lintorf von Oktober 1999 kann entnommen werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr) Schallimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr ohne Autobahnen, in Höhe 45-55 dB(A) auftreten und nachts (22-6 Uhr) in Höhe von 40-45 dB(A). Wird ausschließlich der Autobahnlärm berücksichtigt ergeben sich folgende Werte: tagsüber 50-55 dB(A) und nachts 45-50 dB(A).

In Ergänzung zu dem Lärminderungsplan wurde ein Gutachten erstellt, das die **Gesundheitsgefährdung** der Bevölkerung **durch Lärm** einschätzt. Im Bereich der Straßen „Am Potekamp 9-13“ und „Steinstraße 1-11“ wurde für die 24-Stunden-Bewertung im Außenbereich ein äquivalenter Dauerschallpegel in Höhe von 57,7 bzw. 57,8 dB(A) für alle Quellen (Flug- und Verkehrslärm sowie

Schienenverkehr) ermittelt. Das Gesundheitsrisiko wird als „mittel“ eingeschätzt. Die in der DIN 18005, Blatt 1, enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete in Höhe von 50/40 dB(A) tags/nachts werden überschritten. Aus diesem Grunde sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Ziffer 2.6).

1.3.7 Sonstige Restriktionen

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Hieraus ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf die Nutzung der Baugrundstücke (vgl. Anlage).

Der Verfahrensbereich befindet sich im **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Düsseldorf**. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt 104,00 m über NN.

1.4 **Planungsziel**

1.4.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen beschloss in seiner Sitzung am 15.03.1994, für den Bereich „Steinstraße/Am Löken/Am Potekamp“ einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Im Anschluss an eine 4-wöchige Informationszeit fand am 01.06.1994 eine Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, in der die Verwaltung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufstellung darlegte und den Bürgern die Möglichkeit gegeben wurde, sich hierzu zu äußern.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit zwischen dem 28.03.1994 und dem 29.04.1994 statt.

Die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Auslegung wurde in dem Zeitraum vom 01.12.2005 bis einschließlich 06.01.2006 durchgeführt.

In der Zeit vom 30.03.2006 bis einschließlich 13.04.2006 wurde gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB eine Vereinfachte Änderung durchgeführt.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll unter besonderer Berücksichtigung der vom rechtskräftigen B.- Plan L 38 abweichenden baulichen Entwicklung (Lage der Erschließungsstraße „Igelweg“ sowie der daran angrenzenden Wohngebäude die Rechtsgrundlage geschaffen werden für eine umgebungsorientierte Wohnbebauung mit einer städtebaulich vertretbaren Dichte.

Laut Gebietsentwicklungsplan (GEP `99), der den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich darstellt, sollen brachliegende, ungenutzte Flächen einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Die Bebauung freier Areale inmitten einer Ortslage statt der Ausweitung von Siedlungen in Ortsrandlagen wird dem in § 1a Abs. 1 BauGB formulierten Anspruch gerecht, „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umzugehen.



Bekanntmachung

der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg

Die nachstehende am 24. 12. 87 im Amtsblatt Nr. 52 für den Regierungsbezirk Düsseldorf verkündete ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg vom 14. 12. 87 wird hiermit gemäß § 14 Abs. 1 Satz 5, 2. Halbsatz des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4. 7. 1979 (GV NW S. 88/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 11. 1984 (GV NW S. 663), öffentlich bekanntgemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der Verordnung ergibt sich aus § 1 Abs. 3 und 4 der Verordnung.

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetriebe) - Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a. -

Wegen des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 1986 (BGBl. I S. 1529), der §§ 14, 15, 116, 136, 138, 141, 143 und 150 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4. 7. 1979 (GV NW S. 488/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 11. 1984 (GV NW S. 663) und der §§ 12, 25, 27-30 und 33-34 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 5. 1980 (GV NW S. 528/SGV NW 060), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 3. 1985 (GV NW S. 259), wird im Einvernehmen mit dem Landesoberbergamt Dortmund verordnet:

§ 3

Schutz in der Zone III B

- 1) In der Zone III B sind verboten:
 1. die Versickerung oder Versenkung von Abwasser und radioaktiven Stoffen, ausgenommen das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser;
 2. die Errichtung von gewerblichen Anlagen, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden;
 3. die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Ablagern, Aufhalten oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen sowie von Abfällen aus Gewerbe und Industrie, die Ablagerung von nachteilig veränderten mineralischen Stoffen, insbesondere von Bauschutt;
 4. das Aufschütten, Ablagern sowie Verkippen von Bergmaterial sowie die Ablagerung von Schlamm in Schlammteichen;
 5. die Errichtung von Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe, ausgenommen Soleleitungen;
 6. die Lagerung, Behandlung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen sowie von Stoffen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, soweit hierdurch die Gefahr der Auslaugung, Abwässerung und Einschwemmung in das Grundwasser hervorgerufen wird;
 7. die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, soweit die Anwendung nach der Gebrauchsanweisung in den einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes untersagt ist, die unsachgemäße Verwendung zugelassener Pflanzenschutzmittel und deren Verwendung bei der Gefahr der Abschwemmung in eine Zone, für die das Mittel nicht zugelassen ist;
 8. das Aufbringen von Nährstoffträgern wie z. B.: Mineraldünger, Gülle, Jauche, Festmist, Silagesickersaft, Abwasser auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen; ausgenommen:
 - das Aufbringen von Nährstoffträgern zum Zwecke der Düngung nach einem unter Beachtung der Beratungsempfehlung der Landwirtschaftskammern für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsfläche (Schlag) erstellten Düngepflan;
 - darin sind unter Berücksichtigung aller Nährstoffeinträge, dem Nährstoffangebot im Boden und dem Nährstoffbedarf der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben einschließlich der mengenmäßigen und zeitlichen Verteilung festzulegen; Düngepflan und Beratungsempfehlung haben den besonderen Schutz der Gewässer zu berücksichtigen;
 9. Das Aufbringen von flüssigen Nährstoffträgern bei der Besorgung der Abschwemmung, insbesondere
 - auf tiegelrorenem oder schneebedecktem Boden (ausgenommen: geringfügige Schneebedeckung);
 - auf hängige Flächen;
 10. die Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr, außer an Fäkalienannahmestellen und zugelassenen Einleitungsstellen in die Kanalisation;
 11. die Anlage von Gärttermieten ohne dichte Auffangvorrichtung für Gäräfte, ausgenommen Gärttermieten, bei denen keine Gäräfte anfallen;
 12. die Neuerichtung von militärischen Anlagen, soweit diese nicht aus zwingenden Gründen der Verteidigung erforderlich sind;
 13. die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Verarbeitung, Verabreichung und Spaltung von Kernbrennstoffen, zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe und zur Erzeugung ionisierender Strahlen;
 14. das Aufbringen von Klärschlamm
 - a) zusammen mit anderen organischen Düngemitteln innerhalb eines Wirtschaftsjahres;
 - b) in einer Menge von mehr als 3,3 t Trockenschlammmasse pro Hektar innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren;
 - c) sofern der Klärschlamm nach der Aufluhr nicht sofort verteilt wird oder bei Gefahr der oberirdischen Abschwemmung;
 - d) in der Zeit vom 15. 10. bis 15. 2. auf Ackerland und vom 1. 11. bis 31. 1. auf Grünland;
 - e) bei tiegelrorenem oder schneebedecktem Boden (ausgenommen geringfügige Schneebedeckung) bis zum völligen Auftauen des Bodens;
 15. das Errichten oder Erweitern von Schließplätzen, von denen die Gefahr einer Grundwasserunreinigung durch Geschosse oder Zielobjekte hervorgerufen werden kann.
- (2) In der Zone III B sind genehmigungspflichtig, soweit nicht gemäß § 3 Abs. 1 verboten:
 1. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von Anlagen zum Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie zum Entwässern von Klärschlamm; hierzu gehören insbesondere Sandfiltergräben, Abwassergräben, Kanallattenetze - einschließlich einzelner Sammler und Sammlerabschnitte - und Abwasserbehandlungsanlagen;
 2. die Errichtung, die Erweiterung, die Verlegung und die wesentliche Veränderung von Betrieben, die unter Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe betrieben werden; ausgenommen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft;
 3. die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zur Behandlung oder Beseitigung von Abfällen und von Anlagen, die der Lagerung oder Behandlung von Autowracks und Altreifen dienen;
 4. die Errichtung und die wesentliche Veränderung von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe;
 5. Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zum Lagern, Behandeln, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe, insbesondere von Tankstellen;
 6. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von militärischen Anlagen innerhalb vorhandener Liegenschaften der Streitkräfte;
 7. die Errichtung oder Erweiterung von Rastanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge;
 8. der Bau neuer oder die wesentliche Veränderung bestehender Straßen und Wege sowie umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen;
 9. der Umgang mit offenen radioaktiven Stoffen;
 10. Abgrabungen und Erdaufschlüsse, auch deren Erweiterung; ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m² Grundfläche oder 1 m Tiefe und Baugruben für einfache Wohnbebauung sowie für im Volumen vergleichbare Baugruben;
 11. die Ablagerung von Schlamm in Trockenbeeten.

Abbildung 25. Bekanntmachung der Stadt Duisburg

Die äußere Erschließung ist vorhanden, wird jedoch im Zuge der Entwicklung des Neubaugebietes um die von der „Steinstraße“ abzweigende Stichstraße ergänzt. Die Fortführung des vom „Igelweg“ abzweigenden öffentlichen Fußweges zur Planstraße schafft eine durchgehende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- **Gebietskategorie**

Entsprechend der angrenzenden Gebäudenutzung soll innerhalb des Geltungsbereiches des B.- Planes ein „Reines Wohngebiet“ entstehen.

- **Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl**

Die festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen-/Geschossflächenzahl) orientieren sich zum einen an die im B.- Plan L 38 bereits festgesetzten und zum Anderen an die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwerten.

- **Geschossigkeit**

Die Bebauung „Igelweg“ ist gekennzeichnet durch eine Zweigeschossigkeit. Deshalb werden auch die geplanten Häuser zwei Geschosse aufweisen.

- **Bauweise**

Das Wohnumfeld ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Dieser Art der Bebauung wird im Plangebiet insofern Rechnung getragen, als dass die Voraussetzung für den Bau von Doppelhäusern an der „Steinstraße“ und Einzelobjekten an der Straße „Am Potekamp“ geschaffen wird. Die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) ist jedoch unzulässig, da diese Bauform in dem gewachsenen Siedlungsbereich mit dem vorhandenen Straßennetz eine unverträgliche Dichte darstellen würde.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind straßenbegleitend angeordnet. Beidseitig der von der „**Steinstraße**“ abzweigenden Planstraße ist die Erstellung von Doppelhäuser vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen rückwärtige Erweiterungen (z. B. Wintergarten) zu einem späteren Zeitpunkt zu.

An der Straße „**Am Potekamp**“ liegt ein Wohngebäude, für das ebenfalls eine Anbaumöglichkeit festgesetzt ist. Südlich hiervon ist ein weiteres freistehendes Einzelhaus geplant, welches ein Ersatzgebäude für das inmitten des Grundstückes liegende und im Zuge der Neubauplanung abzureißende Wohnhaus ist.

- **Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb der Reinen Wohngebieten, Teilgebiete 1 und 2, sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung berücksichtigt die Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung und erlaubt z. B. den Bau einer Einliegerwohnung. Eine darüber hinausgehende Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten ist unzulässig, da die vorhandene Siedlungsstruktur mit Einzel- und Geschossbauten und der sich hieraus ergebenden unterschiedlichen Zahl von Wohnungen hierfür keine Rechtsgrundlage bildet. Ausgenommen hiervon bleibt der südlich an das Wohnhaus „Am Potekamp 13“ im Teilgebiet 3 geplante Baukörper mit 6 Wohneinheiten. Es stellt den Ersatz für das durch die Überbauung entfallenden Wohngebäude dar.

- **Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**

Unter Maßgabe der im Siedlungsbereich vorhandenen Nutzung, der Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe, dem Vorhandensein einer ausreichenden Grundversorgung und sozialer Infrastruktur sind die gemäß § 3 Abs. 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzu-lässig. Im einzelnen sind dies:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2 **Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**

In dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Ge-staltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen mit dem Ziel, dass sich die geplanten Baukörper einschließlich der Freiflächen in den Bestand einfügen. Im Einzelnen handelt es sich um:

- **Dachlandschaft**

In den Wohngebieten ist eine **Dachneigung** von 28 bis 45 Grad zulässig. Bei der **Dachdeckung** für Doppelhäuser ist darauf zu achten, dass je Bau-körper dasselbe Material zu verwenden ist.

Die **Dächer bei Doppelhaushälften** sind mit derselben Dachneigung auszu-führen.

Falls ein **Drempel** realisiert werden soll, ist dieser so zu bemessen, dass er eine maximale Wandhöhe von 0,60 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschreitet.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und zur Einfügung der geplanten Baukörper in das vorhandene Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die **Firsthöhe** bei einer 2-geschossigen Bebauung max. 10,50 m betragen darf. Bezugshöhe ist dabei die im Bebauungsplan angegebene Geländehöhe innerhalb der jeweiligen Baublöcke.

- **Garagen**

Garagen, Stellplätze und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d. h., rückwärtigen Baugrenze zulässig. Nach Maßgabe der Architektenplanung sind einzelne Standorte hierfür im B.- Plan vorgesehen. Absicht der Planung ist es, den Garten als Ruhezone für die Anwohner vorzuhalten.

- **Mülltonnen**

Die Regelung für Abfallbehälter überläßt es den Hausbesitzern, ob sie aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Einer geordneten Gestaltung des Wohnumfeldes wird so Rechnung getragen.

- **Einfriedungen**

Zur Erzielung einer einheitlichen Freiflächengestaltung und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der Vorgarten nur mit einer Hecke in einer Höhe von maximal 0,50 m oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden.

Entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Mauern, Mauerpfeiler und schmiedeeiserne Absperrungen unzulässig. Die Gärten sollen den Eindruck einer transparenten Grünanlage hinterlassen. Entlang der „Steinstraße“ ist die Errichtung einer Mauer als Sichtschutz ausnahmsweise zulässig.

2.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan enthält Textliche Festsetzungen, die zur Minderung des durch die Planung bedingten Eingriffes führen:

- Von ökologischer Bedeutung für das Klima in der Stadt ist die Ausführung der **Garagendächer**. Sie sind bis zu einer Dachneigung von 25 Grad extensiv zu begrünen.
- Zur Minderung der Versiegelung sind für die **befestigten Teile der Grundstücke** (Zufahrten, Zugänge, Terrassen) bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Pflastermaterialien zu versehen.

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist umgeben von zwei Anliegerstraßen, welche der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke dienen: die „Steinstraße“ und die Straße „Am Potekamp“.

- **Steinstraße**

Mit der Entwicklung des Neubaugebietes wird es erforderlich, die „Steinstraße“ mit einem beidseitigen, durchgängigen Fußweg zu versehen. Der im Geltungsbereich des B.- Planes notwendige Ausbau ist über den Abschluss eines Erschließungsvertrages geregelt. Hierin erklärt sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten für den Straßenausbau einverstanden.

- **Planstraße**

Die innere Erschließung erfolgt über eine von der „Steinstraße“ abzweigende Straßenanbindung. Über diese Planstraße, welche als Mischverkehrsfläche (Fußgänger- und Autoverkehr sind gleichberechtigt) ausgebaut wird, sind die neuen Baugrundstücke erschlossen.

2.4.2 Fuß- und Radweg

Zwischen dem Ausbauende „Planstraße“ und dem bereits vorhandenen öffentlichen Stichweg entlang den Wohnhäusern „Igelweg 34-42“ ist die Fortführung für Fußgänger und Radfahrer geplant. Die Durchlässigkeit des Quartiers unabhängig vom Autoverkehr ist somit gegeben.

2.4.3 Ruhender Verkehr

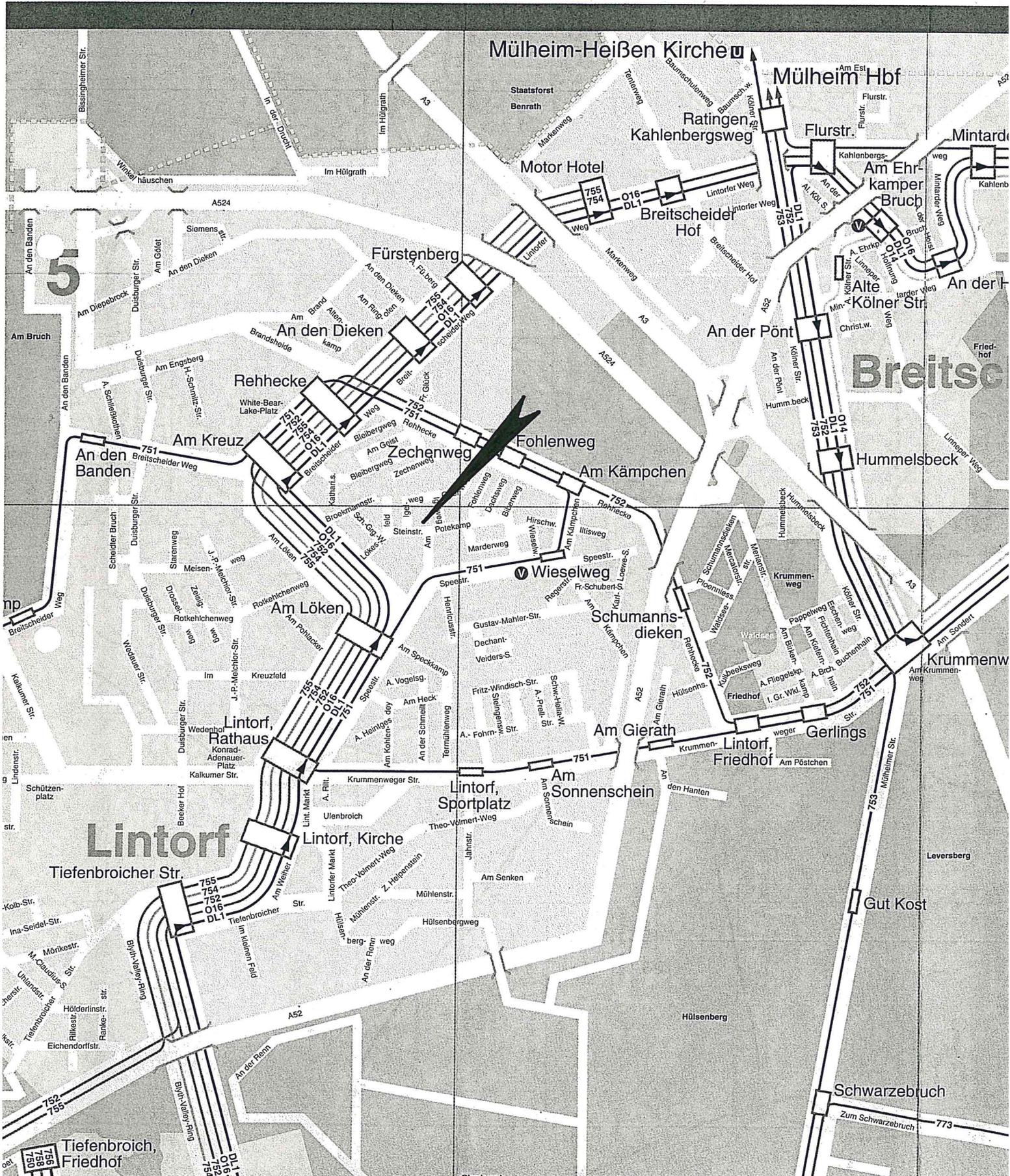
Bei der geplanten Wohnbebauung kann der **private Stellplatzbedarf** auf dem jeweiligen Grundstück selbst nachgewiesen werden. Es ist festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 separate, voneinander unabhängige Stellplätze (z. B. 1 Garage/Carport und zusätzlich 1 weiterer Stellplatz) zu errichten sind. Für das Mehrfamilienhaus (6 WE) an der Straße „Am Potekamp“ sind Flächen für die Errichtung von 4 Stellplätzen und 2 Garagen ausgewiesen,

Am Ausbauende der Planstraße entstehen 4 **öffentliche Parkplätze**. Bezogen auf die Anzahl der an der Planstraße projektierten Hauseinheiten (14 HE) entspricht das einem Deckungsgrad von 30%. Weiteren Parkraum, bereits jetzt von den Anliegern genutzt, findet sich entlang der „Steinstraße“.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung (mittlere Gehwegentfernung ca. 250 m) zum Verkehrsgebiet liegt der Haltepunkt „Am Löken“. Dieser wird angedient durch die Buslinien:

Linienplan



- 751 (Ratingen Hösel S – D.-Angermund S)
- 752 (Mühlheim Hbf – Düsseldorf Hbf),
- 754 (Ratingen Lintorf, Motor Hotel – Düsseldorf Hbf),
- 755 (Ratingen Lintorf, Motor Hotel – Düsseldorf Hbf),
- O16 (Ratingen Breitscheid, Am Kessel – Ratingen Ost S),
- DL1 (Ratingen Ost S – Ratingen Ost S).

2.5 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung: Die für die evtl. Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.5.1 Energie

- **Strom**

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert. Der aus der Baumaßnahme resultierende Standort für eine begehbare Trafostation wurde mit dem Leitungsträger abgestimmt. An der Straße „Am Potekamp“ wurde die hierfür notwendige Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

- **Gas/Wärme**

Die von den Stadtwerken Ratingen unterhaltenen Gasleitungen innerhalb der umgebenden Straßenzügen werden im Verlaufe der Realisierung des Neubaugebietes ergänzt.

2.5.2 Abwasser

- **Schmutzwasser**

Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend bemessen.

- **Regenwasser**

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 Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dieser Umstand trifft für den Ortsteil Lintorf zu, da die Entwässerung im Trennsystem geregelt ist.

Die städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen betriebsfertig in der „Steinstraße“ bzw. in der Straße „Am Potekamp“.

Auf der Grundlage des kürzlich überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeptes (Generalentwässerungsplanung (GEP) Lintorf) ist ein Teilabschnitt eines im „Breitscheider Weg“ liegenden Regenwasserkanals zu sanieren. Die Maßnahme ist seitens der Kommune für das Jahr 2007 geplant.

Das Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“, im Kreuzungsbereich „Kalkumer Straße / Breitscheider Weg“ gelegen, stellt die geordnete Vorflut sicher.

2.5.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die u. U. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf von Baumaßnahmen zu unterrichten.

2.5.4 Flächen für Trassen von Versorgungsanlagen

An der Straße „Am Potekamp“ ist eine Fläche festgesetzt worden, innerhalb derer eine begehbbare Trafostation durch die Stadtwerke Ratingen als zuständiger Versorgungsträger aufgestellt wird.

2.6 **Immissionsschutz**

2.6.1 Fluglärm

Dem Lärminderungsplan Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass für den Verfahrensbereich bei Inbetriebnahme der Nordbahn der Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) liegt. Das B.-Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Lärmschutzzone, jedoch unterhalb des Anflugsektors 23 R. Schallschutzmaßnahmen sind somit notwendig (vgl. Ziffer 2.6.2).

2.6.2 Straßenverkehr

Aufgrund der Ergebnisse des Lärminderungsplanes von Oktober 1999 (vgl. Ziffer 1.3.6) werden die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgelegten Grenzwerte überschritten:

- für Reine Wohngebiete 50/40 dB(A) tagsüber/nachts.

Der Bebauungsplan enthält daher eine Textliche Festsetzung mit der Zielsetzung, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume mindestens ein Schalldämm-Maß in Höhe von 35 dB(A) aufweisen muss. Daneben sind für zum Schlafen geeignete Räume schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen entsprechend den Bestimmungen der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Bilanz

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 10.063 qm
davon:

- Reines Wohngebiet ca. 7.092 qm
- Verkehrsflächen ca. 2.971 qm

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind **17 Hauseinheiten** (8 Doppel- und ein Einzelhaus) geplant. Hierdurch werden **21 Wohnungen** geschaffen. Die prognostizierte **Anzahl der Einwohner** im Stadtteil Lintorf nimmt um **ca. 63 Personen** (21 WE x 3 Einwohner) zu.

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch den attraktiven Ortsmittelpunkt mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften sowie das Vorhandensein von Kindergärten und Schulen ist der Stadtteil ein gefragter Wohnstandort für junge Familien. Jede neue Wohnbebauung hat Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur. Mit Beginn der Baumaßnahme ist voraussichtlich Herbst 2007 zu rechnen.

3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Die Ausbauplanung der Stadt Ratingen sieht in dem Planungsraum Ratingen-Lintorf/Ratingen-Breitscheid keine Ausweitung der Platzkapazitäten durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten vor. Auf der Basis der vereinbarten Versorgungsquote von 95 % für die drei Kernjahrgänge plus 50 % des hineinwachsenden 4. Jahrgangs in das laufende Kindergartenjahr wird die angestrebte Quote rechnerisch erreicht bzw. übertroffen unter der Voraussetzung, dass die Notgruppe in Lintorf vorläufig beibehalten wird. Mit Abzug der Notgruppe und der beabsichtigten Umsetzung des Tagesbetreuungsgesetzes (TAG) bleibt im Planungsraum mittelfristig ein Bedarf bestehen.

Der aus der neuen Wohnbebauung resultierende Bedarf wird voraussichtlich bei 16 Wohneinheiten (8 Doppelhäuser) mindestens 6 Kinder in den Altersstufen unter 1 Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen. Der an der Straße „Am Potekamp“ angestrebte Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen ist ein Ersatzbau für das vorhandene, jedoch bedingt durch die Planung abzureißende, Gebäude.

3.2.2 Schulen

Dem Schulentwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 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 kann.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch einen verbindlichen Bauleitplan werden abschließend der Eingriff und der hieraus resultierende Kompensationsaufwand geregelt. Im vorliegenden Fall gilt es festzuhalten, dass

- für den Geltungsbereich bereits grundsätzlich Art und Maß der baulichen Nutzung in einem älteren B.- Plan (L 38, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1972) abschließend geregelt sind,
- die Realisierung einzelner Baumaßnahmen seit 1972 auf dem Grundstück selbst durch mittlerweile von der rechtsgültigen Grundlage genehmigte Abweichungen nur eingeschränkt möglich ist,
- die möglichen Hochbaumaßnahmen nach heutiger Sicht städtebaulich als nicht mehr vertretbar (z. B. 6-geschossige Wohnbebauung mit Flachdach) einzustufen sind.

Zur Bestimmung des ökologischen Eingriffes durch den neuen Bebauungsplan und der u. U. notwendigen Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Ingenieurbüro Landschaft!, Juli 2005) erarbeitet. Dieser erbrachte folgendes Ergebnis:

„Die Quantität des Eingriffes und der Kompensation im Hinblick auf den Naturhaushalt wurde anhand der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen überprüft. Aus dem Vergleich zwischen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes L 38 und denen des geplanten Bebauungsplanes L 294 A (vgl. ökologische Bilanz) geht hervor, dass die geplanten Festsetzungen nicht zu einer Verschlechterung von Natur und Landschaft führen.“
Rein rechnerisch wird durch den Gutachter ein Überhang an ökologischem Wert ermittelt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung des Baugebietes sind Maßnahmen der Bodenordnung nur insofern erforderlich, als dass die Abtretung privater Grundstücksflächen zu Gunsten der Erschließung bzw. die Übertragung städtischem Grundbesitzes in Privateigentum im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem betroffenen Eigentümer geregelt wird.

5. Kosten und Finanzierung

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

Abhängig von dem Zeitpunkt der Antragstellung einer Baugenehmigung und der dann notwendigen Beurteilung von Auswirkungen auf **Kindergärten** ergeben sich für den Antragsteller bei der Erschließung des Baugrundstückes folgende Aufwendungen:

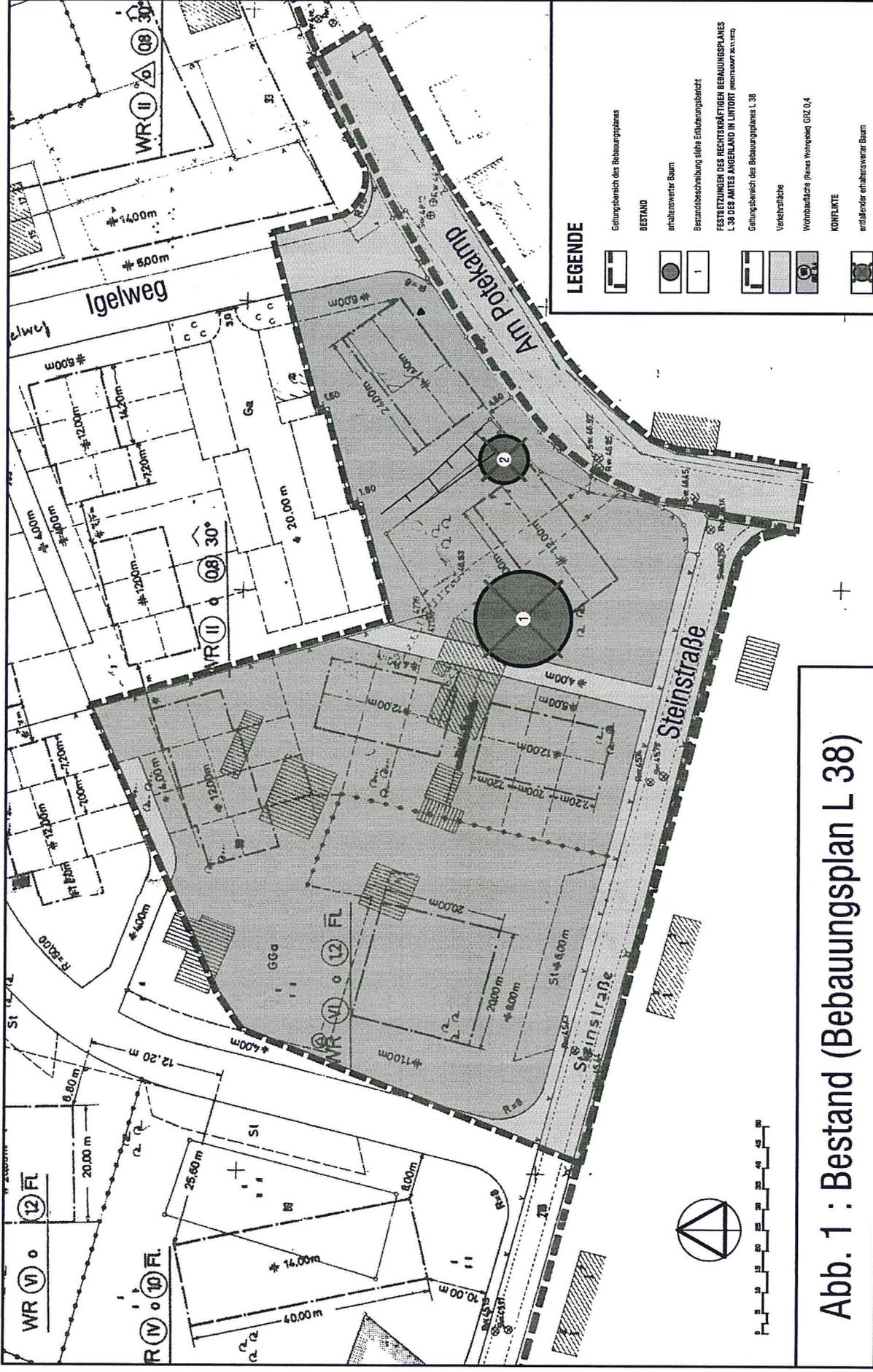
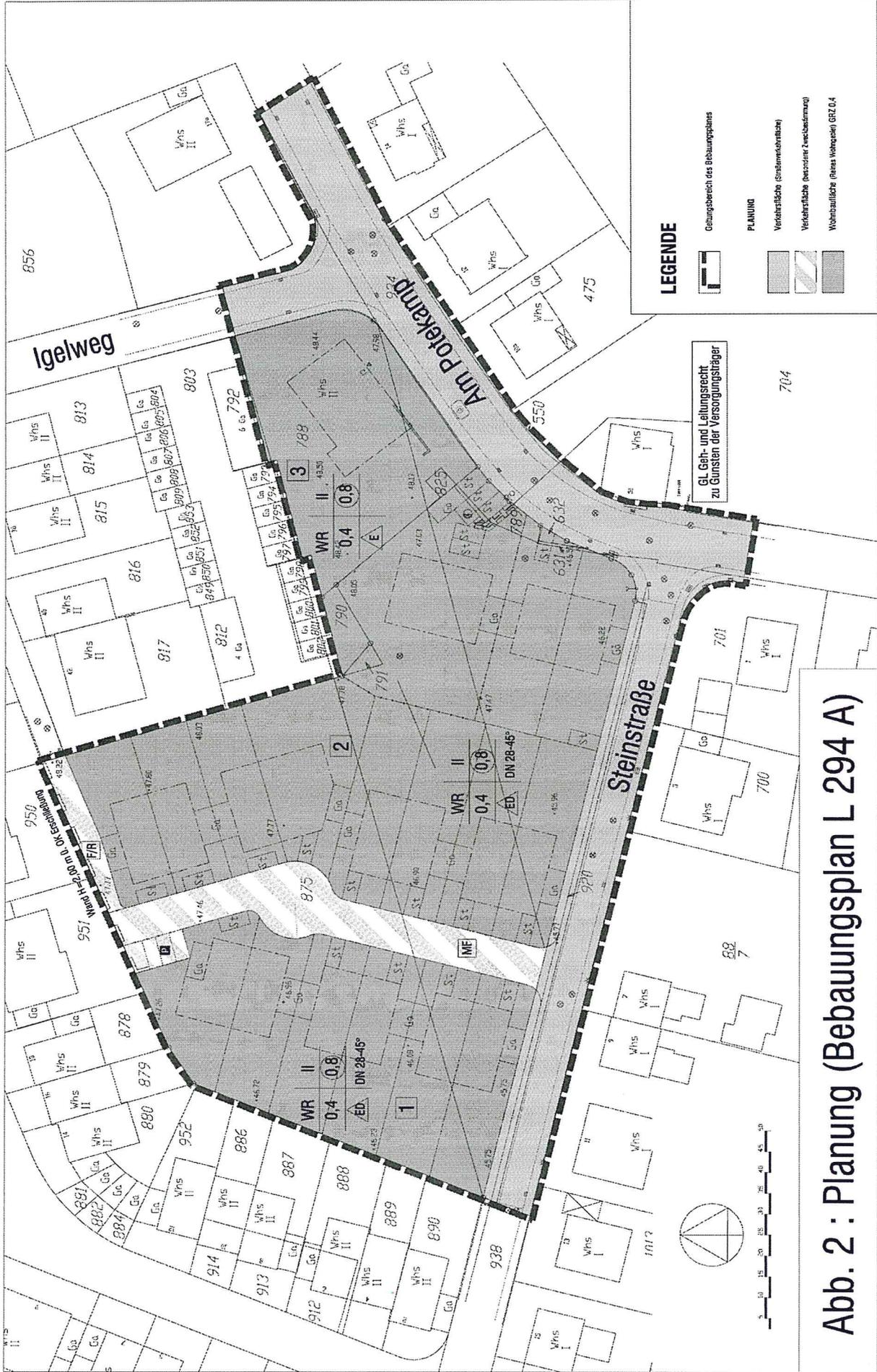


Abb. 1 : Bestand (Bebauungsplan L 38)

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- BESTAND**
- erhaltenswerter Baum
- Bestandsbeschreibung siehe Erläuterungsbericht
- FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES L 38 DES AMTES ANGERLAND IN LINTORF (RECHTSWERT 20.11.1979)**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 38
- Verkehrsfläche
- Wohnbaufläche (Reine Wohngebiet GRZ 0,4)
- KONFLIKTE**
- entfallender erhaltenswerter Baum





- 6 Kindergartenplätze je 13.834,60 €

ca. 83.007,60 €.

6. **Realisierungszeitraum**

Bauliche Maßnahmen können erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages und der Rechtskraft des Bauleitplanes begonnen werden. Zudem muss gemäß Ziffer 2.5.2 mit der Sanierung des Regenwasserkanals im entsprechenden Teilabschnitt „Breitscheider Weg“ begonnen worden sein.

7. **Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des nachfolgenden Bebauungsplanes aufgehoben :

- L 38 „Lintorf, unterer Potekamp, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1972.

Im Auftrag:



(Hoff)
Städtische Oberbaurätin