

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 210 "Soestfeld", 4. Änderung  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

I n h a l t :

1. Lage des Gebietes/ Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung
2. Geltendes Planrecht
3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
  - 3.1 Verfahrensstand
  - 3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung
  - 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 3.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 3.5 Erschließung
  - 3.6 Ver- und Entsorgung
4. Flächen für den Wald/ die Landwirtschaft
5. Immissionsschutz
6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
  - 6.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt
7. Kosten und Finanzierung
8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Ziele und Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes L 210  
"Soestfeld"

1. Lage des Gebietes/ Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf an der Nahtstelle zur offenen Landschaft, südlich des Dickelsbach und wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch den Weg "Soestfeld";

im Osten

durch die westliche Begrenzung der Parzelle 359 sowie der östlichen Begrenzung der "Ina-Seidel-Straße", Flur 24, Gemarkung Lintorf;

im Süden

durch die südliche Begrenzung der "Mörikestraße" sowie des Flurstücks 220, Flur 24, Gemarkung Lintorf (Kalkstraße 23);

im Westen

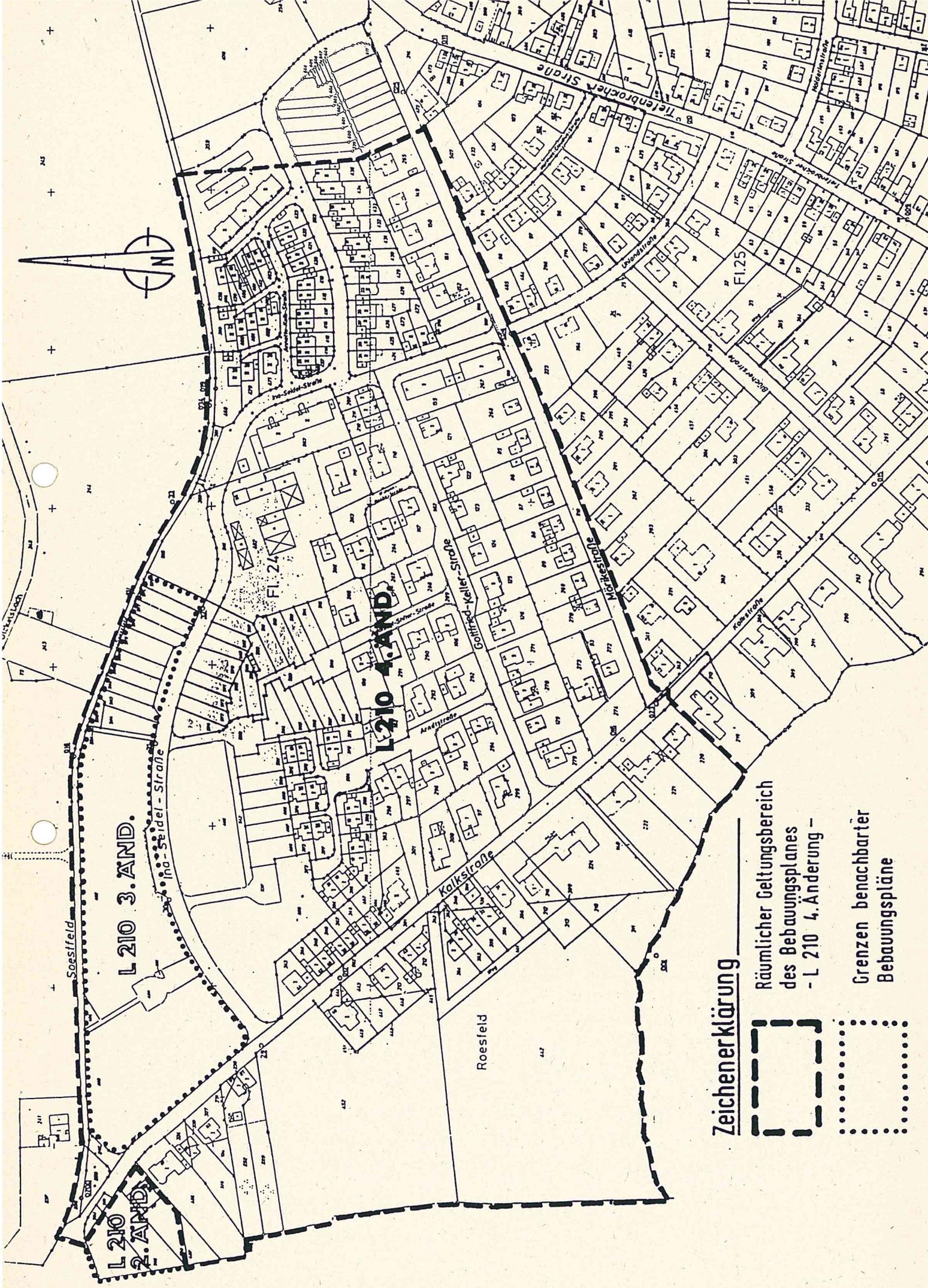
durch den Hinkesforst-Graben sowie die östliche Begrenzung der Flurstücke 99, 96, 95, 92 und 56 alle Flur 1, Gemarkung Lintorf.

Der Verfahrensbereich (Verkleinerung) ist in dem Übersichtsplan durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

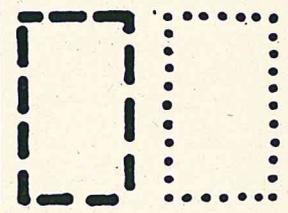
2. **Geltendes Planrecht**

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ratingen weist den Verfahrensbereich überwiegend als Wohnbaufläche aus. Lediglich westlich der "Kalkstraße" sind Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Im süd-westlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

Der gültige **Bebauungsplan L 210 "Soestfeld"** einschließlich der 1. vereinfachten Änderung enthält analog zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan die entsprechende Festsetzung zur Art der Nutzung. Die Wohnbauflächen sind in den verbindlichen Bauleitplänen als reine Wohngebiete festgesetzt.



**Zeichenerklärung**



Räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes  
- L 210 4. Änderung -

Grenzen benachbarter  
Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise unterhalb des Anflugsektors 23 des **Flughafens Düsseldorf** sowie in der Lärmschutzzone C gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Mit auftretenden Lärmauswirkungen ist zu rechnen.

Der Planbereich liegt in der **Wasserschutzzone** III B der Wassergewinnung Bochum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Bei Vorhaben mit einer Gewässerbeeinträchtigung ist die Untere Wasserbehörde, Kreis Mettmann, zu beteiligen.

Im westlichen Planbereich liegt das **Landschaftsschutzgebiet** Nr. 13 "Scheidter Bruch".

Im Plangebiet ist mit der Existenz insbesondere eisenzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Zur Begutachtung **archäologischer Bodenfunde** ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.

### 3. **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

#### 3.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 23.03.1999 beschloss der Rat der Stadt Ratingen die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 12.04.1999 bis einschließlich 26.04.1999 durchgeführt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 09.04.1999 bis einschließlich 10.05.1999. Die Anhörung zur Darstellung der allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erfolgte am 26.04.1999.

In der Zeit vom 14.11.2000 bis einschließlich 15.12.2000 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### 3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan L 210 "Soestfeld", rechtsverbindlich seit dem 29.03.1985 sowie die 1. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit dem 15.09.1989, setzen unter Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen fest, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind. Dies schließt sowohl Garagen als auch untergeordnete Anlagen, wie z.B. einen Geräteschuppen, ein. Damalige Rechtsgrundlage war die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

Der 1. Bauabschnitt "Ina-Seidel-Straße" wurde Ende der 80er bzw. Anfang der 90er Jahre realisiert. Es wurden überwiegend Einfamilienhäuser errichtet. In jüngster Zeit konnte durch Ortsbegehung wiederholt festgestellt werden, dass innerhalb der Privatgärten Nebenanlagen (z.B. ein Sauna-Blockhaus, Gartenhaus etc.) ohne Baugenehmigung und außerhalb der im Bauleitplan festgesetzten Baugrenzen gebaut wurden. Hinzu kommt der Umstand, dass oftmals Garagen im Altbestand außerhalb der in den rechtsverbindlichen Bauleitplänen festgesetzten überbaubaren Flächen liegen.

Dem trägt auch die zwischenzeitlich erfolgte Novellierung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 07.03.1995 Rechnung. Danach sind gemäß § 6 Abs. 11 "in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsfläche... zulässig

1. ...Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 qm."

Der Gesetzgeber wollte durch die Erweiterung der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gegenüber der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in den Fassungen von 1977 und 1984 einer nachweisbaren städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen: Einer im letzten Jahrzehnt festzustellenden höheren Bebauungsdichte, die zu kleinteiligeren Grundstücken mit Gebäuden geringerer Grundfläche und damit einhergehend zur Reduzierung von Abstellmöglichkeiten führt. Teilweise wird in jüngster Zeit auf die Unterkellerung eines Wohngebäudes zur Verringerung der Baukosten verzichtet.

Deshalb sollten zukünftig Alternativen zur Unterbringung verschiedener Gerätschaften (z.B. Geräteschuppen) nicht weiterhin von vornherein ausgeschlossen werden.

Zur Beibehaltung des Siedlungsbildes wird nunmehr die Bauweise auf den tatsächlichen Stand abgestimmt. So ist z.B. nördlich der "Gottfried-Keller-Straße" statt einer bislang offenen Bauweise (zulässig sind Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) zukünftig nur eine Einzelhausbebauung zulässig. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bleibt erhalten. Die tatsächliche Wohndichte bleibt hierdurch unverändert.

### 3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

Teilgebiet	Art und Maß d. baul. Nutzung (GRZ/ GFZ)	Bauweise	Geschossigkeit
1,4,5,7	0,4	Einzelhaus	I
2,22,25	0,4	Einzel-/Doppelhaus	I
3,6,14,15,17,21	0,4/0,8	Einzelhaus	II
8,10	0,4/0,8	Doppelhaus	II
9,13	0,4/0,8	geschlossene Bauweise	II
11	0,4/0,8	offene Bauweise	II
12	0,4/0,8	Hausgruppe	II
16	0,4/0,8	abweichende Bauweise	II
18	0,4	Doppelhaus	I
19	0,4	offene Bauweise	I
23,24	0,4/0,8	Einzel-/Doppelhaus	II
20	0,4/0,8	Doppelhaus, Hausgruppe	II

Bei allen Bauflächen handelt es sich um **reine Wohngebiete**.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung enthaltenen zulässigen Höchstwerten. Mögliche Erweiterungen im Bestand sind auch weiterhin realisierbar.

Im Bereich des vorhandenen Gehöftes an der "Ina-Seidel-Straße" (Wohngebiet Nr. 16) wird eine **abweichende Bauweise (a)** unter folgender Bedingung festgesetzt:

Es sind Gebäude und Hausgruppen mit einem seitlichen Grenzabstand in einer Länge von höchstens 19,50 m zulässig.

Für das letzte noch zu bebauende Baugrundstück wird eine Bauweise festgeschrieben, die eine Realisierung einzelner Bauvorhaben ermöglicht, unter Umständen unter Beibehaltung der Hofstelle.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind zur Fassung des öffentlichen Raumes straßenbegleitend angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt mit Ausnahme der Gebäude "Gottfried-Keller-Straße 31/ Mörikestraße 30" und der bestehenden Geschossbauten "Ina-Seidel-Straße 2, 4, 6" (Wohngebiet Nr. 9) eine Begrenzung der **Anzahl der Wohneinheiten**. Maximal 2 sind je Hauseinheit zulässig. Die überplanten Gebäude weisen eine einheitliche Struktur in bezug auf die Wohnform auf (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Die zur Zeit auf der Grundlage einer textlichen Festsetzung in bislang rechtsverbindlichen Bebauungspläne (L 210, L 210, 1.-3. Änderung) realisierten Neubaugebiete entsprechen der vorhandenen Siedlungsform.

Diese ist ausschlaggebend für die Dimensionierung der erforderlichen Infrastruktur und den Umfang der hierfür auszuweisenden Flächen (z.B. Straßen und Wege, Kinderspielplätze).

### 3.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält **textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Zum einen wird Rechnung getragen den bislang geltenden Festsetzungen einschließlich der Aussagen der Gestaltungssatzung und zum anderen der Architektur vorhandener Gebäude. Zum Erhalt des bislang vorhandenen homogenen Siedlungsgefüges werden Festsetzungen getroffen im Hinblick auf:

#### o Außenwandflächen

Bei Doppelhäusern bzw. Gruppenbauten sind je Baukörper die Dach- und Außenwandflächen material- und farbgleich auszuführen.

#### o Dachlandschaft

Die zulässige **Dachneigung** beträgt:

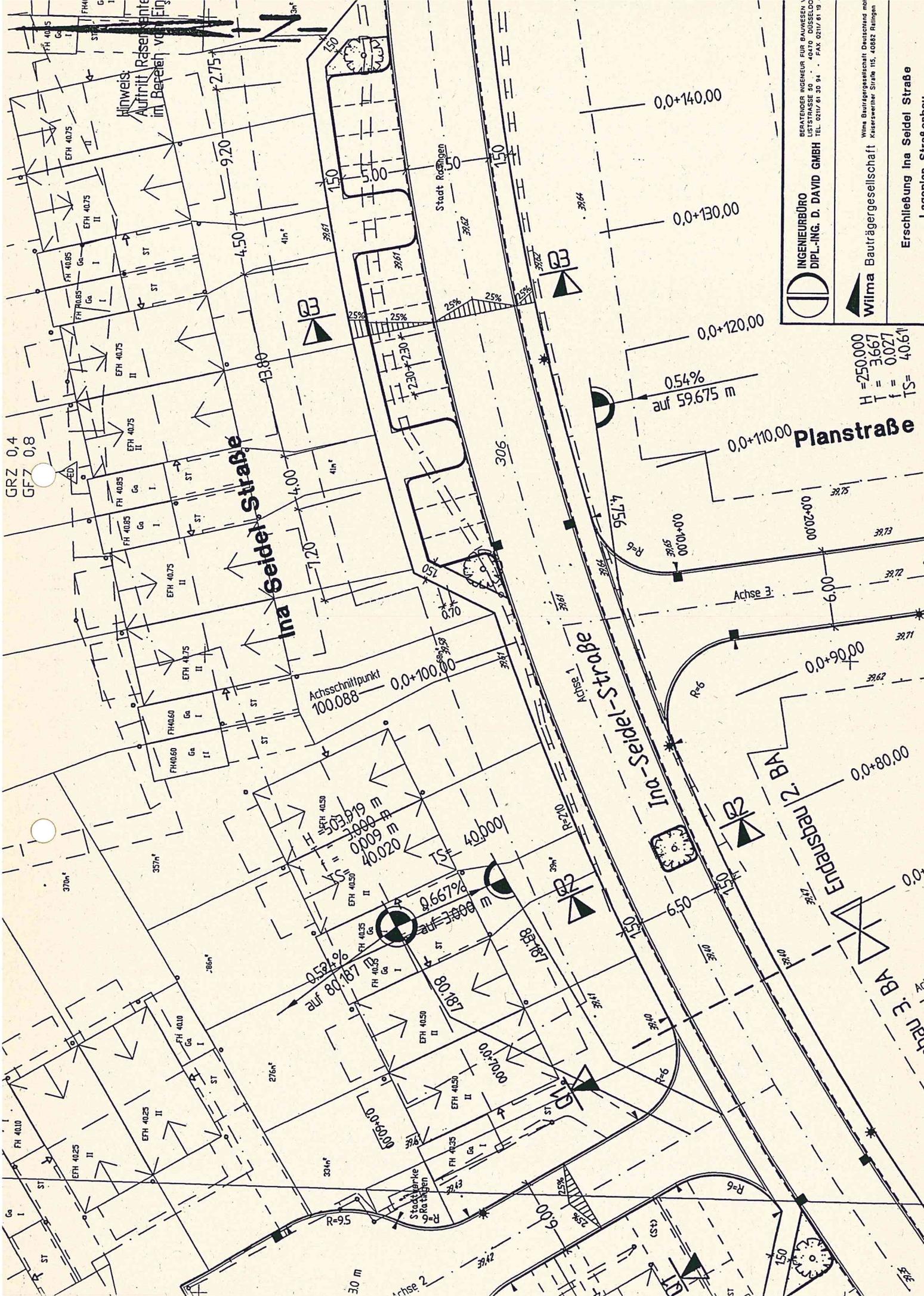
- in den Wohngebieten, WR 8, 20, 23 und 24: 35-40 Grad, (Übernahme erfolgt in Anlehnung aus der Festsetzung der bisher gültigen Gestaltungssatzung)
- in den Wohngebieten WR 1-7, 9-19, 21, 22 und 25: 28-45 Grad

Im gesamten Baugebiet sind nur **Satteldächer, Krüppelwalmdächer** mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

In dem Wohngebiet wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von max. 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortgang entfernt sein.

Die zulässige **Firsthöhe** darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 8,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße/ Mitte Baugrundstück betragen.



GRZ 0,4  
GFZ 0,8

Hinweis:  
Auftritt Rasenente  
im Bereich von Ein

Ina Seidel-Strabe

Achsschnittpunkt  
100.088

0.667%  
auf 80.187 m

0.54%  
auf 59.675 m

Planstrabe

Endstau 2. BA  
0,0+80,00

Endstau 3. BA  
0,0+90,00

Endstau 4. BA  
0,0+100,00

Endstau 5. BA  
0,0+110,00

INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. D. DAVID GMBH  
BERATENDER INGENIEUR FÜR BAUWESEN  
IN DEN BEREICHEN DER VERKEHRSSICHERHEIT  
UND DER VERKEHRSSICHERHEIT  
TEL. 0217/21 00 94 FAX 0217 61 19

Wilma Bauträgergesellschaft  
Wilm Bauträgergesellschaft Deutschland mbH  
Kaiserswerther Straße 115, 40882 Ratingen

Erschließung Ina Seidel-Strabe  
Längsschnitt

H = 250,000  
I = 3,667  
f = 0,027  
TS = 4,061

o Garagen

Für die Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper bezüglich der Außenwandflächen.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen, Baugrenze zulässig.

o Mülltonnen

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers vorgesehen wird.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über vorhandene bzw. durch Erschließungsvertrag noch auszubauende Gemeindestraßen sichergestellt. Nach dem abgeschlossenen Endausbau der "Ina-Seidel-Straße" (vgl. Lageplan "Straßenbau") wird der Weg "Soestfeld" für den allgemeinen Fahrverkehr geschlossen. Lediglich Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr dürfen auch weiterhin die Verbindung nutzen. Der Ausbau der "Ina-Seidel-Straße" sieht einen beidseitig geführten Fußweg vor, die hiervon abzweigenden inneren Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsfläche gebaut (Gleichrangigkeit von Fußgänger- und Fahrverkehr).

3.6 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird über vorhandene **Schmutz- und Regenwasserkanäle** entsorgt. Er wird vom GEP Lintorf (Generalentwässerungsplan) erfasst. Dementsprechend müssen in den nächsten Jahren vorhandene Regenwasserkanäle in größerem Umfang erneuert werden. Hierzu zählen u.a. die Leitungen in der "Mörikestraße", die in der oberen "Kalkstraße" sind bereits saniert. Der untere Abschnitt zwischen "Gottfried Keller- und Tiefenbroicher Straße" ist zu Beginn diesen Jahres in Angriff genommen worden.

Das in Kanälen gefasste Niederschlagswasser wird ohne Behandlung zu dem am Hinkesforstgraben angeordneten **Regenrückhaltebecken** abgeleitet. Der Standort selbst ist bereits im rechtsverbindlichen Bbauungsplan L 210 als eine "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzt gewesen. Auf eine Regenwasserbehandlung kann verzichtet werden, da das Einzugsgebiet ein reines Wohngebiet ist und vorhandene Fehllanschlüsse im Zuge der Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden.

LEGENDE:

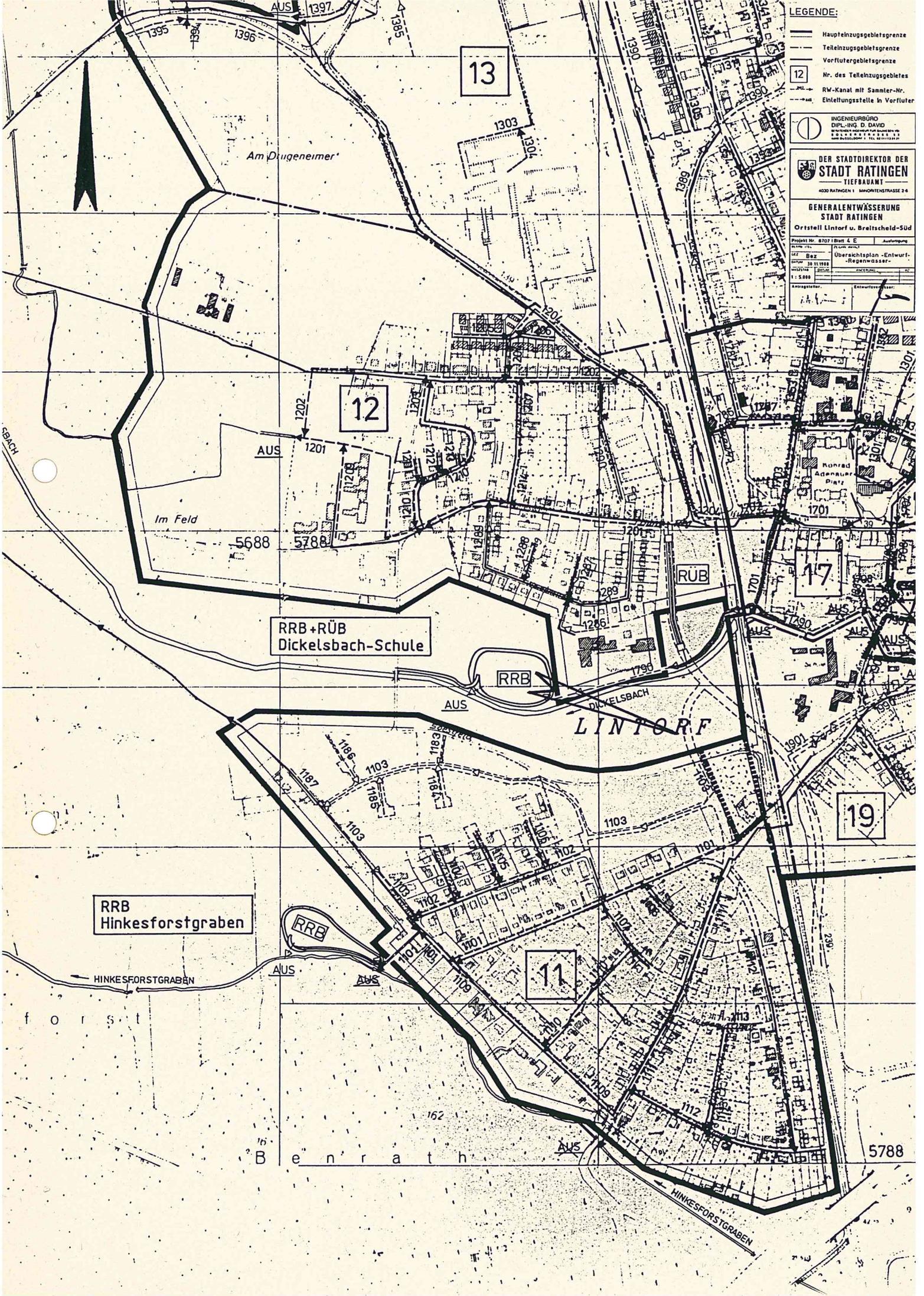
- Haupt Einzugsgebietsgrenze
- - - Teil Einzugsgebietsgrenze
- - - Vorflutergebietsgrenze
- 12 Nr. des Teil Einzugsgebietes
- RW-Kanal mit Sammel-Nr.
- - - Einleitungsstelle in Vorfluter

INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. D. DAVID  
1000 RATINGEN 1, IMMOBILIENSTRASSE 24

DER STADTDIREKTOR DER  
STADT RATINGEN  
TIEFBAUAMT  
4030 RATINGEN 1, IMMOBILIENSTRASSE 24

GENERALENTWÄSSERUNG  
STADT RATINGEN  
Ortsteil Lintorf u. Breitscheid-Süd

Projekt Nr. 8107 I Blatt 4 E	Aufzeichnung
12 Bez	Übersichtsplan - Entwurf - Regenwasser
12.01	12.01
1:5000	
Entwerfer:	
Gezeichnet:	



13

12

17

19

11

Am Düggeneimer

Im Feld

RRB + RÜB  
Dickelsbach-Schule

RRB  
Hinkesforstgraben

LINTORF

5788

f o r s t

B e n r a t h

HINKESFORSTGRABEN

SBACH

DICKELSBACH



Mit dem Bau des Rückhaltebeckens ist begonnen worden. Das exakte Rückhaltevolumen hat sich nach der Berechnung der ankommenden Niederschlagsmengen entsprechend den EU-Richtlinien ergeben. In der Planänderung ist die am 05.05.2000 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigte Entwurfsplanung (vgl. Anlage) eingearbeitet. Der entsprechende Bereich nördlich des "Hinkesforstgrabens" wurde als eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Schutzgebiet "Hinkesforstgraben":

Nur im Bereich des vorgesehenen Überlaufes wird der "Hinkesforstgraben" in Anspruch genommen. Die Durchgängigkeit des nur temporär wasserführenden Bachlaufes wird jedoch nicht unterbrochen. Die Beckenanlage selbst ist in einem Abstand von mindestens 5,0 m geplant.

**4. Flächen für den Wald/ die Landwirtschaft**

Als Übergang vom Waldgebiet "Hinkesforst" zu den bebauten, westlichen Randbereichen Lintorfs wird westlich der Einfamilienhausbebauung "Kalkstraße" ein Areal für den Wald bzw. für eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ratingen sowie der realen Nutzung.

**5. Immissionsschutz**

Der Verfahrensbereich liegt größtenteils innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP) IV. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für reine Wohngebiete ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November '89 inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass innerhalb des Plangebietes mindestens ein Schalldämmmaß von 40 dB(A) erreicht wird.

**6. Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen**

**6.1 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 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 den Rechtsanspruch liegt das Nachfrageverhalten nach Plätzen in Kindertageseinrichtungen bereits jetzt über der angenommenen Quote von 95 % für die drei Kernjahrgänge. Im Einzugsbereich des Plangebietes liegen die Kindertageseinrichtungen Tiefenbroicher Straße (städtisch) und Lintorfer Markt (Ev. Kirchengemeinde Lintorf/ Angermund). Beide Einrichtungen sind ausgelastet.

Der durch eine schnelle Realisierung der Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes voraussichtlich entstehende Mehrbedarf kann zur Zeit 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.

Unter Berücksichtigung der jetzt entstehenden neuen Situation muss eine bedarfsgerechte Ausweitung der Infrastruktureinrichtungen in die bestehenden Überlegungen aufgenommen werden, zumal mit einem Rückgang der für den Kindergartenbereich relevanten Altersgruppe erst ab dem Jahr 2003 zu rechnen ist.

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 Kindertageseinrichtungen aufzufangen 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. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf Grundschulen zu erwarten. Jede weitere Bebauung Lintorf kann u.U. zu weiteren Kosten im Schul- und Kindergartensektor führen. Das Plangebiet umfasst Bereiche, die entweder bebaut sind oder deren Bebauung durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits geregelt ist. Eine Verdichtung über das jetzige Maß hinaus wird durch die Planänderung nicht erzielt.

## 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

### o **Baugebiete**

Die Planänderung betrifft Bereiche, die entweder bebaut sind, derzeit auf der Basis rechtsverbindlicher Bauleitpläne einer Bebauung zugeführt werden oder die für eine künftige Realisierung weiterhin zur Verfügung stehen (Bereich der Hofstelle "Ina-Seidel-Straße"). Eine über das jetzt zulässige Maß hinausgehende Verdichtung erfolgt nicht.

Daher kann auf die gemäß § 1 a) BauGB vorgeschriebene Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden. Gleichwohl enthält der Bebauungsplan analog zu den Festsetzungen angrenzender Bebauungspläne (L 210, 2. Änderung; L 210, 3. Änderung) zur Verringerung der Bodenversiegelung eine Bestimmung, nach der für die befestigten Teile der Grundstücke bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig sind. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigen Pflastermaterial auszuführen.

#### o Regenrückhaltebecken

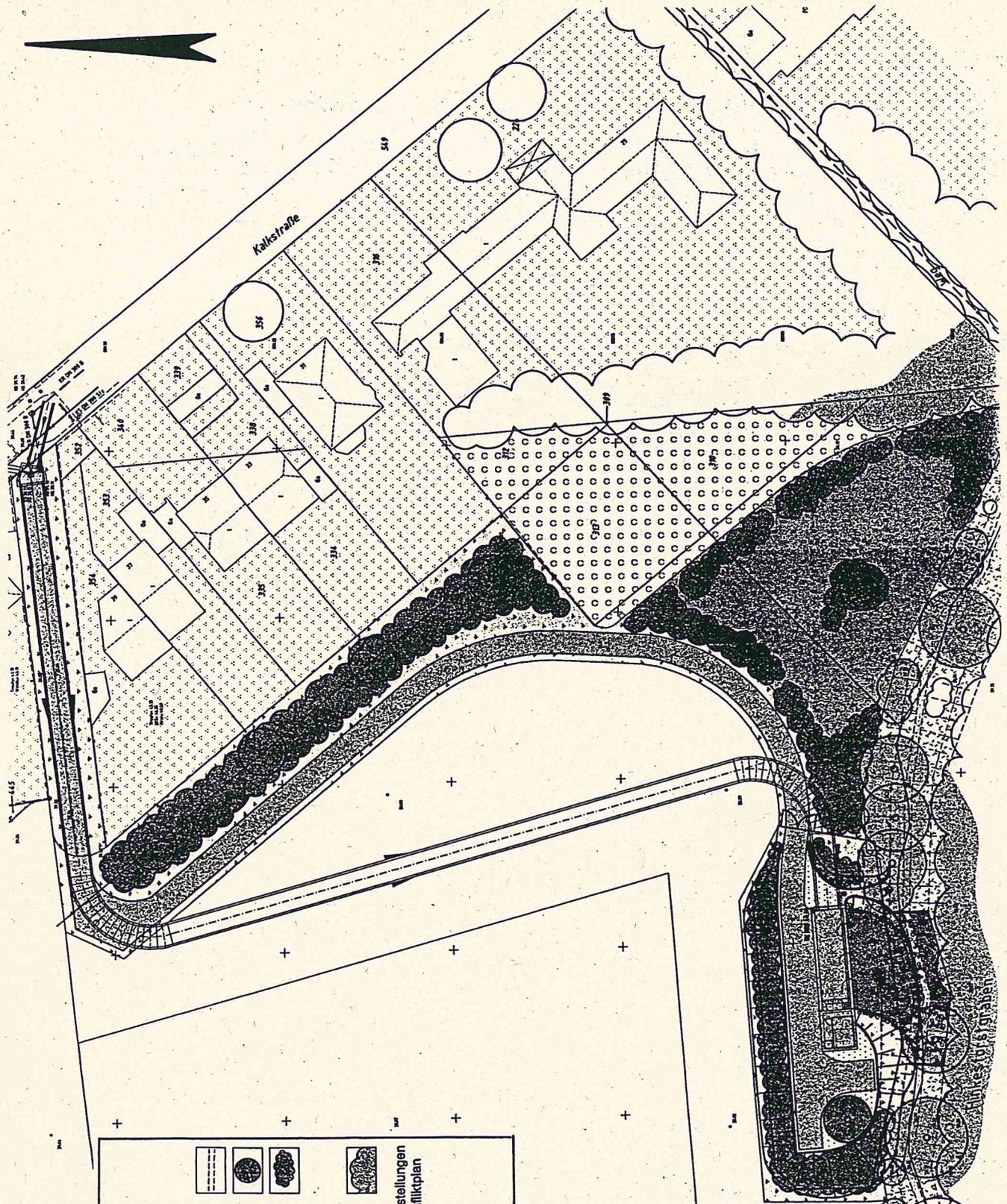
Dem der Genehmigung des Regenrückhaltebeckens zugrunde liegende landschaftspflegerischen Begleitplan (Januar 2000) ist zu entnehmen:

"Da ein Eingriff in den Gehölzbestand entsteht, sind zur Kompensation Gehölzpflanzungen vorgesehen. Sie dienen gleichzeitig der Einbindung des Entlastungsbauwerkes und des Betriebsgebäudes in die Landschaft und tragen damit zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild bei. Ferner wird dadurch die in Anspruch genommene Waldfläche ausgeglichen, da die neu anzulegenden Gehölzflächen ein vielfaches der Größe der in Anspruch genommenen haben.

Auf den an das Entlastungsbauwerk und den in diesem Bereich aufgehöhten Weg anschließenden Böschungen ist eine Strauchpflanzung anzulegen. Östlich davon soll sich eine Fläche als Sukzessionsbereich frei entwickeln können. Sie bindet an die bereits vorhandene Sukzessionsfläche mit Gehölzen westlich des Hauses Kalkstraße Nr. 29 an. Gehölzpflanzungen dienen hier einer Strukturierung in frühen Sukzessionsstadien und der abgestuften Ausbildung eines Waldmantels zur Sukzessionsfläche hin. Darüber hinaus ist auf der Restfläche zwischen geplantem Weg und der hinteren Grenze der Grundstücke Kalkstraße Nr. 31-39 die Anlage einer Feldhecke geplant. Um die Sicht für die Bewohner der angrenzenden Häuser nicht zu stark einzuschränken, sollten vorwiegend Strauchgehölze Verwendung finden. Daneben sind wenige Einzelbäume anzupflanzen (vgl. LBP - Maßnahmenplan).

#### 7. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des westlich der Hofstelle (Ina-Seidel-Straße 51) liegenden Neubaugebietes ist auf der Grundlage eines bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrages mit dem jeweiligen Eigentümer auf dessen Kosten durchgeführt. Die Stadt Ratingen ist dabei von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt. Die Verkehrsflächen sowie der Spielplatz gehen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt über.



Soestfeld

# Maßnahmenplan

## Planung


**DER STADTDIREKTOR DER  
STADT RATINGEN**  
— TIEFBAUAMT —

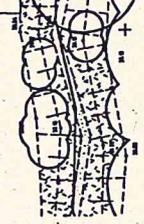
40878 RATINGEN · MINORITENSTRASSE 2-6

**PLANUNGSBÜRO:**  
**FISCHER**  
INGENIEURBÜRO GmbH  
Cronenberger Straße 65-69  
42691 SOLINGEN  
Telefon: (0212) 22200-5  
Telefax: (0212) 22200-6

**Ingolf Hahn**  
Bau- u. Landschaftsplanung + geographische Anlagengestaltung  
Dipl.-Ing. Dipl.-Oek. Ingolf Hahn, Landschaftsarchitekt BDLA  
Friedenstraße 10  
42699 Solingen  
Telefon: (0212) 22200-5

Bearb.: Schm  
Gepr.: Schm  
Gez.: Schm  
Blatt Nr. 2

PROJEKT: LBP zum RRB Hinkesforstgraben in Ratingen-Lintorf



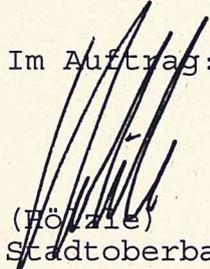
Bei einer späteren Realisierung der Neubauvorhaben auf dem Gelände der jetzigen Hofstelle werden die Anbindung (Verlängerung "Wilhelm-Raabe-Straße") sowie die von der "Ina-Seidel-Straße" abzweigende Planstraße ebenfalls durch Erschließungsvertrag geregelt.

#### 8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Mit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird die Verbindlichkeit nachfolgender Bauleitpläne aufgehoben:

- o L 210 "Soestfeld" einschließlich der Gestaltungssatzung, rechtsverbindlich seit dem 29.03.1985;
- o L 210 "Soestfeld, 1. vereinfachte Änderung", rechtsverbindlich seit dem 15.09.1989.

Im Auftrag:

  
(Förlitz)  
Stadtoberbaurat