Stadt Ratingen Planungsamt - 61.3 -

Ratingen, 20.03.1996

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 250

"Grünpark Fernholz" - Am Adels/Sinkesbruch/Heiligenhauser Straße

Inhalt:

1		생님, 살아가 하는 사람들은 그 이 사람들이 불어 있다면 살아 먹었다.
	1.2.2	Übergeordnete und sonstige Planungen Gebietsentwicklungsplan Vorbereitende Bauleitplanung (FNP) Landschaftsplanung
	1.3 1.4 1.4.1 1.4.2	Freiraumentwicklungsplan Ratingen-Hösel/Eggerscheidt Geltendes Planungsrecht Bestandssituation Umweltdaten Bebauung Verkehr
	1.4.5 1.4.6 1.5	Verfahrensstand

2. Planinhalt

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2.1.2 Reines Wohngebiet (WR)
- Maß der baulichen Nutzung 2.2
- 2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl
 2.2.2 Geschossigkeit
 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 2.3
- 2.3.1 Bauweise
- 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

- 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- 2.4.1 Dachgestaltung
- 2.4.2 Drempel und Sockel
- 2.4.3 Dacheindeckung/Gestaltung der Außenwandflächen
- 2.4.4 Gestaltung von Garagen, Nebengebäude und Anbauten
- 2.4.5 Einfriedungen
- 2.5 Grünflächen
- 2.5.1 Öffentliche Grünflächen
- 2.5.1.1 Friedhof
- 2.5.1.2 Grünanlage Dickelsbach öffentliche Parkanlage/Spielplatz
- 2.5.1.3 Bolzplatz
- 2.5.2 Private Grünflächen Wiese, Obstbaumwiese, Weideland
- 2.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 2.5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 2.5.5 Flächen für Wald
- 2.6 Verkehrsflächen
- 2.6.1 Straßenverkehr
- 2.6.2 Rad- und Fußwege
- 2.6.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.7 Ver- und Entsorgung
- 2.7.1 Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)
- 2.7.2 Frischwasser
- 2.7.3 Abwasser Schmutzwasser
- 2.7.4 Abwasser Niederschlagswasser
- 2.7.5 Post und Telekom
- 2.7.6 Flächen und Trassen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Fernleitungen (Schutzstreifen etc.)
- 2.8 Sonstige Festsetzungen
- 2.8.1 Immissionsschutz
- 2.9 Sonstige Regelungen
- 2.9.1 Kennzeichnung von Altlasten
- 2.9.2 Nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan
- 2.9.3 Nachrichtliche Übernahme Bauschutzbereich
- 2.9.4 Hinweis auf Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten Kampfmittel-
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 3.1 Flächenbilanz
- 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
- 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Kosten und Finanzierung
- 5.1 Kosten
- 5.2 Finanzierung
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

Für das Plangebiet bestehen mehrere Nutzungsansprüche wie Friedhofserweiterung, Wohnbauflächen, ein Bolzplatz sowie die Anlage eines innerörtlichen Fußwegesystems in einer öffentlichen Grünanlage. Planungsziel ist u.a. die Vernetzung der oben genannten Nutzungsbereiche durch eine Fußwegeverbindung, die sich harmonisch in die öffentliche Grünfläche einfügt. Es besteht ein Planerfordernis einerseits für die planungsrechtliche Sicherung der derzeitigen Ackerfläche als öffentliche Grünfläche sowie für die bauliche Ortsrandentwicklung bzw. Erweiterung in den Bereich östlich der Straße "Am Altenhof" und westlich der Straße "Sinkesbruch". Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie eine Nutzungsverträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten zu können, besteht ein Planerfordernis.

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsmittelpunktes des Ortsteiles Hösel. Es umfaßt den Bereich südlich der Straße "Am Adels", nördlich der "Heiligenhauser Straße", westlich der Straße "Sinkesbruch" und östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof".

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Gebietsentwicklungsplan (von 1986)

Der GEP stellt für das Plangebiet mit Ausnahme des vorhandenen Waldbereiches am Dickelsbach einen Agrarbereich dar. Der bebaute Bereich in der Nähe des Kreuzungsbereiches "Heiligenhauser Straße/Sinkesbruch" ist als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen wirksam seit 1982 überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz, Spielplatz und Friedhof" dargestellt; die Bachtäler (Dickelsbach, Fernholzer Bach) als "Fläche für die Forstwirtschaft", wobei ein Teilbereich zwischen den Straßen "Am Adels" und "Sinkesbruch" im Landschaftsschutzgebiet liegen. Kleinere Bereiche (Am Adels, Sinkesbruch und Heiligenhauser Straße) waren als "Wohnbauflächen" dargestellt.

1986 wurde für das Plangebiet ein Vorentwurf zur 8. Flächennutzungsplanänderung (Drucksache Nr. 74/1986) erstellt.

Diese 8. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Bezirksregierung am 12.01.1995 genehmigt.

Mit dieser 8. Flächennutzungsplanänderung wurden die Wohnbauflächen im Straßenrandbereich "Sinkesbruch" aus stadtgestalterischen und stadtbildpflegerischen Gründen zurückgenommen, um die vorhandenen Gehöft- und Grünsituationen zu erhalten. Aufgrund der aktuellen angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es Aufgabe der Stadt, die "Belange des Wohnungsbaus" bei der Planung vorrangig zu berücksichtigen. Aus diesem Grund soll entsprechend der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisung in dem Bereich "Sinkesbruch/ Heiligenhauser Straße" in diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen werden. Darüber hinaus soll in dem Bereich östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof" die Wohnbebauung weiter entwickelt werden. Entsprechend des Beschlußvorschlages des Bezirksausschusses Hösel/Eggerscheidt vom 28.10.1992 wird innerhalb des Plangebietes kein Sportplatz ausgewiesen.

1.2.3 Landschaftsplan

Im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan (von 1982) ist im Landschaftsplan (von 1984) das Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Planbereiches in einer flächenmäßig reduzierten Fassung, d.h., ausschließlich im Bereich des Dickelbachtales dargestellt. Als Entwicklungsziel wird die Erhaltung der natürlichen Landschaftselemente genannt.

Zur Zeit befindet sich die 1. Änderung des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann im Verfahren. Die Stadtverwaltung hat bereits bei den Vorarbeiten zur Offenlage zum Änderungsentwurf sowie während der Offenlage die im Zeitraum vom 15.04. bis 14.05.1993 stattfand, Bedenken und Anregungen vorgetragen. Hierbei wurde auch um Berücksichtigung des Bebauungsplanverfahrens H 250 "Grünpark Fernholz" gebeten. Bedenken von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde zum Bebauungsplan bestehen nicht.

1.2.4 Freiraumentwicklungsplan Ratingen-Hösel-Eggerscheidt (1986)

Der FREP stellt für den Bereich östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof" eine ergänzende Wohnbebauung dar. Im Anschluß daran ist der Grünpark Fernholz mit Fußwegeverbindung nach Norden in Richtung Kieselei und nach Süden in Richtung Sunderbachtal vorgesehen. Im Straßenrandbereich am Sinkesbruch ist eine ergänzende Baumreihe geplant. Darüber hinaus wird die Erhaltung und Pflege des Dickelsbachtales, d.h. der Gräben einschließlich der Bachläufe, angestrebt.

Die Bedarfs- und Versorgungsanalyse des FREP stellt heraus, daß der Bedarf an Gerätespielplätzen im Ortsteil Hösel gedeckt ist. Ein Versorgungsdefizit besteht an unreglementierten Spielflächen. Planungsziel ist es, einen Bolzplatz in dem Bereich westlich der Straße "Sinkesbruch und nördlich "Heiligenhauser Straße" vorzusehen.

1.3 Geltendes Planungsrecht

Da innerhalb des Plangebietes keine baulichen Zusammenhänge vorhanden sind, werden geplante Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt.

1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Ackerfläche, die teilweise von den bewaldeten Bachtälern des Dickels- und Fernholzer Baches begrenzt werden. Der derzeitige Siedlungsrand an der westlichen Plangebietsgrenze wird durch hohe Bäume bestimmt. Westlich der Straße "Sinkesbruch" ist ein städtischer Friedhof vorhanden. Die Topografie weist eine Höhendifferenz von maximal 25 m auf, es heißt, das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten um maximal 25 m an.

1.4.1 <u>Umweltdaten</u>

Die Umweltdaten sind Gegenstand des Landschaftspflegerischen Begleitplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.4.2 Bebauung

Außerhalb des Plangebietes wird die Straßenrandbebauung am "Sinkesbruch" durch eine überwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind in dem Bereich nördlich der "Heiligenhauser Straße" und westlich der Straße "Sinkesbruch" zwei Gehöftsituationen vorhanden.

1.4.3 Verkehr

Das Plangebiet wird im Süden von der "Heiligenhauser Straße" (B 227) begrenzt. Entgegen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen liegt die Ortsdurchfahrt im Sinne des § 5 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen nicht östlich der Straße "Altenhof", sondern hinter dem Kreuzungsbereich "Sinkesbruch/Heiligenhauser Straße" in Richtung Heiligenhaus. Folglich bedürfen geplante Zufahrten keiner Genehmigung durch den Baulastträger.

Die Anliegerstraße "Am Altenhof" und die Wohnsammelstraße "Sinkesbruch" sind leistungsfähig genug, den zusätzlichen Verkehr, der durch die projektierte Wohnbebauung verursacht wird, aufzunehmen.

Für die Straße "Sinkesbruch" wird derzeit ein Verkehrskonzept erstellt, das Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und eine Wendeschleife für den Schulbus beinhaltet.

1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Die erforderlichen Einrichtungen im Dienstleistungsbereich sind im Ortsteil Hösel vorhanden. Die Infrastruktureinrichtungen konzentrieren sich westlich des Planbereiches in dem Kreuzungsbereich "Bahnhofstraße/Heiligenhauser Straße und Eggerscheidter Straße". Zur Belebung und zur Verbesserung der Ortsmittestrukturen müssen städtebauliche und gestalterische Maßnahmen ergriffen werden und das Einzelhandelsangebot erweitert werden. Das vor ca. fünf Jahren errichtete Wohn- und Geschäftshaus an der Heiligenhauser Straße und der erst kürzlich fertiggestellte Kreisverkehr mit den Querungshilfen an der Heiligenhauser Straße leisten einen Beitrag in diese Richtung.

1.4.5 Altlasten

Für das ehemalige Tankstellengelände nördlich der "Heiligenhauser Straße" und östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof 2" (Flurstück 6442 der Flur 2) besteht ein Verdacht auf Altlasten. Eine entsprechende Kennzeichnung dieser Fläche erfolgt im Bebauungsplan. Die ehemalige Tankstelle wurde 1979 stillgelegt. Das Gebäude wurde abgerissen und die Tanks ausgebaut. Der Standort der ehemaligen Tankstelle an der Heiligenhauser Straße 9 (Flurstück 6442) ist im Rahmen einer Erstbewertung im Auftrag der Stadt durch die Dorsch Consult Ingenieur GmbH Düsseldorf auf Bodenbelastungen überprüft worden - siehe Anlage 4 -. Das Gutachten vom 24.02.1994 weist auf der Basis von 13 Sondierungen und chemischer Analyse von 18 Bodenmischproben auf Kohlenwasserstoffe KWgS. (Benzin-/ Diesel-Öl-Verbindungen), leicht flüchtige organische Verbindungen und BTX und CDW sowie Schwermetalle, nur für die Sondierungen Nr. 1 und 11 gering erhöhte Kontaminationen nach.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen die bei fast allen Bohrungen wahrgenommenen organoleptischen Auffälligkeiten (Kraftstoff-/Ölgeruch). Aufgrund der gefundenen geringen Konzentrationen in der Trockenmasse stellen sie nach der Bewertung des Gutachters jedoch kein Umwelt- oder Nutzungsrisiko dar.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, daß bei Auskofferung von Bodenmaterial aus dem untersuchten Gebiet organoleptisch erkennbar belasteter Boden anfallen kann. Zur Einstufung des Erdaushubes in die gemäß LWA-Richtlinie (6/87) - zulässige Konzentration von Inhaltsstoffen im Eluat von Abfällen - erforderliche Deponieklassen sind vorab entsprechende Eluatanalysen durch den Entsorgungspflichtigen zu veranlassen.

Die Entsorgung des Bodenaushubes kann dann nach den Ergebnissen der Analysen auf die entsprechend geeignete Deponie/Entsorgungseinrichtung erfolgen.

Im Bebauungsplan wird der Altstandort Tankstelle als Altlastenfläche festgesetzt (vergl. 2.9.1).

1.4.6 <u>Vorbelastung</u> (Verkehrslärm)

Im Rahmen des Schallgutachtens für den Golfplatz Hösel - Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef David GmbH, Oktober 1994 - wurde für die B 227 - Heiligenhauser Straße - eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese ergab eine Belastung von 11200 KFZ/24 h. Von diesem Wert ausgehend wurde ein DTV-Wert von 12300 KFZ/24 hprognostiziert.

Der Berechnung der Lärmwerte wurde ein LKW-Anteil von 15 % zugrundegelegt und unter Berücksichtigung des Straßenbelags und der Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h und der jeweiligen Höhendifferenz zwischen Schallquelle und Schallort folgende Lärmwerte ermittelt:

- o Entlang der Heiligenhauser Straße 65 70 dB(A) am Tag und 55 60 dB(A) bei Nacht.
- o In einem Abstand von ca. 40 m zur Heiligenhauser Straße 60 65 dB(A) am Tag und 50 55 dB(A) bei Nacht.
- o In einem Abstand von ca. 60 bis 130 m zur Heiligenhauser Straße 55 - 60 dB(A) am Tag und 45 - 50 dB(A) bei Nacht.
- o In einem Abstand von ca. 280 290 m von der Heiligenhauser Straße 50 55 dB(A) am Tag und 40 45 dB(A) bei Nacht.
- o In einem Abstand von 400 bis 500 m zur Heiligenhauser Straße 45 - 50 dB(A) am Tag und 35 - 40 dB(A) bei Nacht.
- o Östlich der Straße Am Altenhof 50 - 55 dB(A) am Tag und 40 - 45 dB(A) bei Nacht.
- o Südlich der Straße Sinkesbruch 50 - 55 dB(A) am Tag und 40 - 45 dB(A) bei Nacht.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ratingen strebt den Erwerb der derzeitigen Ackerfläche für die Nutzung als öffentliche Grünanlage und als Friedhof an. Darüber hinaus ist die Stadt Ratingen bemüht, Baulandpotentiale zu aktivieren. Eine bauliche Ortsranderweiterung in dem geplanten quantitativen Umfang (in dem Bereich östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof" und westlich der Straße Sinkesbruch") kann nur auf der planungsrechtlichen Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden.

1.5.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 29.04.1986 für den Bereich "Am Adels/Sinkesbruch/Heiligenhauser Straße" beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.05.1986 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BBauG in der Zeit vom 30.04.1986 bis 23.06.1986 beteiligt. Die vorzeitige Bürgeranhörung wurde am 28.05.1986 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30.03.1995 bis zum 03.04.1995. Am 27.06.1995 wurde der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen. Aufgrund von Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf und der Kreisverwaltung Mettmann wurde der Bebauungsplan geändert. Nach einem Änderungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde der Bebauungsplan am 17.05.1996 erneut zur Satzung beschlossen.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung eines innerörtlichen Fußwegesystems und eines Bolzplatzes,
- Anlegung und Ausgestaltung einer öffentlichen Grünanlage,
- Realisierung einer baulichen Ortsranderweiterung,
- Bereitstellung einer Friedhofserweiterungsfläche.

An die für den Grünzug rahmenbildende Wohnbebauung werden erhöhte gestalterische Anforderungen an die Architektur und an die Grünplanung gestellt. Der gestalterischen Anforderung entsprechend werden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Anforderung an die Grünplanung sowie die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dringender Wohnbedarf

Der Bebauungsplan dient auch der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes im Sinne des BauGB-Maßnahmengesetzes. Der Nachweis, daß in Ratingen ein dringender Wohnbedarf besteht, wird wie folgt belegt:

1. Die Stadt Ratingen verfügt nicht über ausreichende Wohnbauflächen. Das Wohnungsamt Ratingen verzeichnet zur Zeit etwa 1000 wohnungssuchende Haushalte. Die vorhandenen Wohnbauflächen, die gemäß § 34 BauGB und aufgrund von rechtskräftigen Bebauungsplänen bebaut werden können, neigen sich dem Ende zu.

2. Die Stadtverwaltung Ratingen hat 1995 in einem Beitrag zur Stadtentwicklungsplanung einen Bericht zur Wohnsituation in Ratingen erstellt. Diesem Bericht ist zu entnehmen, daß im Jahr 2000 noch ein Defizit von ca. 700 Wohnungen besteht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage soll diesem zu erwartenden Defizit entgegengewirkt werden.

Bis zum Jahre 2000 ist es ein vorrangiges Ziel, der Stadtplanung zügig potentielle Wohnbauflächen planungsrechtlich zu sichern.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Da die vorhandenen Gehöfte vorwiegend dem Wohnen dienen, wurde für diese beiden Gebiete aufgrund der Bestandssituation im Bebauungsplan die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. in dem WA-Gebiet Nr. 15 wird die Scheune derzeit als Antikhandel genutzt. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes und des geringen Zulaufes wird kein übermäßiger Verkehr verursacht, der den Bewohnern eines Wohngebietes nicht zugemutet werden könnte. Der Antikhandel wird als nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft und ist demzufolge nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem WA-Gebiet zulässig.

In dem WA-Gebiet Nr. 16 sind Anlagen (Hundezwinger) für die Hobbykleintierhaltung vorhanden. Die Hobbykleintierhaltung entspricht
hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeit im wesentlichen der eines WA-Gebietes. Aus diesem Grunde wurde für diesen Bereich im Bebauungsplan die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Bei den vorhandenen Hundezwingern handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunvo, da sie gegenüber dem Wohnen als Hauptnutzung räumlich und funktional von
untergeordneter Bedeutung sind.

2.1.2 Reines Wohngebiet

Da die angrenzenden Wohngebiete größtenteils als reine Wohngebiete eingestuft werden müssen, werden die geplanten Wohngebiete als reine Wohngebiete festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind maximal zweigeschossige freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser auf verhältnismäßig überdurchschnittlich großen Grundstücken (Beispiel: Straßenrandbebauung "Am Altenhof" ca. 800 bis 1400 qm) vorhanden. Planungsziel ist es, eine maßvolle Verdichtung anzustreben. Aus diesem Grund wurde für die projektierte Wohnbebauung der Wert der Grundflächenzahl auf 0,3 für eine eingeschossige Bebauung (Ausnahme: Wohngebiet 13) und 0,4 für eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten.

2.2.2 Geschossigkeit

Die vorhandene Siedlungsstruktur wird durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Dementsprechend wurde im Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im Übergang zur Grünanlage Dickelsbach sind nur eingeschossige Baukörper zulässig.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um planerisch sicherzustellen, daß es bei der Neubebauung nicht zu einer unangemessenen Höhenentwicklung kommt, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden 10,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 12,50 m nicht überschreiten darf. In den reinen Wohngebieten 2 und 3 darf auch bei zweigeschossigen Gebäuden die Firsthöhe von 10,75 m nicht überschritten werden, da die vorhandene Bebauung an der Straße Sinkesbruch eingeschossig ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2).

2.2.4 Anzahl der Wohneinheiten

In den Teilgebieten 2 bis 7 und 10 bis 14 sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.). Die Gesamtzahl der zu erwartenden Wohneinheiten beträgt 100 bis maximal 150 WE.

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß in diesen Bereichen die größtmögliche Wohnruhe herrscht (Beschränkung des KFZ-Verkehrs).

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Entsprechend der Bauweise der vorhandenen umgebenden Bebauung wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch eine freistehende maximale zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf überdurchschnittlich großen Grundstücken geprägt. Aufgrund des vorhandenen Wohnbedarfs ist innerhalb des Planbereiches unter Berücksichtigung der näheren Umgebung eine maßvolle Verdichtung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern sowie vereinzelt Hausgruppen städtebaulich vertretbar. Die Bauflächen sind so bemessen, daß ein relativ großer Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung verbleibt.

Für die Baugebiete 5 und 6 sowie 9 - 12 und 14 wurde eine tiefere überbaubare Fläche - 16 m - ausgewiesen. In dieser sollen jedoch nur Gebäude mit 14 m Bautiefe errichtet werden dürfen. Durch die Kombination dieser Festsetzungen wird dem Bauherrn ein größerer gestalterischer Spielraum eröffnet. Er ermöglicht ein Vor- und Rückspringen der Baukörper und somit auch die Dimensionierung des Vorgartens und Gartens - vergl. textliche Festsetzung Nr. 9.1 -. Aufgrund der bereits erfolgten Bestandserweiterungen werden die vorhandenen Gehöfte (Heiligenhauser Straße 23 und 41) im Bebauungsplan in ihrem Bestand festgeschrieben.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Wohnsiedlungsbereich östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof"

Zugunsten einer städtebaulichen Raumbildung weitet sich die Erschließungsfläche zu vier platzartigen Wohnhöfen auf, die von der geplanten Bebauung eingerahmt werden.

Wohnsiedlungsbereich westlich der Straße "Sinkesbruch"

Die projektierte Straßenrandbebauung ist durch die vorhandene Wiese mit Baumbestand unterbrochen. Die Blickbeziehung zu der vorhandenen Gehöftsituation und zum geplanten Grünpark bleibt erhalten.

Über eine Stichstraße mit Wendeplatz und Parkplätzen wird ein Wohngebiet für Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen erschlossen, die den Platz einrahmen.

Über zwei Wohnwege erfolgt die Verbindung zur Grünanlage Dickelsbach.

2.4 Ergänzende Festsetzung zur städtebaulichen Gestaltung

Es sind gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch die höheren gestalterischen Anforderungen an die baulichen Anlagen und an die Grünplanung soll ein harmonischer Übergang von der Grünanlage Dickelsbach zur angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

2.4.1 Dachgestaltung

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Planbereiches und in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Baukörpern mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von ungefähr 45 Grad. Aus diesem Grund sind für die Neubebauung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig (vergl. textliche Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2).

2.4.2 Drempel und Sockel

Um ein harmonisches Gesamtbild der beiden Wohngebiete zu erzielen, wird eine Höhenbegrenzung für Drempel und Sockel von je maximal 0,6 m im Bebauungsplan festgesetzt (vergl. textliche Festsetzung Nr. 3.4).

2.4.3 <u>Dacheindeckung/Gestaltung</u> der Außenwandflächen

Die Vielfalt der im Baustoffhandel angebotenen Materialien und deren Farb- und Formgebung können bei völliger Gestaltungsfreiheit dazu führen, daß das Gesamtbild der einzelnen Baukörper - insbesondere, wenn sie als Doppelhäuser oder Gruppenbauten errichtet werden - unharmonisch wirken. Mit der Anpassung der Materialien in Form und Farbe für die Dacheindeckung und die Außenwandflächen soll garantiert werden, daß das architektonische Erscheinungsbild harmonisch wirkt (vergl. textliche Festsetzung Nr. 3.3 und 3.5).

2.4.4 Gestaltung von Garagen, Nebengebäude und Anbauten

Der unter Punkt 2.4 genannte Grundsatz gilt auch für die Errichtung von Garagen. Deshalb sollen zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen mit einem gemeinsamen Dach und einer Dachneigung von 30 bis 45 Grad ausgebildet werden (vergl. textliche Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2). Damit bei Realisierung der Planung ausreichend Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung verbleibt, sind abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 3.1, die beinhaltet, daß im gesamten Plangebiet nur geneigte Dächer zulässig sind, alternativ Flachdächer für Nebengebäude, Garagen und Anbauten zulässig, wenn sie begrünt werden (vergl. textliche Festsetzung Nr. 4.4). Diese Vorschrift ist unter dem ökologischen Gesichtspunkt sinnvoll und zielt auf einen fließenden Übergang von der Bebauung zur Grünanlage Dickelsbach ab.

2.4.5 Einfriedungen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde im Übergang zur Grünanlage Dickelsbach im Bebauungsplan festgesetzt, daß Einfriedungen nur in Form von Hecken, Bäumen und Buschpflanzungen zulässig sind. Diese Festsetzung dient auch der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (vergl. Punkt 3.3).

2.5 Grünflächen

2.5.1 Öffentliche Grünflächen

2.5.1.1 Friedhof

Der Bestand des vorhandenen städtischen Friedhofs in dem Bereich westlich der Straße "Sinkesbruch" wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Anschluß daran wird eine kleinere Fläche für die Nutzung als Lagerplatz für die Ver- und Entsorgung des Friedhofes vorbehalten.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen des Waldfriedhofes sind aufgrund der geologischen Verhältnisse für Bestattungszwecke ungeeignet. Aus diesem Grund wurde der
Bereich südwestlich des Dickelsbaches im Hinblick auf die geologische Eignung untersucht. Das geologische Gutachten des Landesamtes
Nordrhein-Westfalen von 1987 stellt heraus, daß nur eine quantitativ unwesentliche Teilfläche A (siehe Anlage) ohne Einschränkung
geeignet ist. Teilfläche B ist unter der Voraussetzung einer Geländeaufschüttung von ca. 0,8 m geeignet. Mit der im Bebauungsplan
vorgenommenen Flächenausweisung wird langfristig gesehen eine Belegung bis über das Jahr 2000 hinaus sichergestellt.

2.5.1.2 <u>Grünanlage Dickelsbach - öffentliche Parkan-lage/Spielplatz</u>

Aus freiraumplanerischer Sicht wird die Schaffung eines zusammenhängenden innerörtlichen Grünzuges angestrebt. Aus diesem Grund wird der Bereich südlich der Straße "Am Adels" sowie südwestlich der projektierten Friedhofserweiterung und westlich des geplanten Wohnsiedlungsbereiches "Am Sinkesbruch" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" ausgewiesen. Es soll eine attraktive Grünverbindung entstehen, die nicht nur für die Bewohner Hösels, sondern auch für Auswärtige im Hinblick auf die Erholungsfunktion von Bedeutung ist. Durch die Planung der Fuß- und Wanderwege sollen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche (Friedhof, Wohnbebauung, Bolzplatz) miteinander vernetzt und über den Planbereich hinaus an das zum Teil vorhandene sowie projektierte Fußwegesystem - ausgehend von der Kläranlage Kohlstraße, vorbei an der Waldklinik, dem Adelsgarten und dem Altenwohnheim durch das Dickelsbachtal zwischen Bahnhofstraße und Kieselei und dem Bebauungsplanbereich bis in das Sonderbachtal mit weiterem Anschluß an das Angertal - angeschlossen werden.

Für die Kleinkinder der Parkbesucher ist an der Wegegabelung Richtung Adels, Sinkesbruch und Altenhof ein Spielplatz der Kategorie C ausgewiesen, der bei Bedarf realisiert werden kann. Darüber hinaus bietet die gesamte Grünanlage Dickelsbach mit ihren vielfältigen Strukturelementen, wie offene Wiesen, Brachen, Gebüsche und Waldflächen in ihrer Nutzungsoffenheit die geeigneten Spielanlässe am Siedlungsrand und bietet vielfältige Möglichkeiten des weitgehend naturbezogenen, wenig vorbestimmten Spiels. Landschaftspflegerische Maßnahmen werden in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, dargestellt.

2.5.1.3 Bolzplatz

Der ehemalige als Provisorium errichtete Bolzplatz "Am Sinkesbruch" steht aufgrund der bereits realisierten Friedhofserweiterung nicht mehr zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan war diese Spielfläche mit der Kategorie A belegt, d.h., für Kinder und Jugendliche (Einzugsbereich 1000 m). Dementgegen stellt die Bedarfsund Versorgungsanalyse des Freiraumentwicklungsplanes Hösel/Eggerscheidt heraus, daß der Bedarf an Gerätespielplätzen in Hösel gedeckt ist. Der Bedarf an einem Ballspielplatz ist nach wie vor vorhanden.

Aus Lärmschutzgründen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung wurde für den geplanten Bolzplatz ein Standort gewählt, der zentral zwischen den geplanten Wohngebieten Sinkesbruch und Altenhof liegt und dennoch den größtmöglichen Abstand zu den ausgewiesenen Wohngebieten einhält. Außerdem sollte auch zum Friedhof zur Heiligenhauser Straße ein angemessener Abstand eingehalten werden. Aus den vorgenannten Gründen wurde im Bebauungsplan südwestlich des geplanten Wohnsiedlungsbereiches "Am Sinkesbruch" ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie A und innerhalb dieser Fläche ein ca. 30 m x 40 m großer Teilbereich als Bolzplatz ausgewiesen.

Hinweis zur Nutzungsverträglichkeit:

Der geplante Bolzplatz wurde in einem Abstand von 60 m zum geplanten angrenzenden Wohngebiet festgesetzt.

Bei dem geplanten Bolzplatz muß mit einem Immissionspegel von 93 dB(A) bei Nutzungsspitzen gerechnet werden. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist geplant, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Erdwälle im Bereich des Spielplatzes der Kategorie A bis auf 1 m an den Ballspielplatz und bis zu einer Höhe von 2 m zu den Wohngebieten Nr. 4 und 5 hin geschlossen anzuschütten und zu bepflanzen.

Durch diese aktive Lärmschutzmaßnahme wird an der nächstgelegenen überbaubaren Fläche der in der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchVO - für reine Wohngebiete einzuhaltende Wert von 50 dB(A) zu Spitzenzeiten mit einem erreichten Wert von 65 dB(A) um 15 dB(A) überschritten.

Da die vorgenannte Verordnung für kurzzeitige Geräuschspitzen eine Überschreitung von 30 dB(A) am Tag einräumt, werden die ergriffenen Schallschutzmaßnahmen als ausreichend angesehen.

Durch die von Außenbauteilen bei der heute üblichen Bauweise eintretende Lärmdämmung von ca. 30 dB wird in den Wohngebieten 4 und 5 innerhalb der Aufenthaltsräume ein zulässiger Lärmwert von 35 dB(A) erreicht.

Als zusätzliche lärmmindernde Maßnahme wird der zu errichtende Ballfangzaun als lärmmindernde spezialverschraubte Konstruktion ausgeführt.

2.5.2 Private Grünfläche

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden folgende bestandsorientierte Zweckbestimmungen für private Grünflächen getroffen:

- Für die Fläche nördlich und östlich des Wohnhauses Heiligenhauser Straße 23 "Wiese".
- Für die Fläche zwischen dem WA-Gebiet Nr. 15 und der B 227 "Obstbaumwiese".
- Für die Fläche zwischen den WA-Gebieten Nr. 6, 2 und 1 sowie dem WA-Gebiet Nr. 16 "Wiese" bzw. "Weideland".

2.5.3 <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

Für die ca. 22 m tiefe Fläche südlich des WA-Gebietes Nr. 8 und 9 wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) getroffen. Der westliche Teilbereich ist bereits im Freiraumentwicklungsplan Hösel/Eggerscheidt als Sukzessionsfläche dargestellt. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird aufgrund der geringen Tiefe kein aktiver Schallschutz erreicht. Diese Festsetzung wurde insbesondere aus ökologischen Gründen und aus städtebaulichen Gründen (Sichtschutz zur B 227) getroffen. Ebenfalls wird aus ökologischen Gründen festgesetzt, daß Einfriedungen als Heckeneinfriedungen bzw. Baum- oder Buschpflanzungen anzupflanzen sind.

2.5.4 <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>

Die Realisierung des Bebauungsplanes bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen im "Grünpark Fernholz" vollzogen werden. Zur Sicherung der dafür vorgesehenen Flächen wurden im Bebauungsplan Flächenausweisungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

2.5.5 Flächen für Wald

Planungsziel ist die Erhaltung vorhandener Waldflächen und deren Integration in den Grünzug Hösel. Entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann und des Entwicklungszieles "Erhaltung natürlicher Landschaftselemente" wurde für das Landschaftsschutzgebiet eine bestandsbezogene Festsetzung "Wald" getroffen. Darüber hinaus wurde für die Waldfläche am Fernholzer Bach eine bestandsorientierte Festsetzung getroffen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches östlich der Straße "Am Altenhof"

Die Erschließung erfolgt von der "Heiligenhauser Straße" und von der Straße "Am Altenhof". Hierdurch erfolgt eine bessere Verteilung des Ziel- und Quellverkehrs der geplanten Wohnbebauung.

Die Erschließungsfläche wurde innerhalb des Wohngebietes als Mischfläche mit einem Straßenprofil von 6,50 m im Bebauungsplan festgesetzt, so daß der Straßenraum für den Begegnungsverkehr - PKW/PKW - und Längsparkstreifen für Besucher ausreichend dimensioniert ist.

Das gewählte Straßenverkehrskonzept mit seinen platzartigen Straßenraumaufweitungen (Durchmesser ca. 19 bis 21 m) ermöglicht die Anlage und Gestaltung von Wohnhöfen. Im Rahmen der Verkehrsplanung zum Kreisverkehr Hösel sind mehrere Querungshilfen sowie neue Busbuchten geplant. Diese Verkehrskonzeption wurde auf den Bebauungsplan abgestimmt und dementsprechend umgeplant. Auch im Einmündungsbereich der Planstraße in die Heiligenhauser Straße ist eine Querungshilfe und eine Busbucht zum Anschluß an den ÖPNV vorgesehen.

Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches Am Sinkesbruch

Die Erschließung des projektierten Wohngebietes "Am Sinkesbruch" erfolgt von der Straße Am Sinkesbruch über eine Stichstraße. Diese Stichstraße soll als Mischfläche mit einem Straßenprofil von 6 m bis 7 m ausgebaut werden. Im Innenbereich weitet sich die Straße zu einem Platz auf, um den die Baukörper gruppiert sind. In die Platzgestaltung sind Stellplätze und Bäume integriert.

2.6.2 Rad- und Fußwege

Wie unter Punkt 2.5.1.2 erläutert, ist die Schaffung eines zusammenhängenden innerörtlichen Grünzuges primäres Planungsziel. Durch die Planung von Fuß- bzw. Wander- und Radwegen sollen die unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb des Planbereiches vernetzt und bis an das bestehende Fußwegesystem herangeführt werden. Die Fuß- und Radwege werden im Bebauungsplan nicht als Festsetzung, sondern nur informativ eingebracht (Ausnahme Fußwegeanschluß an die Straße "Am Altenhof" - Flurstück 6445).

2.6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der privaten Stellplätze sind entsprechend § 47 VV Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) (1 - 2 Stellplätze für Einfamilienhäuser/1 - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei Mehrfamilienhäusern) grundstücksbezogen nachzuweisen. Eine Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

2.6.4 ÖPNV

Der Stadtteil Hösel liegt an der S-Bahnstrecke Essen - Ratingen-Ost - Düsseldorf, die dezentral am nördlichen Ortsrand verläuft. Der Anschluß an das örtliche und überörtliche öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch die Buslinie 773 gewährleistet.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie (Strom, Gas, Wärme etc.)

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Rahmen 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.

Gasleitungen stehen zur Zeit in Hösel noch nicht zur Verfügung. Im Zuge der Bebauung des Bebauungsplanes H 219 ist beabsichtigt, im Jahre 1994 die ersten Leitungen zu verlegen. Danach ist auch eine Versorgung des Plangebietes mit Gas möglich.

2.7.2 Frischwasser

Die Versorgung mit Frischwasser wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.

2.7.3 Abwasser - Schmutzwasser

Der Generalentwässerungsplan Hösel wurde speziell im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren H 250 überarbeitet.

Kläranlage Hösel/Bahnhof

Der Bebauungsplanbereich liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Hösel/Bahnhof. Nach dem Investitionsprogramm des BRW wird die Kläranlage Hösel/Bahnhof im Zeitraum zwischen 1996 bis 1998 mit einem Gesamtkostenrahmen von ca. 10,5 Mio. DM ausgebaut.

Schmutzwassernetz

Teilgebiet West

Die Schmutzwasserkanäle werden in den geplanten Straßen verlegt. Der Anschluß an das vorhandene Netz erfolgt an den Schmutzwassersammlern KS 0222 in der Straße "Am Altenhof".

Teilgebiet Ost

Die Schmutzwasserkanäle werden in den geplanten Straßen verlegt. Aufgrund des geplanten Stauraumkanales in der Straße "Sinkesbruch", ist in dieser ein zusätzlicher Schmutzwasserkanal erforderlich. Dieser beginnt in der Einmündung des Finkenweges und schließt zwischen den Einmündungen des Stieglitz- und des Wachtelweges an den vorhandenen Schmutzwasserkanal KS 0200 an.

2.7.4 Abwasser - Niederschlagswasser

Die Behandlung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird wie folgt durchgeführt:

- Das Niederschlagswasser, welches im geplanten Wohngebiet westlich der Straße "Sinkesbruch" anfällt, wird über Kanalanschlüsse der vorhandenen Regenwasserkanalisation in der Straße "Sinkesbruch" zugeführt. Die Rückhaltung des in diesem Bereich anfallenden Regenwassers erfolgt in dem im Rahmen des Generalentwässerungsplanes vorgesehenen Regenrückhaltebecken Sinkesbruch.
- Das im Wohngebiet östlich der Straße "Am Altenhof" anfallende Niederschlagswasser wird über Kanalanlagen in den Grünpark Fernholz geleitet. Um die Versickerungsmöglichkeit über ein Mulden-Rigolen-System zu beurteilen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Als Ergebnis wird festgehalten, daß eine Versickerung wegen der vorhandenen geologischen Verhältnisse in diesem Gebiet nicht möglich ist. Zur Rückhaltung des Abflusses aus dem Bebauungsplangebiet sowie dem angrenzenden Wohngebiet, wird ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses Becken wird als offenes Erdbecken realisiert werden.

2.7.5 Post und Telekom

Innerhalb des Planbereiches liegen Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenausbau ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem Fernmeldeamt III in Düsseldorf angezeigt werden (vergl. textlicher Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan).

2.7.6 <u>Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Schutz-</u> <u>streifen etc.</u>

Nordwestlich des Teilgebietes 12 ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant. Im Bebauungsplan wurde die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Östlich der Straße "Sinkesbruch" auf dem Friedhofsgelände soll ein Kanal DN 800 ausgewechselt werden. Es ist beidseitig ein Schutzstreifen von je 4 m erforderlich. Im Bebauungsplan wurde für die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) rechts zugunsten der Stadt festgesetzt.

2.8 Sonstige Festsetzungen

2.8.1 Immissionsschutz

Zur Beurteilung, ob gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB beim Heranrücken neuer Wohnbebauung an eine vorhandene Straße gewährleistet werden können, wurde die DIN 18005 als Orientierungshilfe herangezogen. Eine Gegenüberstellung der unter 1.4.6 berechneten Lärmwerte mit den Orientierungswerten der DIN 18005 ergab, folgende Überschreitungen.

In den reinen Wohngebieten 1 bis 6 und 10 bis 14 treten Lärmwerte von

49,2 dB(A) am Tag und 42,8 dB(A) bei Nacht - WR 12 - bis maximal 58,8 dB(A) am Tag und 52,4 dB(A) bei Nacht - WR 14 - und somit maximale Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 50 dB(A) am Tag und 35 bis 40 dB(A) bei Nacht - von 8,8 dB(A) am Tag und 12,4 dB(A) bis 17,4 dB(A) bei Nacht auf.

In den reinen Wohngebieten 7 bis 9, die näher zur Heiligenhauser Straße liegen, treten Lärmwerte von maximal 62,4 dB(A) am Tag und 56 dB(A) bei Nacht - WR 8 - und somit maximale Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 50 dB(A) am Tag und 35 bis 40 dB(A) bei Nacht - von 12,4 dB(A) bei Tag und 16,5 dB(A) bis 21,5 dB(A) bei Nacht auf.

Im allgemeinen Wohngebiet 15 treten Lärmwerte von 58,5 dB(A) am Tag und 52,1 dB(A) bei Nacht und somit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 55 dB(A) am Tag und 40 bis 45 dB(A) bei Nacht von 3,5 dB(A) am Tag und 7,1 bis 12,1 dB(A) bei Nacht auf.

Im allgemeinen Wohngebiet 16 wurden Lärmwerte von 66,7 dB(A) am Tag und 60,3 dB(A) bei Nacht ermittelt und somit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 - 55 dB(A) am Tag und 40 bis 45 dB(A) bei Nacht - von 11,7 dB(A) am Tag und 15,3 bis 20,3 dB(A) bei Nacht festgestellt.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen - Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall - wurde verzichtet.

Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle zur Abschirmung der Wohngebiete gegenüber dem Straßenlärm der Heiligenhauser Straße könnten zwar zu einer Minderung des Lärmpegels im Bereich der direkt dahinterliegenden Häuser führen, zum Schutz der Räume in den Obergeschossen müßte die Abschirmung jedoch in einer Höhe von 5 m und zum Schutz vor seitlich einfallendem Lärm durchgängig entlang der Heiligenhauser Straße errichtet werden.

Da diese Abschirmung für die weiter dahinterliegenden Wohngebiete kaum wirksam wäre, würde ein aktiver Schallschutz einen verhältnismäßig hohen Aufwand zum Vorteil einer geringen Zahl an Begünstigten bedeuten.

Aus diesem Grund wurden auf der Grundlage der DIN 4109 für die Wohngebiete 7, 8, 9 und 16 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die vom maßgeblichen Außenlärmpegel ausgehend das erforderliche Schalldämmaß der Außenbauteile vorschreiben - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8 -.

Für die anderen Wohngebiete sind textliche Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, da Außenbauteile bei der heute üblichen Bauweise eine Lärmdämmung von 30 dB gewährleisten.

2.9 Sonstige Regelungen

2.9.1 Kennzeichnung von Altlasten

Das ehemalige Tankstellengelände nördlich der "Heiligenhauser Straße" (Flurstück 6442 der Flur 2) wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

2.9.2 Nachrichtliche Übernahme - Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.9.3 Nachrichtliche Übernahme - Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt ca. 11 km nordöstlich des Verkehrsflughafens Düsseldorf im Bauschutzbereich unterhalb des Anflugsektors 23 L. Bauvorhaben, die nach den §§ 12 bis 14 Luftverkehrsgesetz die zustimmungsfreie Höhe von 136 m über NN überschreiben, bedürfen einer besonderen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Bauordnungsverfahrens.

2.9.4 Hinweis auf Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten - Kampfmittel-

Da eine Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes im Waldgelände nicht möglich war, erfolgte im Bebauungsplan der Hinweis, daß Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind, beim Fund von Kampfmitteln aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen - z.B. Pfahlgründung - sind Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die mit Kunststoff - oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach muß eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Die gesamte Fläche des Plangebietes beträgt ca. 25 ha. Davon entfallen gemäß Planung auf die:

Wohnbauflächen WR-Gebiet WA-Gebiet	ca.	4,56 3,48 1,08	ha
Straßen- und Wegefläche	ca.	0,64	ha
Versorgungsfläche (Regenrückhaltebecken)	ca.	0,45	ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	19,64	ha
Friedhof (Bestand) Friedhofserweiterungsfläche Grünanlage Dickelsbach Wald	ca.	4,06 2,80 6,52 4,30	ha ha
Private Grünfläche	ca.	1,51	ha
Flächen für zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca.	0,21	ha
insgesamt	ca.	25,05	ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 125 Wohneinheiten. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, daß dieser relativ geringe Zuwachs an Einwohnern von den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, aufgenommen werden kann.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund der Gesetzesnovellierung stellen auch Wohngebäude auf der Grundlage eines Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei den geplanten Grünflächen, insbesondere der Friedhofserweiterung sowie den Spielbereichen handelt es sich um "Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen". Es handelt sich also ebenso wie bei den geplanten Erschließungsstraßen um Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Bewertung des Eingriffs wurde in Anlehnung an das vom MURL (Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landesplanung) vorgeschlagene Verfahren zur Kompensationsberechnung durchgeführt. Dieses Verfahren beurteilt Eingriffe und Kompensation sowohl aus landschaftsökologischer als auch aus landschaftsästhetischer Sicht.

Der Bilanzierung der Eingriffe wurde der Bebauungsplanentwurf der Stadt Ratingen und der Entwurf des Grünordnungsplanes zugrunde gelegt.

3.3.1 Vermeidung und Verminderung

Oberstes Ziel ist die Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen Freiraumplanern und den beteiligten Fachämtern der Stadtverwaltung Ratingen.

Am Ende dieses Prozesses steht ein Entwurf, der

- die Versiegelung im Baugebiet auf ein Minimum beschränkt,
- die Dimensionierung und den Ausbau der Verkehrsflächen auf Mindestausbaustandards beschränkt,
- die Erschließung des Grünparks auf einer Hauptwegeführung und wenige sinnvolle Querverbindungen beschränkt,
- die vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile umgeht bzw. schont,
- die Neuanlage von Grünstrukturen eng an dem vorhandenen natürlichen Potential orientiert,
- das vorhandene Landschaftsschutzgebiet bis auf kleinere Maßnahmen umgeht.

Da der Bedarf an Wohnbauflächen, Freiflächen (Bolzplatz und Friedhof) in Hösel direkt zu befriedigen ist, ist der verbleibende Eingriff erforderlich und durch landschaftsplanerische Maßnahmen auszugleichen.

3.3.2 Eingriffsbewertung aus landschaftsökologischer Sicht

Zur Bestimmung des landschaftsökologischen Kompensationsumfanges wurde das MURL-Verfahren (Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft von Adam, Nohl und Valentin) herangezogen. Zur Vereinfachung wurde dazu die Inwertsetzung der vorhandenen Biotoptypen nach einer Biotoptypenliste des Garten-, Forst- und Friedhofamtes der Stadt Solingen vorgenommen. In dieser Liste werden unterschiedliche Biotoptypen in Anlehnung an die Wertstufenskalierung des MURL (1989) bewertet.

Abhängig von den verschiedenen beabsichtigten Nutzungen ist jedoch die Intensität der Veränderungen von heutiger Gestalt und Nutzung der Fläche unterschiedlich zu beurteilen. Aufbauend auf die unterschiedlichen Eingriffsintensitäten wurden deshalb Wirkungszonen festgelegt und abgegrenzt. Entsprechend der Ausprägung der Veränderung des Standortes durch die Vorhaben wurden den Zonen verschiedene Wirkungsintensitäten zugeordnet.

Entsprechend der Intensität des Eingriffs sowie der Größe der beeinträchtigten Fläche wird der Kompensationsbedarf des jeweils betroffenen Biotoptyps ermittelt. Um den Kompensationsbedarf der
verschiedenen betroffenen Biotoptypen mit ihren unterschiedlichen
Empfindlichkeitswerten zusammenfassen zu können, wurden alle Kompensationsansätze auf einen mittleren Biotopwert von 5 umgerechnet
und addiert. Aus landschaftsökologischer Sicht ergibt sich daraus
eine zu kompensierende Gesamtfläche von insgesamt 3,91 ha.

3.3.3 Eingriffsbewertung aus landschaftsästhetischer Sicht

Die Abschätzung des landschaftsästhetischen Kompensationsbedarfs orientiert sich ebenfalls an der MURL-Studie. Das Verfahren beruht auf dem Prinzip, daß Erlebnisräume in der Landschaft durch ihren individuellen "landschaftsästhetischen Wert" und ihre spezifische "Verletzlichkeit" gegenüber Eingriffen charakterisiert werden. Aus landschaftsästhetischer Sicht sind für das Bebauungsplangebiet ca. 0,77 ha in geeigneter Form zu kompensieren. Diese 0,77 ha sind in der zu kompensierenden Gesamtfläche von 3,91 ha enthalten.

3.3.4 Kompensationsansatz

Flächenbedarf

Das Ziel des MURL-Verfahren ist es, sowohl die landschaftsökologische als auch die landschaftsästhetische Belastung des Vorhabens auszugleichen. Dabei soll mindestens der größere der beiden Eingriffe (landschaftsökologisch bzw. landschaftsästhetische Komponente) in seinem Flächenumfang kompensiert werden.

Insgesamt müssen demzufolge zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe 3,91 ha Fläche für Minderungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden. Davon sollen mindestens 0,77 ha auch unter landschaftsästhetischen Aspekten gestaltet werden.

Als erste Kompensationsmaßnahme zur Minderung der Beeinträchtigung können die neu gestalteten, relativ extensiven Grünflächen auf bisherigen Ackerstandorten im "Grünpark Fernholz" angerechnet werden. Angesichts der weniger starken Nutzungsintensität und der extensiven Pflege wird für diese Flächen trotz der Nutzung als Grünfläche "ökologischen Erfüllungsgrad" von 2,5 angesetzt, so daß von den geplanten 3,40 ha 50 %, d.h. 1,70 ha, als Kompensationsfläche in Ansatz gebracht werden können.

Damit ergibt sich eine Restkompensationsfläche von 2,21 ha. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als Waldflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ausgleich und Ersatz

Zur weiteren Kompensation des Eingriffes sollen die verbleibenden Ackerflächen in den Randbereichen des Grünparks herangezogen werden. Diese insgesamt fünf Teilflächen grenzen alle an bereits bestehende wertvolle Landschaftsbestandteile an und eignen sich daher aus funktionaler Sicht besonders für Kompensationsmaßnahmen. Diese Flächen werden sowohl ökologisch als auch durch Gehölzpflanzungen landschaftsästhetisch aufgewertet, so daß beide Kompensationserfordernisse abgedeckt werden können.

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen sind im Grünordnungsplan ausführlich dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung. Die für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 dargestellt.

Mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der durch den Bebauungsplan "Grünpark Fernholz" verursachte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt kompensiert.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Realisierung der Planung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Zur Sicherung der Erschließung sind Straßenausbaumaßnahmen erforderlich.
- Zur Sicherung der entwässerungstechnischen Erschließung ist primär der Ausbau der Kläranlagen erforderlich. Darüber hinaus ist der Bau von zwei Regenrückhalteanlagen sowie der Bau von Schmutz- und Regenwasserkanälen erforderlich.
- Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse werden Neuparzellierungen erforderlich.
- Voraussetzung zur Realisierung der öffentlichen Grünanlage einschließlich Bolzplatz und der Friedhofserweiterung sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist der Grunderwerb durch die Stadt Ratingen.
- Für die Erschließung des projektierten Wohnsiedlungsbereichs östlich der Straßenrandbebauung "Am Altenhof" wird die Errichtung einer Linksabbiegespur an der "Heiligenhauser Straße" erforderlich.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Kosten

a) Kosten für Straßenausbau und Beleuchtung

-	Bereich	"Am Altenhof"	1.000.000,00 DM
-	Bereich	"Sinkesbruch"	284.100,00 DM

b) Kosten für Kanalbau 2.286.000,00 DM

c) Kosten für Friedhof und Parkanlage 2.694.000,00 DM

d) Kosten für die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Gesamtkompensationskosten

1.022.883,00 DM

<u>Zuordnung der Kompensationskosten auf die Eingriffsbereiche gemäß</u>
§ 8a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die mit der Realisierung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden den gemäß Grünordnungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächenausweisungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Sammelausweisung wie folgt zugeordnet:

Eingriffsbereiche: Umlegungsschlüssel um	mzul. Kostenanteil
Baugebiete 32,8 % 32 (Teilgebiet 1-6/8-14) "Grünpark Fernholz"	27.323,00 DM
m.Spiel-/Sportflächen 29,9 % 30	05.842,00 DM
Friedhof 23,3 % 23	38.332,00 DM
Regenrückhaltebecken 3,6 %	36.824,00 DM
Verkehrsflächen 10,4 % 10	06.380,00 DM

In den Teilgebieten 7 und 15 bis 16 finden keine erstmaligen Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für die erforderlichen Maßnahmen betragen insgesamt ca. 7,3 Mio. DM.

5.2 Finanzierung

Die Kostenermittlung umfaßt keine städtischen Grunderwerbskosten. Die Kompensationsverpflichtung für die Straßen- und Wegeflächen obliegt der Gemeinde, da die Erstellung nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Diese Kosten sind dann Bestandteil der Erschließungskosten.

Die Mittel für die Erschließung stehen im Investitionsprogramm 1993/1997 überwiegend nicht zur Verfügung. Sie können auch voraussichtlich in diesem Planungszeitraum nicht zusätzlich und danach nur in Mehrjahresraten bereitgestellt werden.

Für den Fall, daß ein Erschließungsträger die Maßnahmen beschleunigen will, kann die Erschließung im Rahmen eines Erschließungsbzw. Vorfinanzierungsvertrages abgewickelt werden.

Die Kompensationskosten für die neuen Baugebiete obliegen dem zukünftigen Bauherrn. Sie können anteilsmäßig über eine noch zu erlassene Satzung gemäß § 8a Abs. 5 BNatSchG abgerechnet werden bzw. über einen Folgekostenvertrag gemäß § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG abgewickelt werden.

Die Kompensationskosten für den Grünparkbereich obliegen der Gemeinde.

Die Herstellungskosten für den Friedhof und den Grünpark Fernholz obliegen der Gemeinde. Teilweise können die Kosten für den Friedhof über die Friedhofsgebühren umgelegt werden.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

6.1 Bebauungsplan H 233 - Teil A - Rechtskraft 06.02.1990

Der Bebauungsplan H 233 - Teil A - setzt für das Flurstück 3068 eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Der Bebauungsplanentwurf setzt hier einen Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m fest. Die Flächen links und rechts dieses Weges sind als private Grünflächen ausgewiesen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes H 250 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes H 233 - Teil A - aufgehoben.

din \