

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan L 210 "Soestfeld", 3. Änderung (3. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplanes L 210 "Soestfeld"

1. Lage des Gebietes/räumlicher Geltungsbereich der Änderung
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 Grenze des Flurstückes 534, Gemarkung Lintorf, Flur 24 (geplanter Spielplatz für Kleinkinder),

Im Süden:

durch die nördliche Straßenbegrenzung bzw. den Straßenrand der geplanten Verlängerung der Ina-Seidel-Straße (Flurstück 489, Gemarkung Lintorf, Flur 24),

Im Westen:

durch die östliche Straßenbegrenzung der "Kalkstraße".

Der Verfahrnsbereich (Verkleinerung) ist in dem beigefügten Übersichtsplau grau hinterlegt.

2. Geltendes Planungsrecht

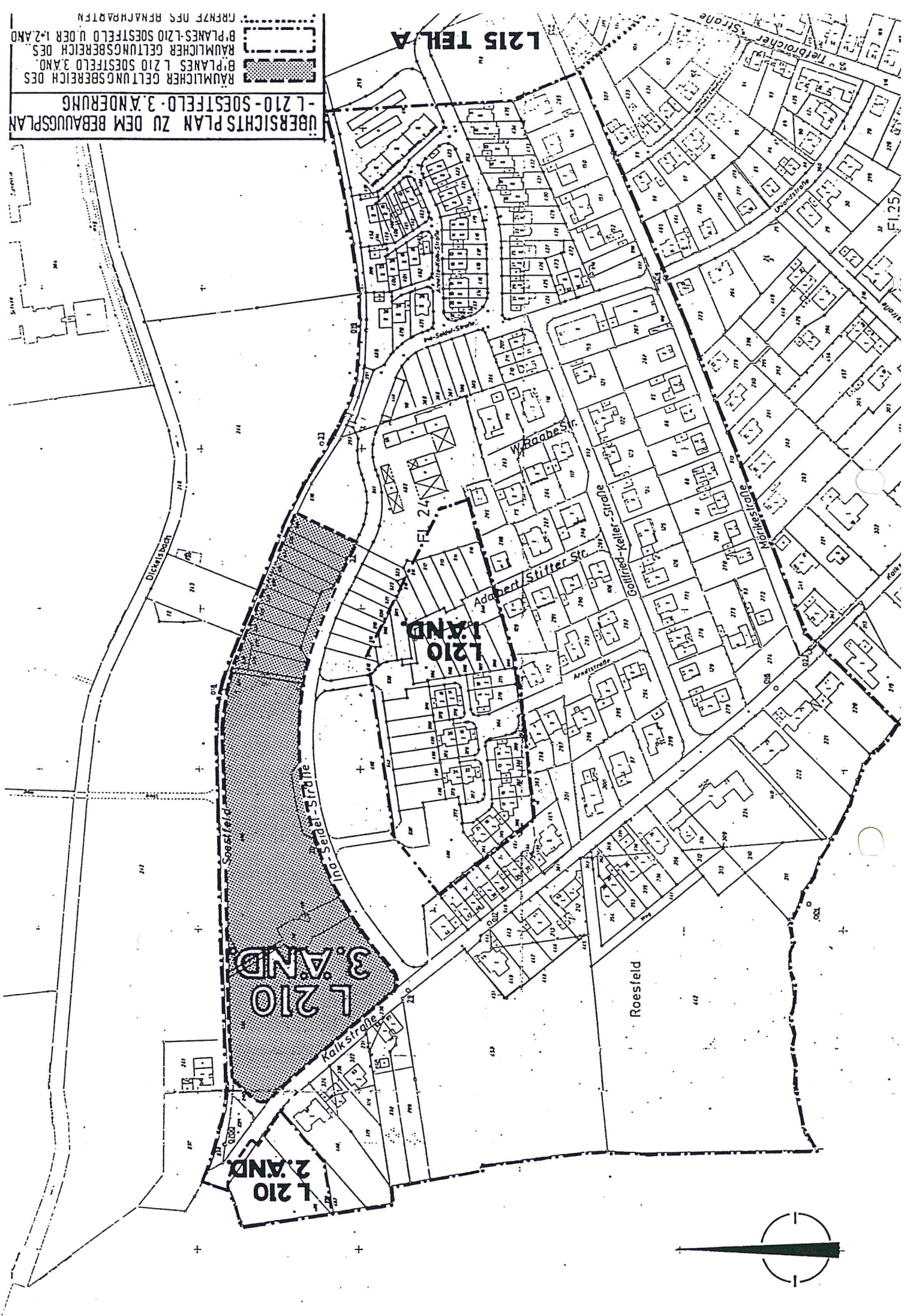
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Verfahrnsbereich als Wohnbaufläche aus.

Der gültige Bebauungsplan L 210 "Soestfeld" setzt den Bereich als ein reines Wohngebiet fest.

ÜBERSICHTSPLAN ZU DEM BEBAUUNGSPLAN
- L 210 - SOESTFELD - 3. ÄNDERUNG

 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES
B' PLANES L 210 SOESTFELD 3. ÄND.
 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES
B' PLANES L 210 SOESTFELD U. DER L 2. ÄND.
 GRENZE DES BEBAUUNGSBEREICHES

L 215 TEIL A



Das Plangebiet liegt unterhalb des Anflugssektors 24 des Flughafens Düsseldorf. Auf eventuelle Lärmbeeinträchtigung sei hiermit hingewiesen.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung bildet § 13 BaugB. Durch die Änderungen und Ergänzungen dieses Bauleitplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Der zu ändernde Bebauungsplanbereich stellt sich zur Zeit als eine Brachfläche dar. Die derzeitigen Eigentümer, zwei Bauträgergesellschaften, haben der Verwaltung der Stadt Ratingen vorgetragen, daß eine am Immobilienmarkt orientierte und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke auf der Grundlage des zur Zeit geltenden Planungsrechtes nur schwer realisierbar sei. Es wurde der Wunsch geäußert, durch Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere durch eine teilweise Änderung der festgesetzten Baugrenzen die Nutzung des Grundstücks attraktiver zu gestalten. Durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen hin zum Weg "Soestfeld" ergibt sich eine bessere Orientierung der geplanten Hausgrundstücke. Der Anteil des Gartengrundstückes in Südrichtung wird dadurch erhöht.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich nicht die Anzahl der realisierbaren Wohngebäude.

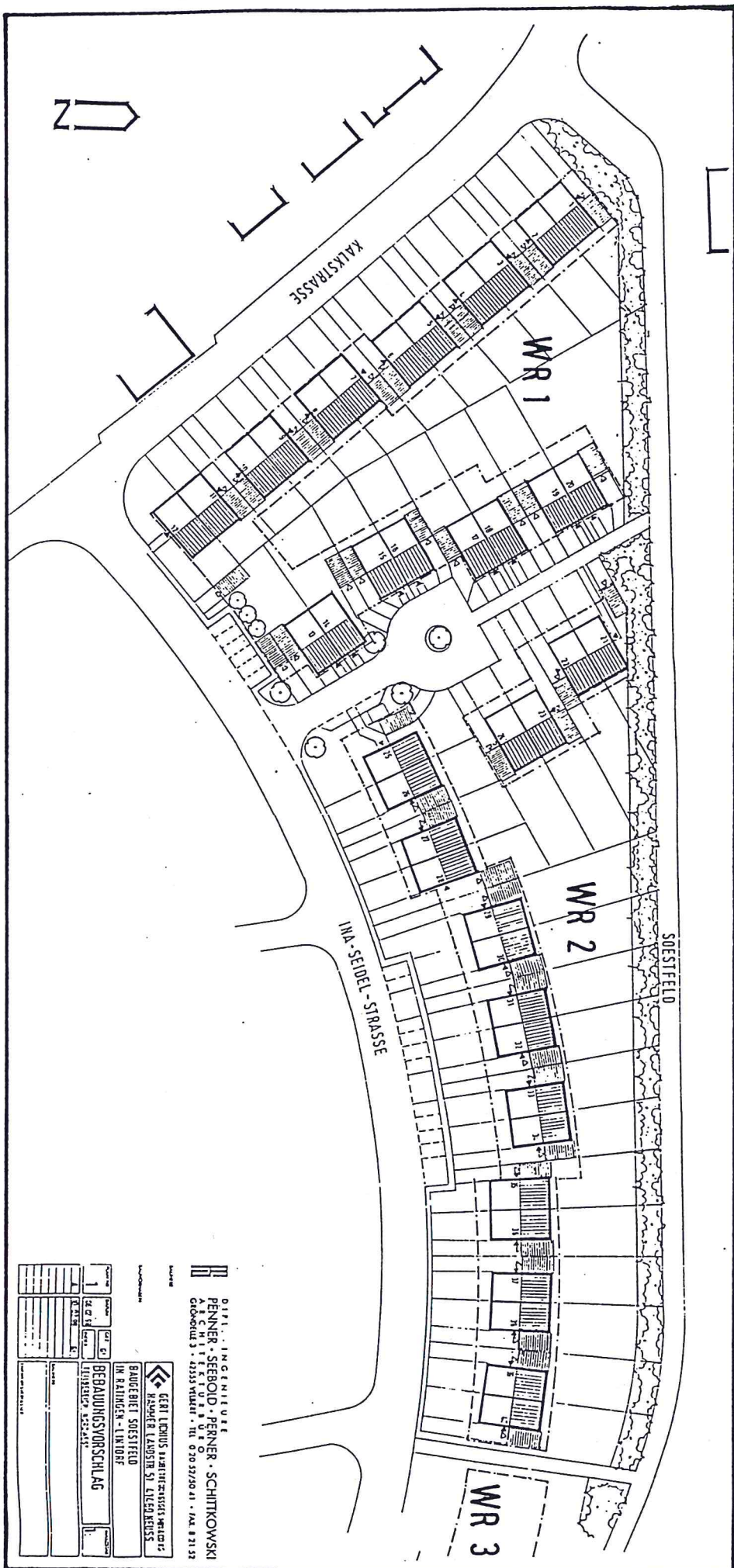
Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

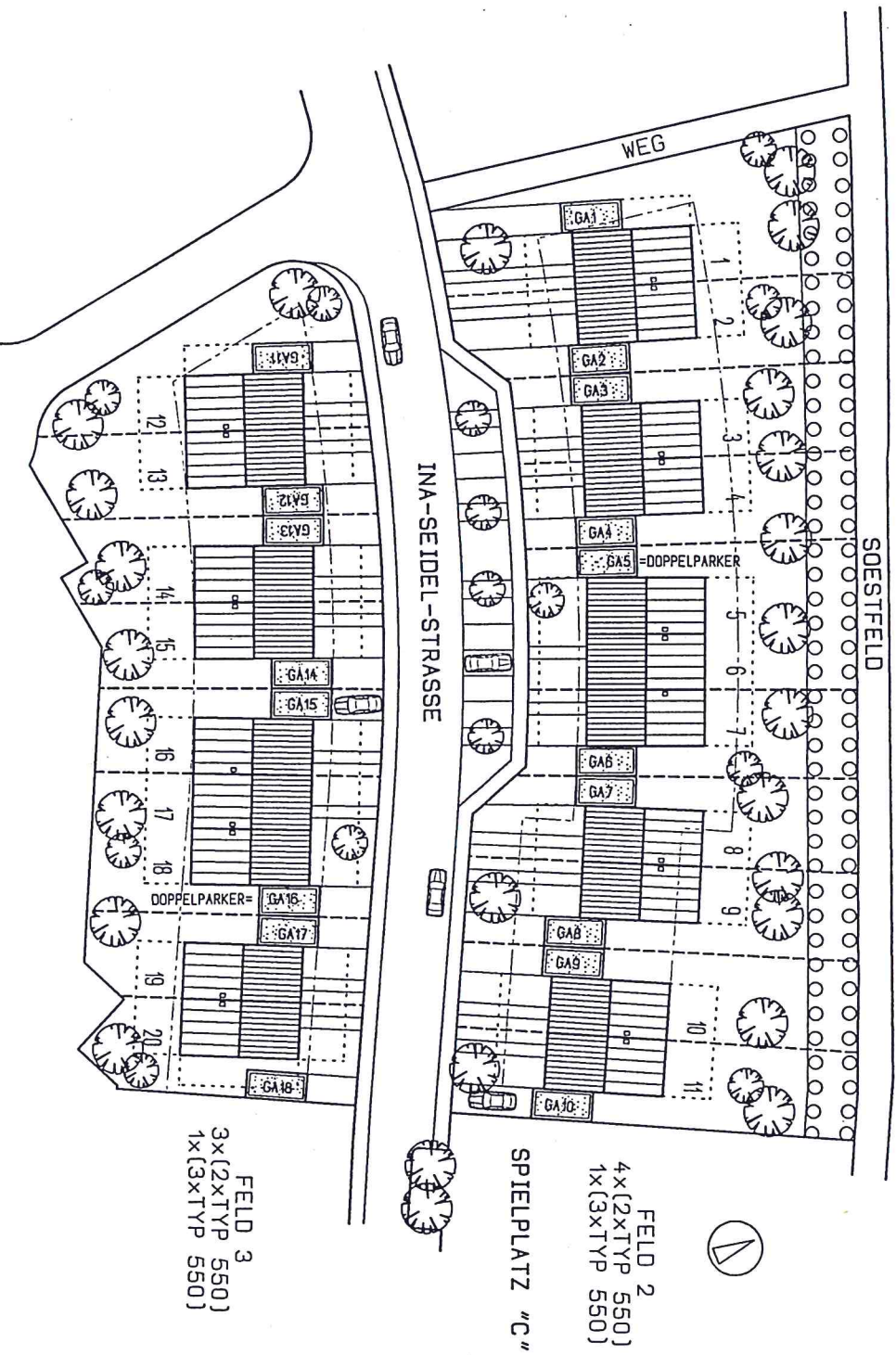
- Einzel-, Doppelhaus,
- zweigeschossige Bauweise,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den im § 17 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwerten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenbegleitend angeordnet. Die Teilgebiete WR1,2 und WR3 werden entsprechend der geplanten Nutzung und zur Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe der angrenzenden Gebiete gemäß § 3 BauNVO als reine Wohngebiete festgesetzt. Da die Grundversorgung und soziale Infrastruktur in Linort gesichert ist, sind die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig. Im einzelnen sind dies:

- o Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.





ZAPF

BAUEN AUF EINER GEMEINSAMEN ZUKUNFT
"JUNGEN BAUEN"
ZAPF GmbH & Co. KG, 51105 Köln, Deutschland, Tel. 0221-1155-331

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitsliche und sportliche Zwecke.

In den Teilgebieten WR1,2 und WR3 sind die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit (Doppelhaushälfte, Einzelhaus) auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Hierdurch soll der angrenzenden Siedlungsstruktur (Ein-/Zweifamilienhäuser) Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BaugB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW). So wird erreicht, daß die neuen Wohngebiete sich nahtlos in den umgrenzenden Baubestand einfügen:

- Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal 2/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m vom Ortang entfernt sein. Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung sowie material- und farbgleich auszuführen.
- Im gesamten Baugbiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
- Als zulässige Dachneigung sind 28 bis 45 Grad festgesetzt.
- Die zulässige maximale Firsthöhe bei einer zweigeschossigen Bebauung wird auf 10,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

- Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenze und in den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig.

Die Erschließung des Änderungsbereiches wird über die geplante Verlagerung der "Ina-Seidel-Straße" sichergestellt. Nach erfolgreichem Ausbau wird die jetzige Wegeverbindung "Soestfeld" für den Fahrverkehr geschlossen. Neben Fußgänger und Radfahrer kann sie zukünftig ausschließlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden.

Das Baugbiet wird über bereits vorhandene Schutz- und Regenwasserkanäle an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

3.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb des Anflugssektors 23 R des Flughafens Düsseldorf. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts für "reine Wohngebiete" wird die Einhaltung eines resultierenden Schallmaßes R'w für Außenbauteile von minimal 40 dB(A) vorgeschrieben.

3.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung ändert sich nicht die ökologische Bilanzierung. Bereits festgesetzte Baugrenzen werden entsprechend der Konzeption des Bauträgers angepaßt. Die Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

3.3 Kosten

Die Erschließung ist bereits durch den Abschluß eines Erschließungsvertrages zwischen den vorhergehenden Eigentümer und der Stadt Ratingen sichergestellt. Durch diesen Vertrag wird die Stadt Ratingen von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung freigestellt. Die Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Ratingen über.

3.4 Aufzuhebende Festsetzungen

Bei Rechtskraft wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes L 210 "Soestfeld", rechtsverbindlich seit dem 29.03.1985, aufgehoben.

Im Auftrag:

(Aving)
Amtsleiter