

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan L 215 B "Ratingen-Lintorf, Am Weiher / Im kleinen Feld" gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes
- 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan
 - 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.3 Bestandssituation
 - 1.3.1 Gelände / Landschaft / Vegetation
 - 1.3.2 Bebauung
 - 1.3.3 Verkehr
 - 1.3.4 Altlasten
- 1.4 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.4.1 Verfahrensstand
 - 1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

2. Planinhalt

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet
 - 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1.3 Erhalt baulicher Anlagen
 - 2.1.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.1.5 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen
- 2.2 Grünflächen
 - 2.2.1 Öffentliche Grünflächen
 - 2.2.2 Private Grünflächen
 - 2.2.3 Pflanzgebote
 - 2.2.4 Pflanzbindungen

- 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Straßenverkehr
 - 2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.3.3 Stellplätze

- 2.4 Versorgung
 - 2.4.1 Strom
 - 2.4.2 Wasser
 - 2.4.3 Post

- 2.5 Immissionsschutz
 - 2.5.1 L 139 / L 239
 - 2.5.2 Wohngebiete

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Wohneinheiten/Wohndichte
- 3.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.4 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 3.4.1 Eingriff in die Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.4.2 Verkehr

4. Kosten und Finanzierung

- 4.1 Tiefenbroicher Straße
- 4.2 Erschließung des Plangebietes

139

edauer Straße

Duisburger Straße

Kalkumer Straße

Thuners Weg

Becker Hof

B.L. 39

Krummenweger Straße

L 215
A

LINTORF

Tierbrocker Straße
im Kleinen Feld

L 215
B

Manenhaus

Rennehaus

A52 Ess

KREIS METTMANN
DGK 11 16/79, DGK 12 13/82

ANLAGE
DRUCKSACHE NR. /
BEBAUUNGSPLAN - L 215- TEIL B
RTG.-LINTORF, AM WEIHER/IM KLEINEN FEL

 RÄUMLICHER
GELTUNGSBEREICH
 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN L 215 TEIL A

M:1: 5000



D'dorf

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf. Es wird begrenzt:

Im Norden

durch die Tiefenbroicher Straße, den Fußweg "Am Weiher" sowie durch eine Grenzziehung südlich der Kath. Pfarrkirche St. Anna in Höhe der Straße "Uhlenbroich",

im Osten

durch eine angenommene Linie, die von der Straße "Uhlenbroich" den am Dickelsbach gelegenen Park quert und im Kreuzungsbereich "Tiefenbroicher Straße / Hülzenbergweg" endet sowie durch die östliche Straßenbegrenzung "Hülzenbergweg",

im Süden

durch eine Parzellengrenze in Höhe des Rahmer Hofes,

im Westen

durch die Verlängerung der Grundstücksgrenze Tiefenbroicher Straße Nr. 29.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen sowie die im Verfahren befindliche 4. Flächennutzungsplanänderung (Aufstellungsbeschluß vom 17.12.1985) weisen südlich der Tiefenbroicher Straße Wohnbauflächen aus. Zu beiden Seiten des Dickelsbaches ist ein Grünzug mit der besonderen Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Insofern weicht der Bebauungsplanentwurf von dieser Ausweisung ab: Der Bereich um den denkmalgeschützten "Bürgershof" wird als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hinweis:

Sowohl die eingeleitete Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan L 215 sollten die Rechtsgrundlage für die geplante "Westumgehung Lintorf" schaffen (Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge "Tiefenbroicher Straße" und "Konrad-Adenauer-Platz").

Der veränderte Planungsansatz zur Realisierung der "Westumgehung", ursprünglich Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, nunmehr Planung der Landstraße gemäß dem StrWG NW, führte zur Teilung des Bebauungsplanes.

Da der Straßenneubau nunmehr gemäß § 37 Straßen-Wegegesetz Nordrhein-Westfalen (Planung und Linienbestimmung für neue Landesstraßen) realisiert wird, ruht für diesen Bereich (L 215, Teil A) bis zur Realisierung der neuen Trasse das Bauleitplanverfahren. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Planung wird zunächst nur der östliche Abschnitt weiter bearbeitet. (L 215, Teil B).

1.2.2 Landschaftsplan

Das Neubaugebiet südlich des Ausbauendes der Straße "Im kleinen Feld" liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann. Dieses zur landwirtschaftlich genutzte Areal ist mit dem Entwicklungsziel "Temporäre Erhaltung" belegt (temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftsraumes bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes).

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Gelände / Landschaft / Vegetation

Der Siedlungskern hat sich auf den Lintorfer Sandterrassen entwickelt, an die sich im Osten die Markwälder anschließen. An die im südlichen Planbereich vorhandenen Ackerflächen schließt sich Wohnbebauung mit privaten Hausgärten an. Entlang des Dickelsbaches gibt es zusammenhängende Gehölzbestände.

1.3.2 Bebauung

Neben dem Geschoßwohnungsbau entlang der Tiefenbroicher Straße dominieren nach Süden zur offenen Landschaft hin Einfamilienhäuser das Ortsbild.

Nördlich der Tiefenbroicher Straße existiert ein Getränkemarkt. Am Hülsenbergweg, unmittelbar am Dickelsbach gelegen, gibt es einen Betrieb, der neben dem Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten diverse Gartenartikel vertreibt.

Nördlich des Dickelsbaches ist eine ehemalige Hofanlage als Denkmal registriert. Das gleiche trifft auf ein Fachwerkhaus zu, das an der Einmündung "Tiefenbroicher Straße / Hülsenbergweg" liegt.

Aufgrund der Bedarfsanalyse des FREP Lintorf/Breitscheid ergibt sich zwar ein Fehlbestand von öffentlichen Spielplätzen, der jedoch bei Realisierung der von der Stadt Ratingen projektierten mehr als geduldet sein wird (B-Pläne L 207, L 210, Konrad-Adenauer-Platz).

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden

1.3.3 Verkehr

Das Plangebiet quert die L 239, eine Hauptverkehrsstraße, die den Ortsteil Lintorf mit dem Zentrum von Ratingen verbindet. Von ihr zweigen weitere Erschließungsstraßen ab.

1.3.4 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

1.4 **Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

1.4.1 Verfahrensstand

Am 14.12.1978 beschloß der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Bebauungsplanes L 215 "Ratingen-Lintorf, Kreuzung L 139 / L 239n". Hierdurch sollten die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Realisierung der "Westumgehung Lintorf" geschaffen werden. Da nunmehr zur Durchsetzung des Straßenneubauvorhabens ein Linienbestimmungsverfahren eingeleitet wurde, faßte der Rat der Stadt Ratingen am 19.02.1991 bzw. 05.03.1991 den Beschluß, das Plangebiet in die Bereiche "A" und "B" zu teilen. Der Teil B wird von der Straßenplanung nicht betroffen, so daß für diesen Teilbereich eine separate Planfortschreibung möglich ist.

1.4.2 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen neben einer Bestandsicherung weitere städtebaulich bedeutsame Ziele für den Ortsteil Lintorf erreicht werden:

a) Straßenverkehr

Im Zuge einer noch zu bestimmenden Linienführung verändert sich auch der Knotenpunkt Tiefenbroicher Straße / L 239. Nach der Festlegung der endgültigen Straßenführung ist auf der Südseite der Tiefenbroicher Straße zwischen den Straßen "Im kleinen Feld" und "Hülzenbergweg" aus Gründen der Verkehrssicherheit ein durchgehender Fuß- und Radweg zu bauen.

Der **Lintorfer Markt** ist im Jahr 1992 umgestaltet worden. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan informell dargestellt.

Die Straße "**Im kleinen Feld**" wird bis zum Hülzenbergweg verlängert und ist die Erschließungsstraße für das neu entstehende Wohngebiet. Die vorhandene Erschließung wird so angemessen ergänzt.

b) Wohngebiete

Neben der Sicherung des vorhandenen Gebäudebesatzes soll sich im südlichen Bereich des Plangebietes eine neue Wohnsiedlung entwickeln, um den Wohnungsnotstand zu lindern. Der Ortsrand wird zur offenen Landschaft hin gefaßt und gestalterisch abgerundet.

c) Grünzug "Dickelsbach"

Der Dickelsbach durchquert in Ost-West-Richtung das Plangebiet. Die den Bachlauf begleitenden Grünflächen mit teilweise dichtem Gehölzbestand sollen erhalten bleiben. Der überplante Abschnitt ist Teil eines Grünzuges, der seinen Anfang nimmt an der Krumpfenweger Straße (Bebauungsplan L 207) und nach der Unterquerung der L 139 n / L 239 n (geplante Westumgehung) sowie der Bahnstrecke Düsseldorf - Duisburg an der Comeniuschule in einen bereits vorhandenen Wegesaum entlang des Dickelsbaches mündet.

Im Ortsmittelpunkt soll eine zentrale Grünfläche entstehen, die mit den vorhandenen vernetzt wird.

d) Versorgung

Wasser

Das Plangebiet wird von der Generalentwässerungsplanung für den Ortsteil Lintorf erfaßt. Das neue Baugebiet kann an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen werden. Versorgungsträger sind die Rheinisch-Westfälischen Wasserwerke Mülheim.

Strom

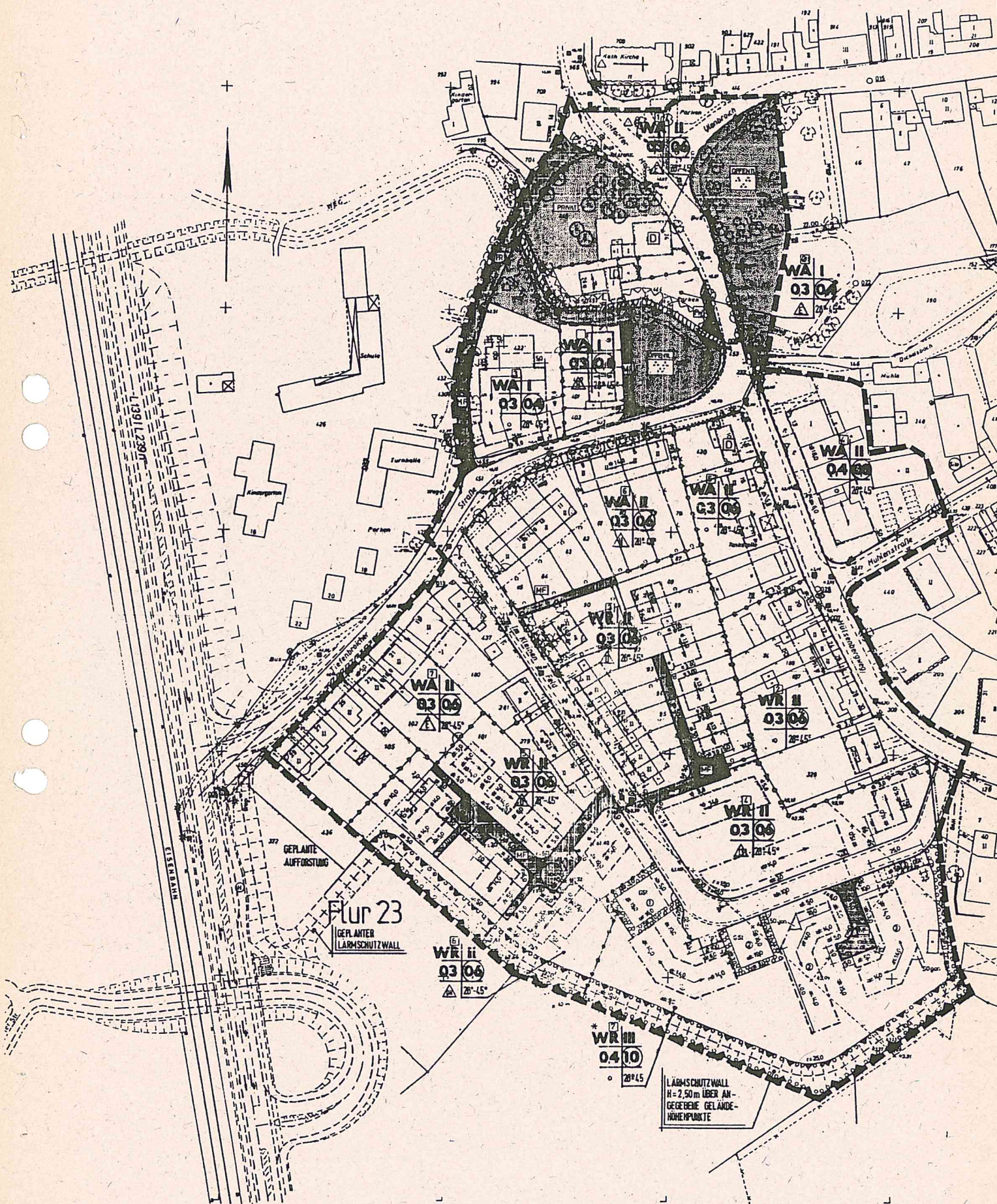
Versorgungsträger sind die Rheinischen-Elektrizitätswerke, Essen. Eine Rekommunalisierung des Ortsnetzes wird durch die Stadt Ratingen angestrebt.

Gas

Im Plangebiet liegen Niederdruck-Gasleitungen, die von den Stadtwerken Ratingen unterhalten werden.

2. Planinhalt

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
Sonstige Regelungen,
Nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise



Vorbemerkung:

Mit 1.684,9 ha ist der Ortsteil Lintorf der flächenmäßig größte im Stadtgebiet. Hiervon sind jedoch nur 337,5 ha zu Wohn- und Gewerbebezwecken bebaut. Zu Lintorf gehören fast 1.000 ha zusammenhängende Waldflächen. Deshalb hat dieser Stadtteil auch eine sehr geringe Einwohnerdichte: 8 Einwohner/ha.

Mit dem Bebauungsplan sollen nun die im Flächennutzungsplan vorbereiteten Wohnungsbaupotentiale im Süden des Siedlungsschwerpunktes Lintorfs entwickelt und umgesetzt werden.

Alternativen grundsätzlicher Art sind wegen der Vorgaben und erschließungstechnischen Zwangspunkte im Prinzip nicht möglich.

2.1.1 Reines Wohngebiet

A. **Bestand**

Teilgebiete 1 und 2

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Grund- und Geschößflächenzahlen**, das heißt, das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), orientieren sich an der vorhandenen Überbauung in den einzelnen Wohngebieten.

Berücksichtigt hierbei ist die Tatsache, daß nach der BauNVO von 1990 im Gegensatz zur vorherigen Gesetzgebung auf die bebaubaren Grundflächen angerechnet werden:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (versiegelte Fläche)
- Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird.

Die **Art der Bebauung** richtet sich nach der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies gilt auch für die neu ausgewiesene Wohnbebauung im rückwärtigen Gartengelände der Häuser "Im Kleinen Feld" Nr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, wo die vorhandene Baustruktur wieder aufgegriffen wird (reines Wohngebiet Nr. 3).

Gleiches gilt für die **überbaubare Grundstücksfläche** sowie die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** bzw. die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen wird den vorhandenen Gebäuden eine Entwicklungsmöglichkeit in der Tiefe oder bei Abriß ein Neuaufbau gewährleistet.

B. Planung

Teilgebiete 3 bis 5

Die geplanten Wohngebiete bilden einen neuen Siedlungsrand. Deshalb soll an der Nahtstelle zur offenen Landschaft hin eine teilweise aufgelockerte Bebauung entstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund-/Geschoßflächenzahl) ist daher reduziert.

Im Teilgebiet 4 dürfen nur **Doppelhäuser** errichtet werden, in den Teilgebieten 3 und 5 neben **Doppelhäusern** auch **Hausgruppen** (Reihenhäuser).

Die Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die angrenzende Bebauung.

Teilgebiet 6

Wegen der unverändert hohen Anzahl von wohnungssuchenden Haushalten (ca. 1000) in Ratingen enthält der Bebauungsplan entlang der vorgesehenen Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld" Festsetzungen zu Flächen, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. Damit soll erreicht werden, daß insbesondere für Aussiedler, Zuwanderer, Minderverdienende sowie kinderreiche Ehepaare preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Zulässig sind auf diesen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB Wohngebäude, die nach Wohnungsart, Größe, Ausstattung und städtebaulichen Anforderungen die Voraussetzungen erfüllen, unter denen öffentliche Wohnungsbau-mittel gefördert werden können. Dabei ist es ohne Belang, ob die Gebäude tatsächlich mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, ist es dem Eigentümer nicht verwehrt, ohne Inanspruchnahme von Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaues ein Wohngebäude zu errichten. Der jeweilige Antragsteller hat der Festsetzung dann genüge getan, wenn ein Wohngebäude errichtet wird, das nach den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues (Größe der Wohnungen, Grundrißgestaltung und Ausstattung) mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnte.

Die Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, eröffnen diesem eine Chance. Die Festsetzung setzt weder voraus, daß im Zeitpunkt der Ausstellung oder Genehmigung des Bebauungsplanes die Bereitstellung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus für konkrete Bauvorhaben gesichert ist,

noch daß die Flächen nur zur Bebauung mit tatsächlich öffentlich geförderte Wohnungen zugelassen werden dürfen. Ob der Eigentümer oder Bauherr für die Bebauung Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Anspruch nimmt, unterliegt allein seiner Entscheidung.

Die **Zahl der Vollgeschosse** sowie das **Maß der baulichen Nutzung** gestalten eine hohe Ausnutzung der Baugrundstück, Voraussetzung für die Realisierung des sozialen Wohnungsbaus.

Wegen des hohen Bedarfs erscheint hier eine verdichtete Bebauung städtebaulich vertretbar, zumal der Ortsmittelpunkt Lintorf fußläufig gut zu erreichen ist. So können hier Wohngebäude mit einer Länge von maximal 50 m erstellt werden.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Teilgebiete 0 bis 7

Neben der Wohnfunktion sollen hier weitere Nutzungen zulässig sein:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Ausgeschlossen bleiben jedoch Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässig wären:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Die in den zuvor erwähnten Teilgebieten zulässigen Nutzungen entsprechen der vorhandenen Siedlungsstruktur entlang der Hauptverkehrsachse, der Tiefenbroicher Straße/ Lintorfer Markt.

Die Planung von Gemeinbedarfseinrichtungen an dieser Stelle ist jedoch nicht erforderlich, da diese sich in unmittelbarer Nähe befinden (Sportplatz "Jahnstraße", Pfarrheim/Pfarrsaal St. Anna). Der Bau von Verwaltungsgebäuden wie Gartenbaubetrieben sollte, falls erforderlich, an der Peripherie vollzogen werden, da diese Nutzungen einen hohen KFZ-Verkehr mit Belastungen für die Bevölkerung erzeugen. Ein Bedarf weiterer Tankstellen im Ortsteil Lintorf ist nicht erkennbar.

Die festgesetzten **Grund- und Geschößflächenzahlen** orientieren sich an dem vorhandenen Maß der Bebauung (vgl. hierzu: Aussage zur BauNVO 1990 / Punkt 2.1.1).

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur die nachfolgende **Bauweise** fest:

- * Einzelhäuser: Teilgebiete 1, 2, 7;
- * Hausgruppen: Teilgebiet 0, 6;
- * Offene Bebauung: Teilgebiete 3, 4, 5.

Hinweis:

Auf dem Grundstück "Hülsenbergweg Nr. 15" (**Teilgebiet 5**) wird zur Zeit eine Tankstelle betrieben. Sollte diese eines Tages aufgegeben werden, so ist das Gelände als möglicher Altlasten-Standort einzustufen. Entsprechende Untersuchungen und eventuell nachfolgende Sanierungsmaßnahmen könnten erforderlich sein.

Die Festsetzung von **Baugrenzen** erfolgt unter dem städtebaulichen Ziel, die derzeitige Raumbildung im Straßenbereich zu erhalten.

Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** richtet sich nach der vorhandenen Geschossigkeit der Gebäude im Siedlungsraum Lintorf-Süd.

2.1.3 Erhalt baulicher Anlagen

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die in der Denkmalliste der Stadt Ratingen verzeichnet sind:

* Lintorfer Markt 24

Es handelt sich hierbei um eine 2-geschossige ehemalige Hofanlage aus dem 17./18. Jahrhundert. Der Standort wurde bereits 1470 als "Bürgersgut" urkundlich erwähnt.

* Hülsenbergweg 10/12

Das 1-geschossige Fachwerkhaus auf geteertem Bruchsteinsockel stammt aus dem 17. Jahrhundert. Vorgängerbauten wurden bereits 1470 als "Porz" erwähnt.

Für beide Gebäude wird die mögliche Überbauung auf das jetzige Maß durch eine **Baulinie** eingeengt. Der Gebäudebesatz zu beiden Seiten des Grünzuges "Dickelsbach" soll sich auch künftig nicht weiter entwickeln. Das seit Jahrhunderten erhalten gebliebene Ensemble bleibt somit an dieser Stelle erhalten.

2.1.4 Ergänzende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Außenwandflächen, Garagen, Vorgartengestaltung, Einfriedungen) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW. So wird erreicht, daß die geplante Wohnbebauung sowie das Wohnumfeld geordnet gestaltet werden kann. Gleichzeitig wird jedoch sichergestellt, daß Ausnahmen von der Gestaltungssatzung für das bestehende Siedlungsgewebe möglich sind. Die vorhandene Bausubstanz sowie die Freiräume sollen ihre jetzige Identität nicht verlieren.

Als weiteres Element städtebaulicher Gestaltung werden in den Wohngebieten die Firstrichtung, die Dachneigung (28 bis 45°) und die Dachausbildung festgesetzt. Hierdurch soll sich ein homogenes Wohnquartier entwickeln.

2.1.5 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnungsanlage Bockum der Stadtwerke Duisburg. Zur Gewährleistung einer geregelten Wasserversorgung für die Bevölkerung wird daher im Rahmen von Baugenehmigungen durch entsprechende Auflagen darauf zu achten sein, daß wassergefährdende sowie nicht oder nur schwer abbaubare Stoffe nicht ins Grundwasser gelangen können.

Der südliche Planbereich liegt im **Anflugsektor 23 R und 23 L** des Flughafens Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt in der **Lärmschutzzone C** gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Auf eventuelle Lärmbeeinträchtigungen wird hingewiesen.

2.2 **Grünflächen**

2.2.1 Öffentliche Grünflächen

Am Lintorfer Markt sowie südlich des Dickelsbaches werden nach Maßgabe der Örtlichkeit öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die bestehenden Parkanlagen sind Teil des Grüngürtels entlang dem Gewässer.

2.2.2 Private Grünflächen

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes schließt sich korrespondierend zum öffentlichen Grünzug Dickelsbach ein Privatgrundstück mit dichtem und erhaltenswertem Baumbestand an. Dieses soll in seinem jetzigen Besatz erhalten bleiben. Das parkartige Gelände wird als Biergarten genutzt.

2.2.3 Pflanzgebote

Das neuentstehende Baugebiet ist an der Grenze zur freien Landschaft hin einzugrünen. Dadurch wird einerseits das Landschaftsbild gegliedert und andererseits bildet die anzupflanzende Hecke Lebensraum für eine vielfältige Tierwelt (vgl. beiliegendes Pflanzschema).

Auf den privaten Gärten sind u.a. als bodenständige Gehölze Obstbäume zur Verbesserung des Kleinklimas zu pflanzen.

2.2.4 Pflanzbindungen

* "Bürgershof"

Im rückwärtigen Gartengelände der Gaststätte "Bürgershof" (Lintorfer Markt 24) stehen einige Kastanienbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen fallen.

* Schutzgebiet "Dickelsbach"

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 (Lintorfer Markt 24a) wird eine 5 m tiefe Schutzzone aus landschaftspflegerischen Gründen und aus Gründen des Gewässerschutzes festgesetzt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist. Damit soll erreicht werden, daß die Uferzone des Bachlaufes naturnah und entwicklungsfähig belassen wird. Ausgenommen ist hiervon nur der Bereich in dem sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (Bürgershof) befindet.

2.3 Erschließung

2.3.1 Straßenverkehr

Die zur Zeit vorhandenen überbauten Grundstücke sind durch Gemeindestraßen erschlossen. Auf der Tiefenbroicher wie auf der Südseite ist ein Radweg und eine Querungshilfe (Mittelinsel) geplant.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld", die in einem Halbkreisbogen in den "Hülsenbergweg" mündet. Von dieser zweigen die jeweiligen Anliegerstraßen ab, die verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen (vgl. Systemschnitte).

ANLAGE

WR II

03 06

28°-45°

WR TI

03 06

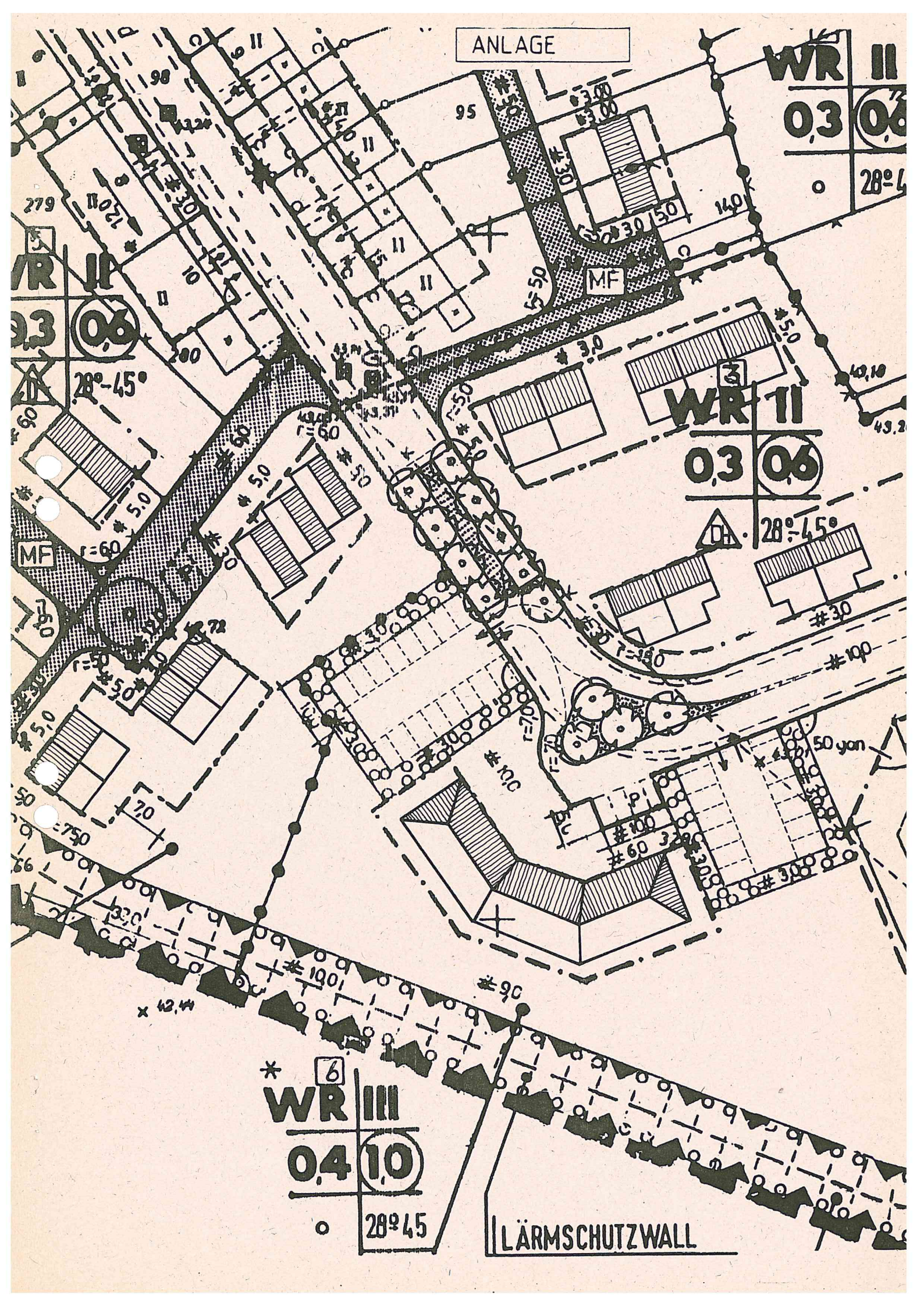
28°-45°

WR III

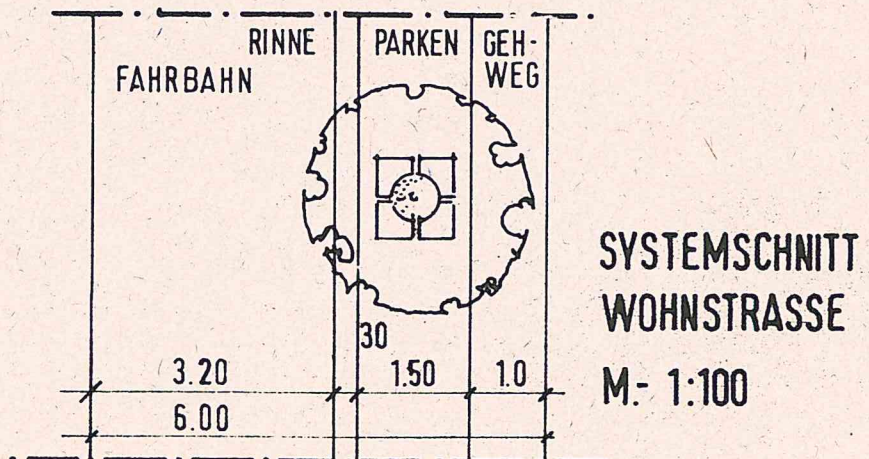
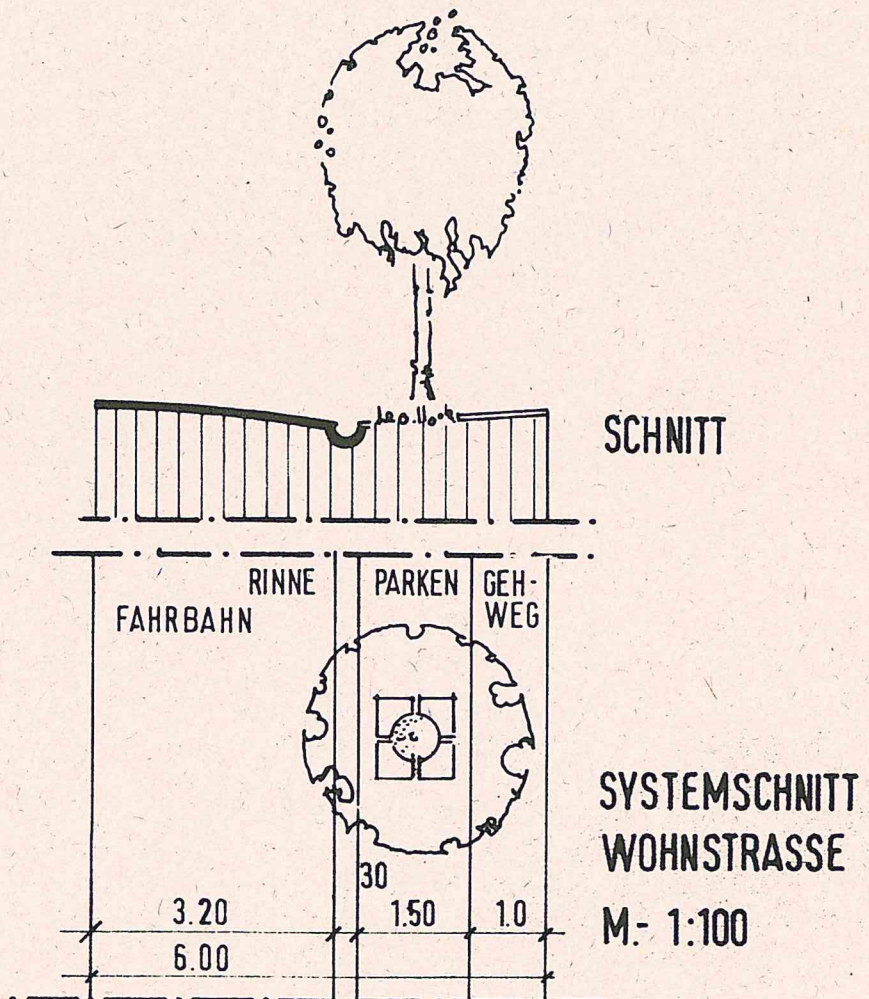
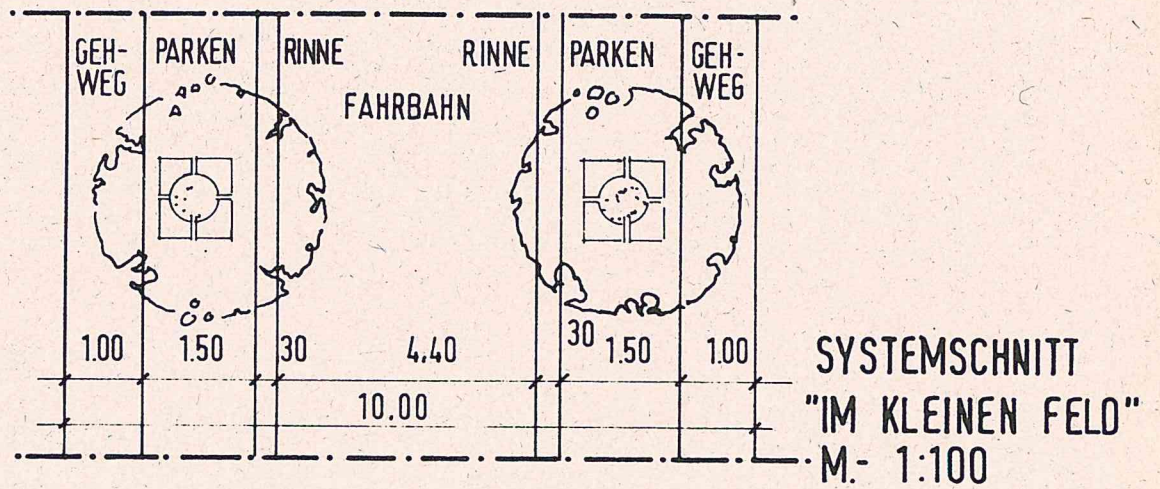
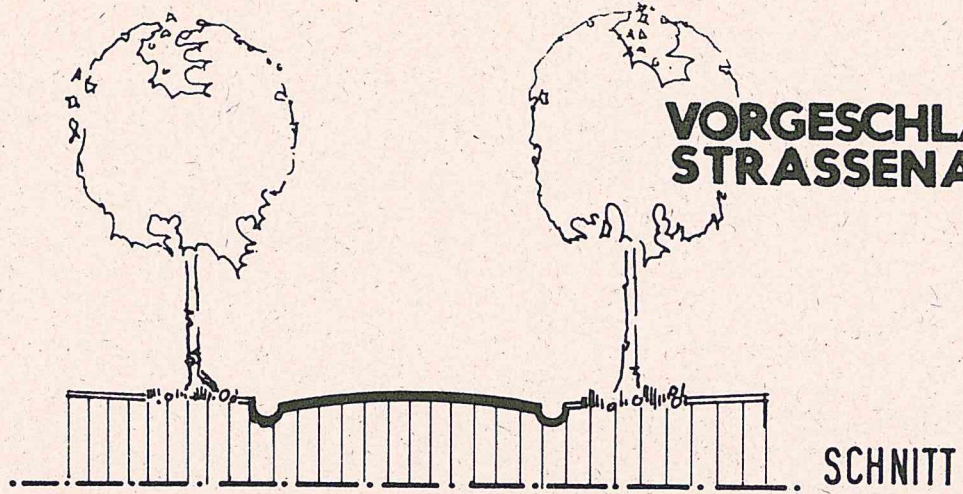
04 10

28°45

LÄRMSCHUTZWALL



VORGESCHLAGENER STRASSEN AUSBAU



Variante:

Ob die Straße "Im Kleinen Feld" in Höhe des mehrgeschossigen Wohnungsbaus unterbrochen werden soll (siehe Anlage), kann als verkehrsordnende Maßnahme im Zuge der anstehenden Realisierung der geplanten Wohngebäude zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen läßt sowohl die Trennung als auch die Durchlässigkeit des Straßenzuges zu.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Haltepunkte "Tiefenbroicher Straße" und "Lintorf, Kirche" an den ÖPNV angebunden. Die Haltestellen werden von folgenden Buslinien angefahren:

- * 750 (Ratingen-Ost / Ratingen-Breitscheid)
- 20/30 Minuten-Takt,
- * 752 (Mülheim Hbf / Düsseldorf Hbf) - 1 Stunden-Takt,
- * 754 (Ratingen-Lintorf / Düsseldorf Hbf) - 30 Min./
1 Stunden-Takt,
- * 755 (Ratingen-Lintorf / Düsseldorf Hbf) morgens und
nachmittags alle 20 Minuten.

Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 200 m.

2.3.3 Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

Bei der vorgesehenen Eigenheimbebauung ist davon auszugehen, daß der private Stellplatzbedarf (2 Stellplätze je Wohneinheit) auf den Grundstücken selbst gedeckt wird.

Für den Geschößwohnungsbau werden 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zugrundegelegt.

Die öffentlichen Parkplätze (zusätzlich ca. 20 % des Privatbedarfs) können als Parkbuchten, unterbrochen durch Baumpflanzungen, entlang den Erschließungsstraßen angeboten werden. Die alternierende Anordnung ist zugleich eine Temporeduzierung im Straßenraum.

2.4 Versorgung

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte etc.).

2.4.1 Strom

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

2.4.2 Abwasser

(vgl. Übersichtsplan GEP/Lintorf, Stand: 30.11.1988).

Teilgebiet 19

Das vorhandene **Schmutzwassernetz** ist ausreichend leistungsfähig.

Im Zuge der Straßenneubaumaßnahme ("Westumgehung Lintorf") wird die vorhandene **Regenentwässerung** durch einen neuen Sammler ersetzt. Eine Regenwasserbehandlung ist nicht erforderlich, da die angeschlossenen Flächen Wohncharakter haben. Daher wird das anfallende Regenwasser in den Dickelsbach eingeleitet.

Teilgebiet 20

Das vorhandene **Schmutzwassernetz** ist ebenfalls ausreichend leistungsfähig.

Der Teilbereich ist vollständig mit **Regenwasserkanälen** ausgestattet. Auch hier ist keine Behandlung der Niederschlagswässer notwendig. Die Regenwässer werden in diesem Teilgebiet ebenfalls direkt in den Dickelsbach eingeleitet.

Hinweis zu Teilgebiet 19/20:

Da das Plangebiet sich auf einer quartären Terrassenablagerung befindet (Sande/Kiese), soll das anfallende **Niederschlagswasser** auf den Grundstücken selbst versickern.

2.4.3 Post

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll 9 Monate vor Beginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.

2.5 Immissionsschutz

2.5.1 L 139 / L 239

Auf der Ostseite der geplanten Trasse ist zwischen der geplanten Unterführung und der neuen Einmündung "Tiefenbroicher Straße" die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Dadurch wird der von der Straße ausgehende Verkehrslärm auf die zum Zeitpunkt der Realisierung der Straßenneubaumaßnahme gültigen Grenzwerte abgeschirmt (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV vom 12.06.1990 für WA 59/49 dB(A)). Dieser soll künftig mit dem das neue Wohngebiet schützenden Erdwall verbunden werden. Die genaue Lage wird zusammen mit dem RSBA Düsseldorf in einem anderen Planverfahren (L 215 - Teil A) abgestimmt. Dadurch entsteht ein geschlossenes Schutzsystem.

2.5.2 Wohngebiete (WA/WR)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55/50 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts für WA/WR ist der Einbau von **Schallschutzfenstern** der Klasse 3 erforderlich. Ausnahme ist das Gebäude "Tiefenbroicher Straße 29". Hier wird der Einbau von Fenstern der Klasse 4 notwendig. Bei dieser Festsetzung ist neben dem Verkehrslärm auch der auftretende Fluglärm berücksichtigt (maßgeblicher Straßenlärmpegel 66-70 dB(A)).

Da die Spitzenwerte, verursacht durch die Verkehrsgeräusche von der A 52 und der L 139 sowie der Eisenbahn und dem Flugverkehr, die zuvor genannten Orientierungswerte überschreiten, ist neben den passiven Schallschutzmaßnahmen die Errichtung eines 2,5 m hohen **Lärmschutzwalls** geplant, um die Freiflächennutzung zu verbessern.

Hinzu kommt die Auflage, falls grundrißkonzeptionell möglich, die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Entlang der A 52 - zwischen der Autobahnabfahrt Ratingen-Lintorf und dem Hülsenbergweg - wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet. Der Verkehrslärm von der Bundesautobahn (Rest) ist bei der vorgenannten Gesamtlärbetrachtung berücksichtigt.

Der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung (Nr. 8) "zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" liegt ein Gutachten des Ing.-Büros Krause von Januar 1993 zugrunde.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 7,48 ha
davon:	
* Verkehrsflächen	ca. 1,31 ha
* Öffentliche Grünflächen	ca. 0,05 ha
* Private Grünflächen	ca. 0,02 ha
* Wohngebiet	ca. 6,10 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,35 ha
Reines Wohngebiet	ca. 3,75 ha

3.2 Wohneinheiten/Wohndichte

Auf der Grundlage des Entwurfes entsteht folgendes Bauangebot:

- * zweigeschossige Einfamilienhäuser als Doppelhäuser
oder Hausgruppen ca. 35 WE
- * dreigeschossige Mehrfamilienhäuser für den sozialen
Wohnungsbau ca. 60 WE
ca. 95 WE

ca. 95 WE x 2,3 EW = ca. 219 Einwohner

3.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine ausgezeichnete Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch einen Ortsmittelpunkt mit attraktiven Einzelhandelsgeschäften sowie durch das Vorhandensein von Schulen und Kindergärten ist der Stadtteil Lintorf ein gefragter Wohnstandort.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend für eine Zunahme der Bevölkerung. Das Anwachsen der Einwohnerzahl geht einher mit einem Anstieg der Wirtschaftskraft, Grundlage für eine gesunde Entwicklung des im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ausgewiesenen Siedlungsschwerpunktes.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

3.4.1 Eingriff in die Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke zu optimieren sowie einzelne im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiete durch einen verbindlichen Bauleitplan einer geordneten Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Errichtung von Wohngebäuden aufgrund eines Bebauungsplanes kann im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen nicht als ein Eingriff in Natur und Landschaft bewertet werden. Der Bau von Erschließungsstraßen wird zwar im Sinne des § 4 Abs. 2 Ziffer 4 LG NW als Eingriff definiert, führt jedoch nicht zu einer erheblichen Veränderung oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da eine auf das notwendige Maß beschränkte Verkehrsflächenausweisung in Wohngebieten möglich ist. Eine weitere Kompensation tritt ein durch die Anlage von Hausgärten in den Wohngebieten. Auf die Festsetzung von spezifischen Ausgleichsmaßnahmen wird daher verzichtet.

3.4.2 Verkehr

Die Untersuchungen im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Ratingen (Stand: Januar 1989) ergaben folgende Belastungswerte durch den Kfz-Verkehr:

Lintorfer Markt: 16.900 Kfz/24 h.

In Abhängigkeit zur Realisierung der geplanten Westumgehung Lintorf (Anschluß Tiefenbroicher Straße - Beeker Hof / Duisburger Straße / Konrad-Adenauer-Platz) wurde folgende Verkehrsbelastung prognostiziert:

Lintorfer Markt: 4.700 Kfz/24 h.

Die durch den Autoverkehr verursachte Lärmbelastung reduziert sich um 6 dB(A) auf tagsüber 59 dB(A) und nachts auf 52 dB(A).

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Tiefenbroicher Straße

Kostenträger des Straßenausbaues zwischen "Lintorfer Markt" (3. Bauabschnitt der Umgestaltung Speestraße / Lintorfer Markt) und dem Beginn der Baustrecke für die geplante Westumgehung ist die Stadt Ratingen.

4.2 Erschließung der Neubauflächen

Für die Erschließung der im Plangebiet neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen (Stand: Juli 1992):

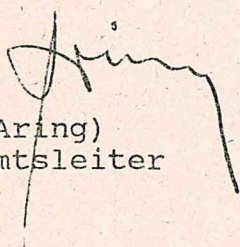
1. Straßenbau (einschließlich Grunderwerb)	ca.	640.000,--	DM
2. Straßenbeleuchtung	ca.	60.000,--	DM
3. Entwässerungskosten	ca.	1.000.000,--	DM
4. Grünflächen			
- extensive Gehölze/Lärmschutzwall		71.000,--	DM
- Pflanzstreifen		23.000,--	DM
- Lärmschutzwall ca.		<u>171.000,--</u>	<u>DM</u>
		<u>1.965.800,--</u>	<u>DM</u>

Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. In diesem Falle hat die Stadt jedoch 10 % des beitragsfähigen Aufwandes zu übernehmen.

Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % des beitragsfähigen Aufwandes über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein.

Der auf die Stadt Ratingen entfallende Kostenanteil kann innerhalb der mittelfristigen Planungsperiode (bis 1995) nicht bereitgestellt werden.

Im Auftrag:


(Aring)
Amtsleiter