

Teil A

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan L 2b, 2.Änderung „Am Löken“ gem. § 10 BauGB zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

aufgestellt von

Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und
Bauordnung - 61.1

in Zusammenarbeit mit

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele	4
1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	4
1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen	4
1.2.1.Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)	4
1.2.2.Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
1.2.3.Landschaftsplan	5
2. Bestandssituation	10
2.1 Umweltdaten	10
2.2 Bebauung	10
2.3 Verkehr	10
2.4 Altlasten	11
2.5 Ver-/Entsorgung	13
2.6 Vorbelastungen	13
2.7 Sonstige Restriktionen	14
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	16
3.1 Verfahrensstand	16
3.2 Allgemeine Zielsetzungen	16
4. Planinhalt	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Überbaubare Flächen	19
4.4 Bauweise	19
4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung	19
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	20
4.7 Erschließung	21
4.7.1.Straßenverkehr	21
4.7.2.Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)	21
4.7.3.Stellplätze	21
4.7.4.ÖPNV	22
4.8 Ver- und Entsorgung	24
4.8.1.Energie	24
4.8.2.Abwasser	24

4.8.3. Löschwasserversorgung	25
4.8.4. Fernmeldeanlagen	25
4.9 Immissionsschutz	25
4.9.1. Gewerbelärm	25
4.9.2. Verkehrslärm	26
5. Auswirkungen des Bebauungsplans	27
5.1 Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten	27
5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur	27
5.2.1. Kindertageseinrichtungen	28
5.2.2. Schulen	28
5.3 Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt	28
6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	32
7. Kosten und Finanzierung	32
8. Öffentlich-Rechtlicher Vertrag	32
9. Realisierungszeitraum	33
10. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen	33

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Einkaufszone „Speestraße“ an.

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

Im Nordosten:

durch die Straße „Am Löken“;

im Südosten:

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 555 (Tankstelle) und 557 (Wohn-/Geschäftshaus, Speestraße 45);

im Südwesten:

durch einen öffentlichen Fußweg;

im Nordwesten

durch die Abbindung der Straße „Am Pohlacker“

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

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1. Landesplanerische Vorgaben (Gebietsentwicklungsplan)

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

1.2.2. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

1.2.3. Landschaftsplan

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

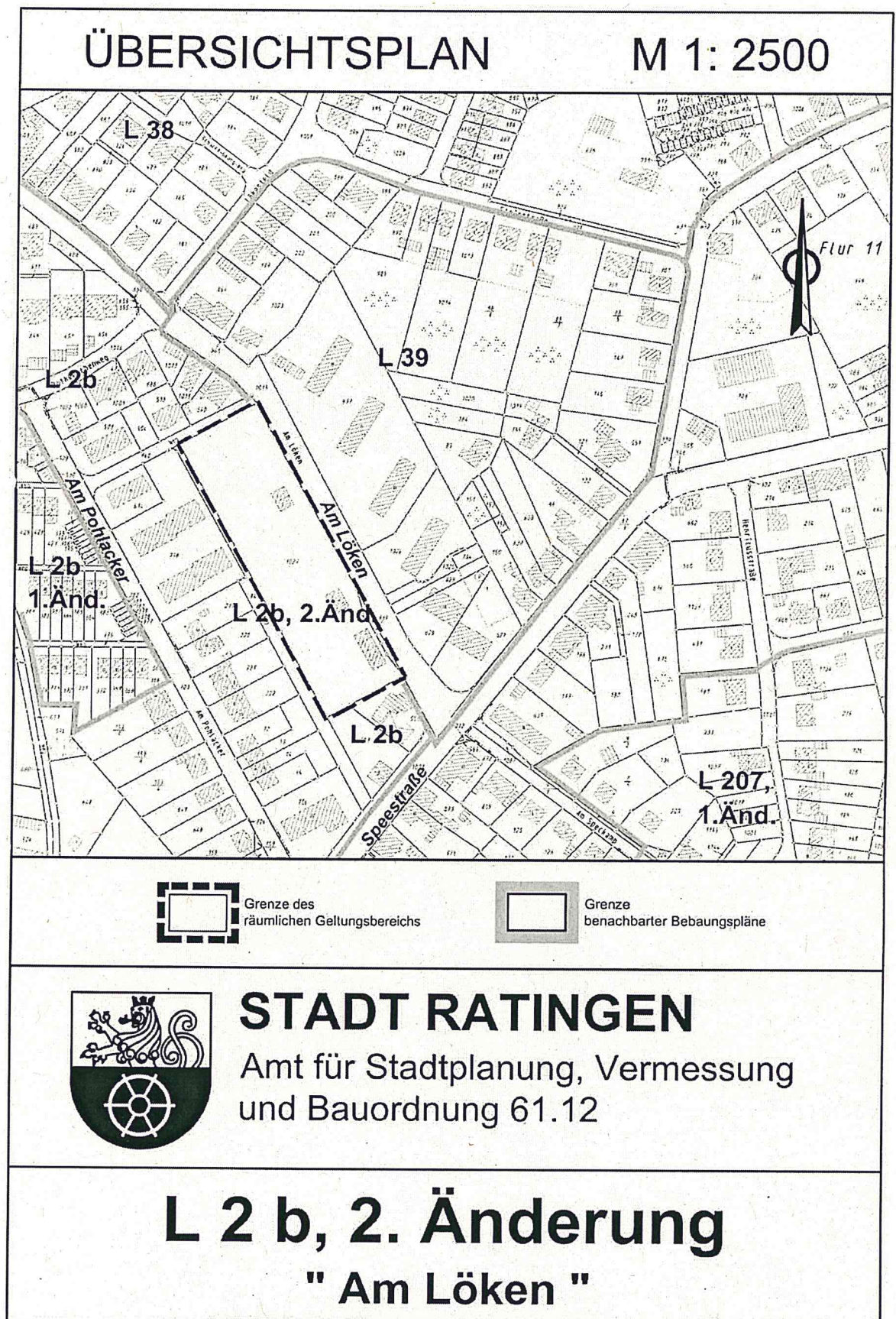


Abbildung 1. Übersichtsplan B-Plan; o.M.

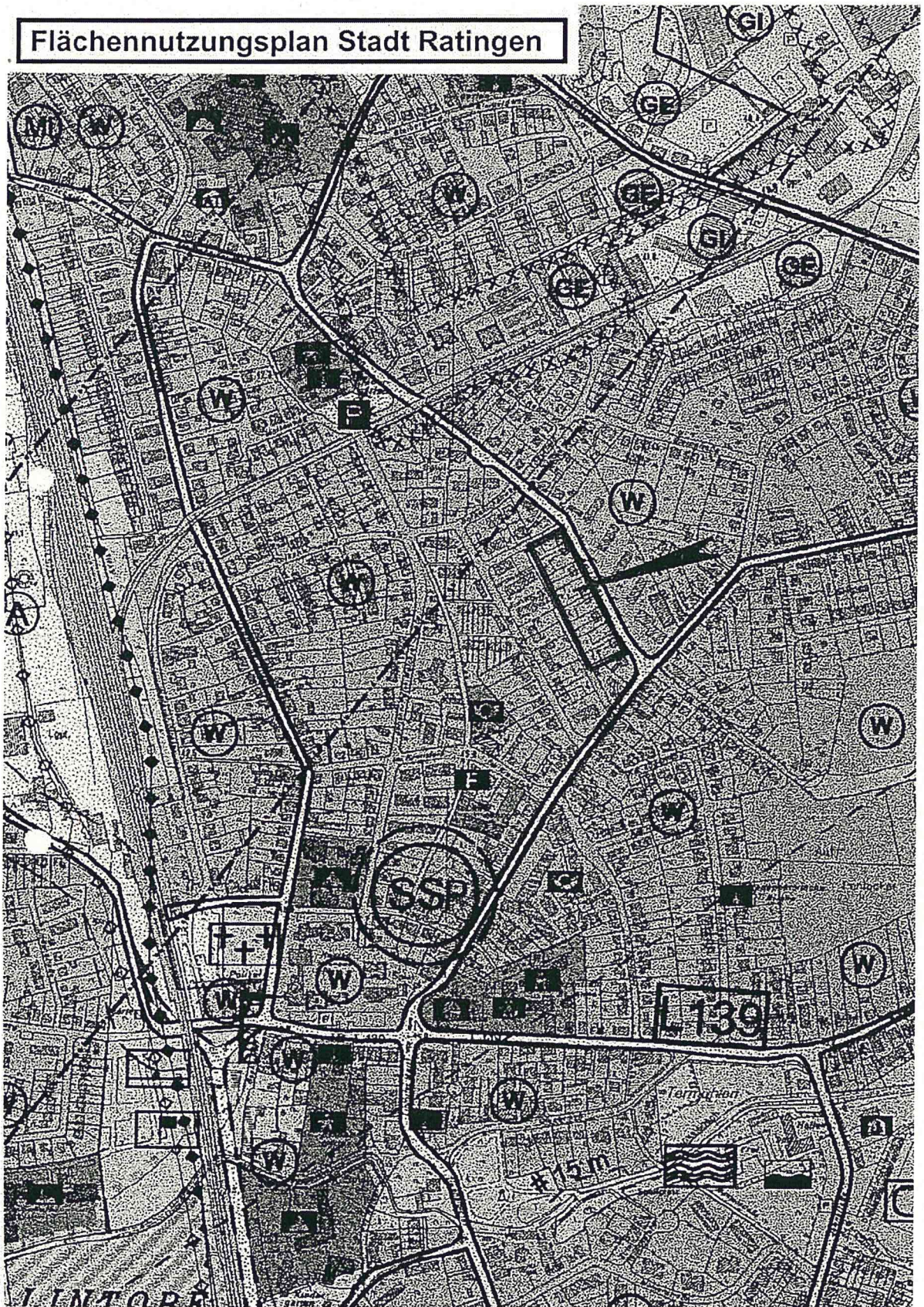


Abbildung 2. Ausschnitt Flächennutzungsplan, o.M.

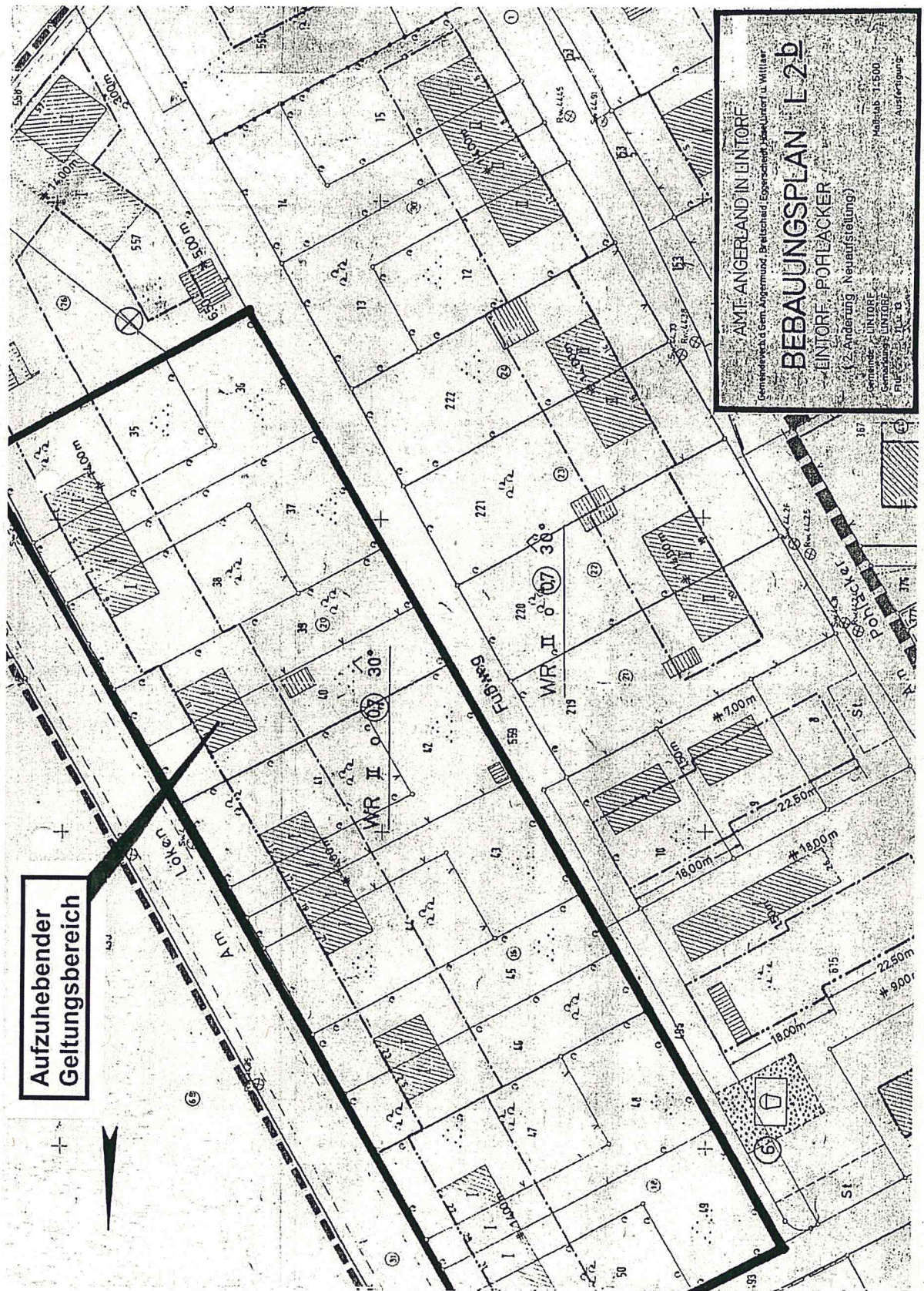


Abbildung 3. Ausschnitt des rechtskräftigen B-Plan; o.M.

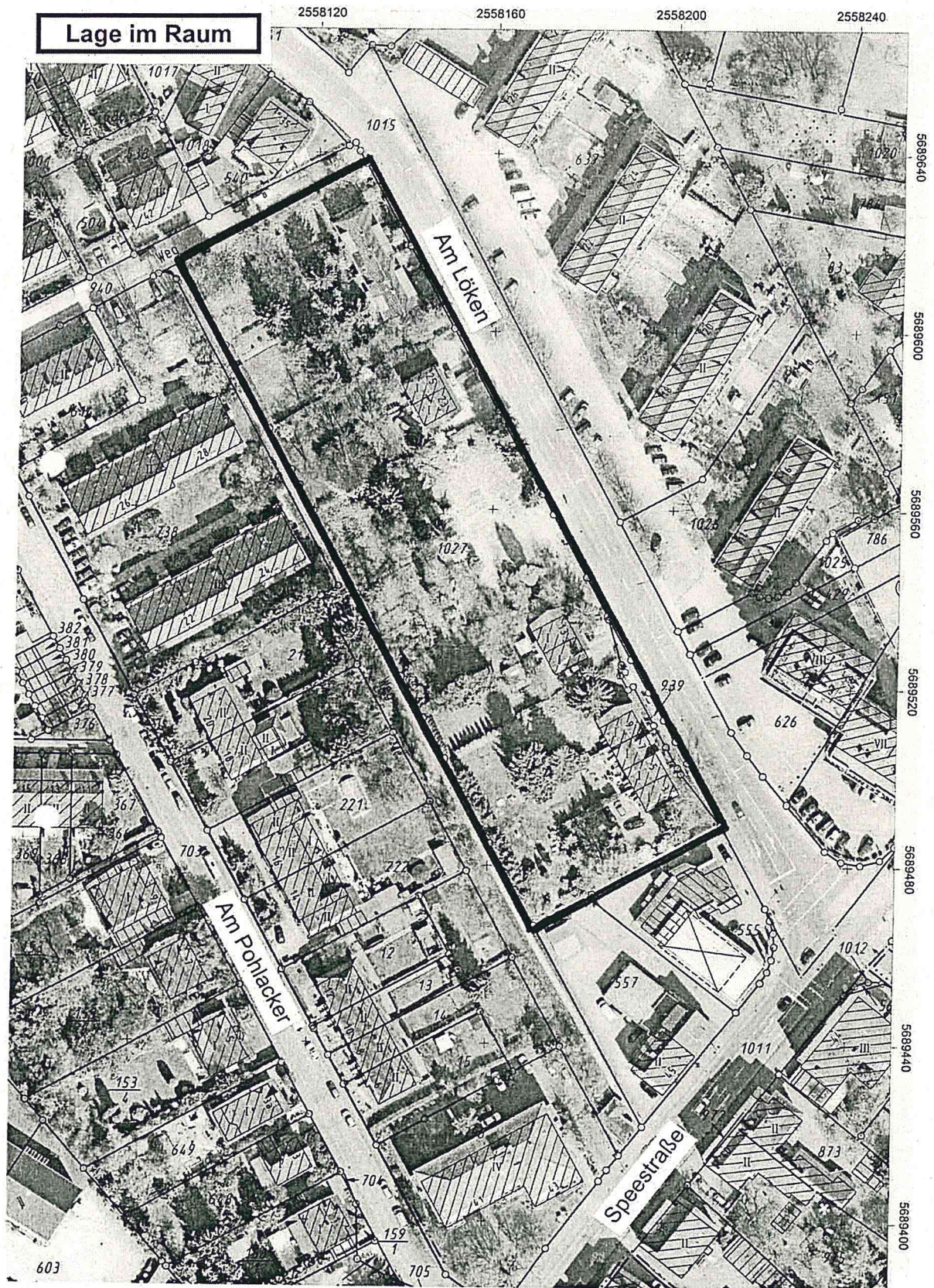


Abbildung 4. Abbildung der Lage des Plangebietes im Raum; o.M.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes L 2b „Lintorf, Pohlacker“ (vgl. Planausschnitt), rechtsverbindlich seit dem 15.01.1971, erfasst.

Dieser enthält für das Plangebiet u. a. folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet - WR;
- überbaubare Flächen entlang der Straße „Am Löken“
- 2-geschossige Bebauung;
- offene Bauweise;
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7;
- Dachneigung 30°.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenbegleitend angeordnet.

2. Bestandssituation

2.1 Umweltdaten

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bodentypen sind anzutreffen Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Der Untergrund ist nur gering durchlässig, z. T. wird er mit gut durchlässigem Flugsand überlagert. Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf. Der Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten baulich genutzt.

2.2 Bebauung

Der Änderungsbereich wurde bislang geprägt durch die Altbausiedlung „Am Löken“, bestehend aus zwei Doppelhäusern und drei Hausgruppen mit jeweils vier Wohngebäuden. Diese in den Jahren 1925/1926 entstandene Siedlung steht vor dem kompletten Abriss, nachdem die Untere Denkmalbehörde zusammen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege die Denkmälwürdigkeit im Januar 2004 verneinte.

2.3 Verkehr

Der Änderungsbereich (Abbildung 4 „Lage des Plangebietes im Raum“) liegt direkt an der Hapterschließungsstraße „Am Löken“. Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt die Straße „Am Pohlacker“.

Das Plangebiet wird westlich von einem öffentlichen Fußweg tangiert.

2.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Die Altablagerung 5889_014 (Tankstelle Speestraße/Am Löken) befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches, grenzt jedoch im Süd-Osten unmittelbar an. (Abbildung 5 Altlasten-Kataster)

Dem 19. Sachstandsbericht über Altlasten im Kreis Mettmann (Stand. 01/2004) können folgende Aussagen entnommen werden:

„ Im Januar 1995 wurde im Vorfeld des geplanten Tankstellenumbaus eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

... Aufgrund der hohen Benzinverunreinigung wurde vor dem Umbau im Bereich der mittleren VK-Zapfinsel eine Bodenluftabsaugung durchgeführt. Außerdem wurden zur Überprüfung der Grundwasserverhältnisse 3 Grundwassermessstellen gebohrt... In allen Messstellen zeigten sich keine Belastungen, ...

Die während der Umbaumaßnahme eingerichtete Grundwasserpegel, ..., wurden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder beseitigt. Im Juni 2003 erfolgte unter gutachterlicher Begleitung ein weiterer Umbau der Tankstelle. ... Im Rahmen der Umbauarbeiten festgestellte Bodenbelastungen wurden ausgekoffert und entsorgt.

Es sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.“

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass es keinen Anlass gibt, im Rahmen des B.-Planverfahrens darüber hinausgehende Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

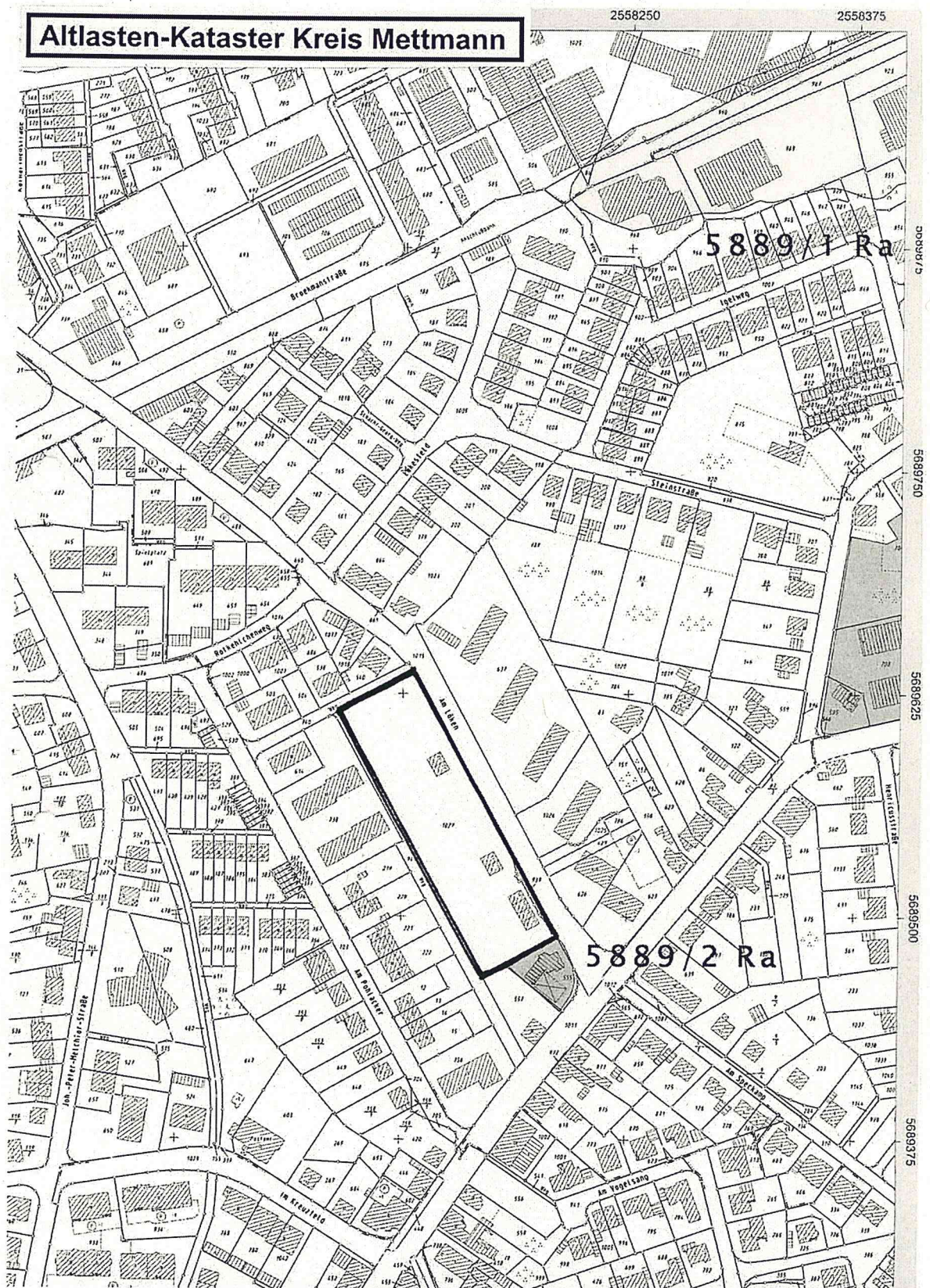


Abbildung 5. Abbildung des Altlasten-Kataster, o.M.

2.5 Ver-/Entsorgung

Strom / Gas

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.

Wasser

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

2.6 Vorbelastungen

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet. Direkt östlich bzw. südöstlich an das Plangebiet angrenzend an der Kreuzung Am Löken/ Speestraße befinden sich gewerbliche Nutzungen wie eine Tankstelle, ein Getränkemarkt und ein Ärztehaus. Die Untersuchungen zum Gewerbelärm werden im Rahmen eines Gutachtens (Peutz Consult GmbH vgl. Ziffer 4.9 Immissionsschutz) getrennt vom Verkehrslärm betrachtet.

Fluglärm

Das Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des Anflugsektors 23 des Flughafens Düsseldorf, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Straßenverkehr

Dem Lärminderungsplan Ratingen/Lintorf von Oktober 1999 kann entnommen werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches tagsüber (6-22 Uhr) / nachts (22-6 Uhr) Schallimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr ohne Autobahnen, in folgenden Höhen auftreten:

in den Gärten der Wohnbebauung „Am Pohlacker“ 55-60/50-55 dB(A)

in den Gärten der Wohnhäuser „Am Löken“ 60-65/55-60 dB(A)

innerhalb der Bebauung „Am Löken“ 65-70/60-65 dB(A)

Wird ausschließlich der Autobahnlärm berücksichtigt ergeben sich folgende Werte: tagsüber 50-55 dB(A) und nachts 45-50 dB(A).

In Ergänzung zu dem Lärminderungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt, das unter dem Verkehrslärm den Straßenverkehrslärm und den Fluglärm erfasst.

Hierin wird herausgestellt, dass die Belastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm im Wesentlichen von den Straßen Am Löken und Speestraße ausgeht.

Aus den Immissionsberechnungen ergeben sich an dem nordöstlichen Plangebietsrand Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 16,2 dB(A) am Tag und um bis zu 16,5 dB(A) in der Nacht.

2.7 Sonstige Restriktionen

Das B.-Plangebiet liegt innerhalb der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum, Wittlaer, Kaiserswerth und Wittlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg. Hieraus ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf die Nutzung der Grundstücke. Durch die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge (Verkehr, Freiflächen) zu vermeiden. Darüber hinaus sind während der Baumaßnahme die Belange des Gewässerschutzes vor Ort durch einen Gutachter zu gewährleisten.

Der Verfahrensbereich befindet sich im **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens** Düsseldorf. Die zustimmungsfreie Höhe von Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen – wie Kräne etc. beträgt 98,85 m über NN.



Die Stadt Duisburg informiert

Bekanntmachung

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

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

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

Ordnungsbehördliche Verordnung

zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Bockum, Willlaer, Kaiserswerth und Willlaer-Werth der Stadtwerke Duisburg AG (Wasserwerksbetriebe)

- Wasserschutzgebietsverordnung Bockum u.a. -

Julgrund des § 19 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 1986 (BGBl. I S. 1529), der §§ 14, 15, 116, 136, 138, 141, 143 und 150 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 4. 7. 1979 (GV NW S. 88/SGV NW 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 11. 1984 (GV NW S. 663) und der §§ 12, 25, 27-30 und 33-34 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 5. 1980 (GV NW S. 528/SGV NW 060), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 3. 1985 (GV NW S. 259), wird im Einvernehmen mit dem Landesoberbergamt Dortmund verordnet:

§ 3

Schutz in der Zone III B

1) In der Zone III B sind verboten:

1. die Versickerung oder Versenkung von Abwasser und radioaktiven Stoffen, ausgenommen das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser;
2. die Errichtung von gewerblichen Anlagen, die radioaktive oder wassergefährdende Abfälle oder Abwasser abstoßen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht oder ausreichend behandelt werden;
3. die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Ablagern, Aufheben oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, insbesondere von Hausmüll und hausmüllähnlichen Stoffen sowie von Abfällen aus Gewerbe und Industrie, die Ablagerung von nachteilig veränderten mineralischen Stoffen, insbesondere von Bauschutt;
4. das Aufschütten, Ablagern sowie Verkippen von Bergematerial sowie die Ablagerung von Schlamm in Schlammteichen;
5. die Errichtung von Färrichtungen für wassergefährdende Stoffe, ausgenommen Soleleitungen;
6. die Lagerung, Behandlung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen sowie von Stoffen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, soweit hierdurch die Gefahr der Auslaugung, Abwärmung und Einschwemmung in das Grundwasser hervorgerufen wird;
7. die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, soweit die Anwendung nach der Gebrauchsanweisung in den einzelnen Zonen des Wasserschutzgebietes untersagt ist, die unsachgemäße Verwendung zugelassener Pflanzenschutzmittel und deren Verwendung bei der Gefahr der Abschwemmung in eine Zone, für die das Mittel nicht zugelassen ist;
8. das Aufbringen von Nährstoffträgern wie z. B.: Mineraldünger, Gülle, Jauche, Festmist, Silagegärsäure, Abwasser auf land-, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen; ausgenommen:
 - a) das Aufbringen von Nährstoffträgern zum Zwecke der Düngung nach einem unter Beachtung der Beratungsempfehlung der Landwirtschaftskammern für jedes Wirtschaftsjahr und jede Wirtschaftsfäche (Schlag) erstellten Düngungsplan;
 - darin sind unter Berücksichtigung aller Nährstoffbedürfnisse der Pflanzen die einzelnen Nährstoffgaben einschließlich der mengenmäßigen und zeitlichen Verteilung festzulegen; Düngungsplan und Beratungsempfehlung haben den besonderen Schutz der Gewässer zu berücksichtigen;
9. das Aufbringen von flüssigen Nährstoffträgern bei der Besorgung der Abschneemung, insbesondere:
 - auf tiegellosen oder schneebedecktem Boden (ausgenommen: geringfügige Schneebedeckung),
 - auf hängigen Flächen;
10. die Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr, außer an Fäkalienannahmestellen und zugelassenen Einleitungsstellen in die Kanalisation;
11. die Anlage von Gültertermieten ohne dichte Auffangvorrichtung für Gärfläse, ausgenommen Gültertermieten, bei denen keine Gärfläse anfallen;
12. die Neuerrichtung von miltärischen Anlagen, soweit diese nicht aus zwingenden Gründen der Verteidigung erforderlich sind;
13. die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Herstellung, Verarbeitung und Spaltung von Kernbrennstoffen, zur Aufarbeitung bestrahlter Kernbrennstoffe und zur Erzeugung ionisierender Strahlen;
14. das Aufbringen von Klärschlamm
 - a) zusammen mit anderen organischen Düngemitteln innerhalb eines Wirtschaftsjahres;
 - b) in einer Menge von mehr als 3,3 t Trockenschlammmasse pro Hektar innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Wirtschaftsjahren;
 - c) sofern der Klärschlamm nach der Auflagerung nicht sofort verteilt wird oder bei Gefahr der oberirdischen Abschwemmung;
 - d) in der Zone III B, 10. bis 15. 2. auf Ackerland und vom 1. 11. bis 31. 1. auf Grünland;
 - e) bei tiegellosen oder schneebedecktem Boden (ausgenommen geringfügige Schneebedeckung) bis zum völligen Auftauen des Bodens;
15. das Errichten oder Erweitern von Schießplätzen, von denen die Gefahr einer Grundwassercontamination durch Geschosse oder Zielobjekte hervorgerufen werden kann.

ANLAGE

(2) In der Zone III B sind genehmigungspflichtig, soweit nicht gemäß § 3 Abs. 1 verboten:

1. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von Anlagen zum Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Verleiten und Verriegeln von Abwasser sowie zum Entwertern von Klärschlamm; hierzu gehören insbesondere Sanitärgräben, Abwassergruben, Kanalisationsnetze - einschließlich einzelner Sammler und Sammlerabschnitte - und Abwasserbehandlungsanlagen;
2. die Errichtung, die Erweiterung, die Verlegung und die wesentliche Veränderung von Betrieben, die unter Verwendung oder Abstoßung radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe betrieben werden; ausgenommen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen ordnungsgemäßer Landwirtschaft;
3. die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zur Behandlung oder Beseitigung von Abfällen und von Anlagen, die der Lagerung oder Behandlung von Autowracks und Altfahrzeugen dienen;
4. die Errichtung und die wesentliche Veränderung von Rohleungsanlagen für wassergefährdende Stoffe;
5. Errichtung, Erweiterung und wesentliche Veränderung von Anlagen zum Lagern, Behandeln, Ablühen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe, insbesondere von Tanksstellen;
6. die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Veränderung von miltärischen Anlagen innerhalb vorhandener Liegenschaften der Streitkräfte;
7. die Errichtung oder Erweiterung von Flasanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge;
8. der Bau neuer oder die wesentliche Veränderung bestehender Straßen und Wege sowie umfangreiche Unterhaltungsmaßnahmen;
9. der Umgang mit öffenen radioaktiven Stoffen;
10. Agrabungen und Erdaufschlüsse, auch deren Erweiterung; ausgenommen sind Maßnahmen von weniger als 10 m Grundfläche oder 1 m Tiefe und Baugruben für einfache Wohnbebauung sowie für im Volumen vergleichbare Baugruben;
11. die Ablagerung von Schlamm in Trockenbeeten.

§ 9

Genehmigung

- (1) Über die Genehmigung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 5 Abs. 2 entscheidet die Untere Wasserbehörde. Handlungen, die nach den Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung, einer Genehmigung oder einer sonstigen behördlichen Zulassung bedürfen, bedürfen besonderer Genehmigung nach den Vorschriften dieser Verordnung nicht, wenn schon die anderen Bestimmungen einen hinreichenden Schutz ermöglichen. Dies gilt nicht für Handlungen, die lediglich einer Anzeige bedürfen. Entscheidungen, die sich auf das Wasserschutzgebiet beziehen, von Behörden, die nicht Wasserschutzbehörden sind, ergeben im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde kein Verbot, die Entscheidung ergeht im Planfeststellungsverfahren nach § 14 Abs. 4 Satz 2 LWG.
- (2) Dem Genehmigungsantrag sind in 14facher Ausfertigung unterlie Beschreibung, Pläne, Zeichnungen und Nachweisungen beizufügen, soweit sie zur Beurteilung des Antrags erforderlich sind. Anträge mangelhaft sind oder ohne ausreichende Unterlagen vorgelegt, können ohne weiteres zurückgewiesen werden, wenn der Antragsteller die ihm mitgeteilten Mängel innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht behebt. Der Antragsteller ist auf diese Folgen hinzuweisen.
- (3) Die Untere Wasserbehörde beteiligt den Wasserwerksbetreiber bei ihrer Entscheidung die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, in landwirtschaftlichen Fragen: der Landwirtschaftskammer Rheinland ein. Will die Untere Wasserbehörde Bedenken des Staatlichen Amtes Wasser- und Abfallwirtschaft nicht Rechnung tragen, so hat sie Weisung der Oberen Wasserbehörde einzuholen. Sind Betriebe, die der Bergaufsicht unterliegen, betroffen, so ist zuständige Bergamt zu hören.
- (4) Die Genehmigung kann mit Bedingungen und Auflagen versehen befristet werden. Sie kann zurückgenommen oder nachträglich zusätzlichen Anforderungen versehen oder weiteren Einschränkungen unterworfen werden, soweit es das Interesse der öffentlichen Wasserversorgung gebietet, das Grundwasser im Rahmen der Verordnung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, die bei der Erteilung der Genehmigung nicht voraussehbar waren. Die Vorschriften des allgemeinen Ordnungsrechts bleiben unberührt.
- (5) Der mit Rechtsbehelfsbelehrung versehene Bescheid über den Genehmigungsantrag ist dem Antragsteller zuzustellen. Dem Wasserwerksbetreiber ist die Entscheidung nachrichtlich bekanntzugeben.
- (6) Die Genehmigung erlischt, wenn innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Frist nach Satz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu 1. verlängert werden.
- (7) Die Genehmigung ist zu erteilen, soweit eine Gefährdung der öffentlichen Wasserversorgung nicht zu besorgen ist oder durch Auflagen bzw. Bedingungen verhütet werden kann. Die Genehmigung kann eine bestimmte Anzahl in der Zukunft liegender einzelner Handlungen gleicher Art erteilt werden.

Abbildung 6. Wasserschutzzone IIIB; Bekanntmachung Stadt Duisburg

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt fasste in seiner Sitzung am 20.12.2005 den im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Aufstellungsbeschluss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 10.11.2005 im Sitzungszimmer der ehemaligen Verwaltungsnebenstelle Ratingen-Lintorf statt.

In dem Zeitraum zwischen dem 22.12.2005 und dem 03.02.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und die Abfrage des erforderlichen Umfangs und Beteiligungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Scopings durchgeführt.

3.2 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für eine umgebungsorientierte Wohnbebauung in einer städtebaulich vertretbaren Dichte. Laut Gebietsentwicklungsplan (GEP `99), der das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich darstellt, sollen brachliegende, ungenutzte Flächen einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Die Bebauung freier Areale inmitten einer Ortslage statt der Ausweitung von Siedlungen in einer Ortsrandlage wird dem in § 1a Abs. 1 BauGB formulierten Anspruch gerecht, „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umzugehen.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Standortes wird überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt lassen sich im Wesentlichen nicht störende gewerbliche Nutzungen finden. Um ein größeres Spektrum an ergänzenden Nutzungen, auch in diesem Bereich zuzulassen, wurde abweichend vom Vorgängerbebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden Nutzung, der Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe, dem Vorhandensein einer ausreichenden Grundversorgung und sozialer Infrastruktur werden die gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemeinen zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Zudem werden die

folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Es handelt sich hierbei um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung entlang der Straße „Am Löken“, einer Hauptverkehrsstraße, orientieren sich an den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Obergrenzen (GRZ 0,4/ GFZ 0,8).

Beidseitig der Planstraße, einer Anliegerstraße, wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung reduziert auf die bislang, im B-Plan L 2b zulässige (GFZ 0,7). Hierzu wird ergänzend eine GRZ von 0,35 festgesetzt.

Um Spielräume bei der verdichteten Bebauung zu ermöglichen kann die GRZ um 50 % für die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO erhöht werden.

Im Bereich der Kreuzung Speestraße und der Straße Am Löken ist mit der Bestandsbebauung eine höhere Verdichtung festzustellen. Weiterhin sind im Bestand im baulichen Umfeld der genannten Kreuzung zentralörtliche Funktionen vorhanden. Die geforderte Anzahl von Stellplätzen für die geplante Bebauung des WA 1 ist ohne größere Auflagen aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III B lediglich auf versiegelten Flächen möglich. Aus den genannten Gründen wird für das WA 1 eine maximale GRZ von 0,8 für die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ermöglicht.

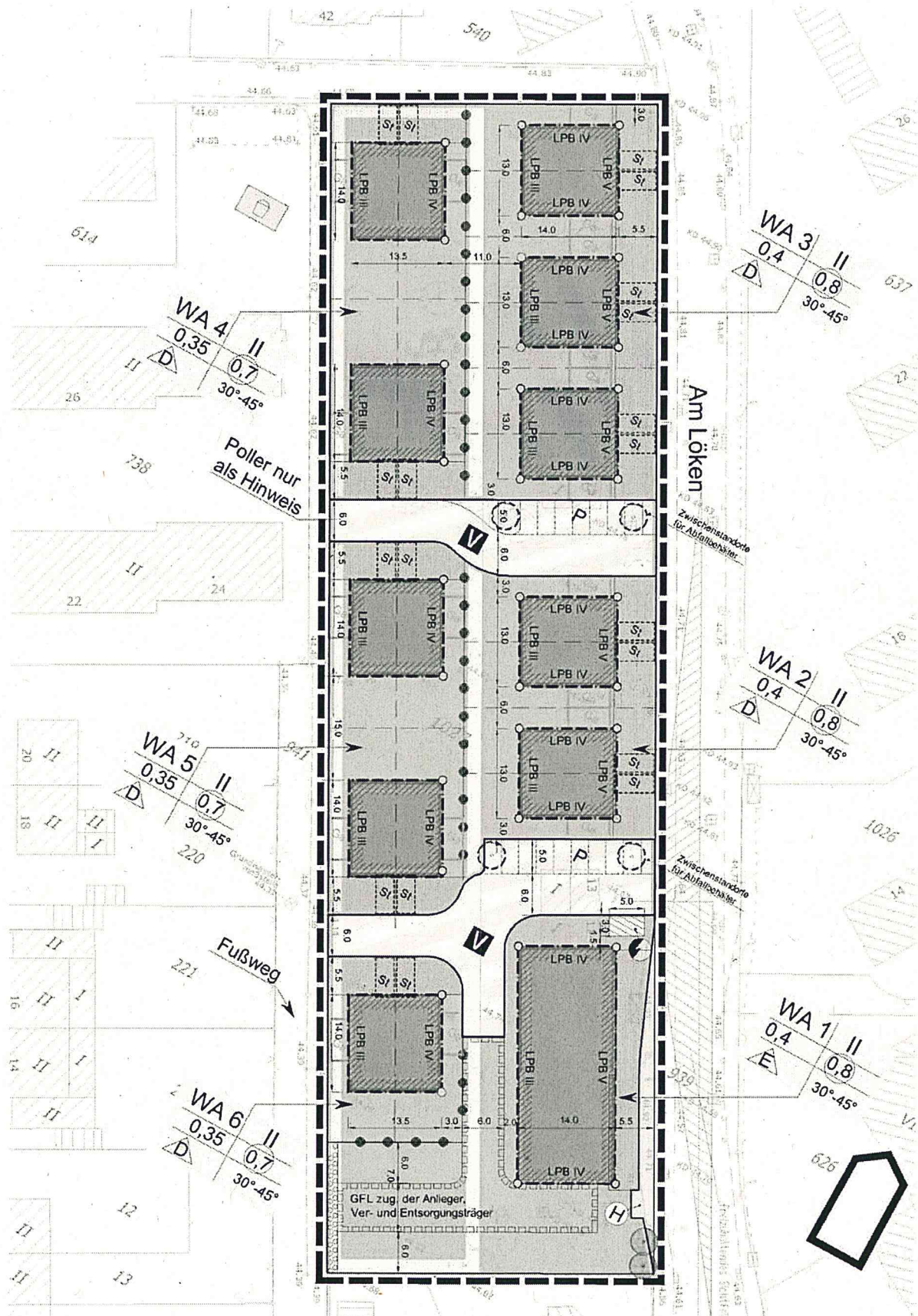


Abbildung 7. B-Plan L2b, 2. Änderung „Am Löken“; o.M.

Geschossigkeit

Das Wohnumfeld ist geprägt durch 2-geschossige Wohnhäuser. Im Plangebiet ist demzufolge ausschließlich eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Maximale Firsthöhe

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und zur Einfügung der geplanten Baukörper in den Bestand wird festgesetzt, dass die Firsthöhe bei einer 2-geschossigen Bebauung max. 56 m ü. NHN betragen darf.

Anzahl der Wohneinheiten

In den geplanten Wohngebieten WA 2 bis 6 sind je Hauseinheit (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung berücksichtigt die maßgebliche Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung. Auf diese Weise wird eine mit dem Bebauungsplan angestrebte maßvolle Verdichtung erzielt. Geschosswohnungen sind nur innerhalb des WA 1 unmittelbar angrenzend an den Kreuzungsbereich zulässig.

4.3 Überbaubare Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden straßenbegleitend angeordnet. Die in der Umgebung anzutreffende Raumstruktur wird hierdurch aufgegriffen.

4.4 Bauweise

Im rückwärtigen Bereich und entlang der Straße „Am Löken“ sind in Anlehnung auf bestehende umliegende Baustrukturen Doppelhäuser zulässig.

Lediglich im Bereich des WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die geplante Bebauung eines Mehrfamilienhauses ist im Bereich des Kreuzungsbereiches „Speestraße/Am Löken“, der auch durch dichtere Baustrukturen und Versorgungsfunktionen geprägt ist, in Form eines Einzelbaukörpers zulässig.

4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

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

Dachlandschaft

- In den Wohngebieten ist eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad zulässig.
- Bei der Dachdeckung für Doppelhäuser und Hausgruppen ist darauf zu achten, dass je Baukörper dasselbe Material zu verwenden ist.
- Die Dächer bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind zum Zwecke der einheitlichen Gestaltung mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Falls ein Drempel realisiert werden soll, ist dieser so zu bemessen, dass er eine maximale Wandhöhe von 0,6 m ab Oberkante Fertigfußboden des Obergeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren nicht überschreitet.

Abfallbehälter

Die Regelung für Abfallbehälter überlässt es den Hausbesitzern, ob sie aus Gründen des Sichtschutzes eine Abpflanzung oder eine baulich-konstruktive Lösung realisieren wollen. Dies führt zu einer geordneten Gestaltung des Wohnumfeldes, das durch einen verdichteten Wohnungsbau geprägt ist.

Einfriedungen

Zur Erzielung eines einheitlichen Außenbereiches und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist der Vorgarten nur mit einer Hecke oder einem Zaun in einer Höhe von maximal 0,5 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße oder mit Rasenkantensteinen einzufrieden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zum Erhalt des Landschaftsbildes werden an der Straße „Am Löken“ zwei prägende Einzelbäume (Blutbuchen) durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Zur Begrünung des Wohngebiets sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierzu sind in den Textlichen Festsetzungen

die Gehölzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen.

An der südwestlichsten Ecke des Plangebiets wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Hier ist zur optischen Eingrünung des Plangebietes eine Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß einer in den Textlichen Festsetzungen enthaltenen Gehölzliste zu pflanzen.

4.7 Erschließung

4.7.1. Straßenverkehr

Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Löken“ und „Am Pohlacker“ erschlossen.

Planstraßen

Die Erschließung der neuen rückwärtigen Wohngebiete erfolgt über die beiden geplanten Sticherschließungen und die vorhandene Abzweigung der Straße „Am Pohlacker“.

Die beiden südlichen Verkehrswege sind als Sticherschließungen geplant und als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll in Form einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden.

Westlich angrenzend des Plangebiets verläuft weiterhin der vorhandene Fußweg mit fußläufiger Anbindung an die geplanten Erschließungswege.

4.7.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)

Zur Erschließung der für den Geschosswohnungsbau geplanten Stellplatzanlage wird zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ein GFL festgesetzt.

4.7.3. Stellplätze

Bei der geplanten Wohnbebauung wird der **private Stellplatzbedarf** auf dem jeweiligen Grundstück selbst nachgewiesen. Innerhalb der mit einer Doppelhausbebauung festgesetzten Wohngebiete sind je Wohneinheit 2 separate Stellplätze (z. B. Garage/Carport und unabhängig hiervon 1 weiterer Stellplatz) je Hauseinheit zu errichten. Für den Geschosswohnungsbau werden 2 Stellplätze je Wohneinheit gebaut.

In den Planstraßen sind zusätzlich **13 öffentliche Parkplätze** vorgesehen.

4.7.4. ÖPNV

Im Plangebiet liegt der Haltepunkt „Am Löken“. Dieser wird angedient durch folgende Buslinien:

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

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes entsteht zugleich ein Haltepunkt, der den heutigen Anforderungen entspricht. Die hierfür in Abstimmung mit der Rheinbahn erforderliche Fläche wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Linienplan VRR

Abbildung 8. Liniennetzplan der VRR; o.M.

4.8 Ver- und Entsorgung

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

4.8.1. Energie

Strom

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen. Der Anschluss an das vorhandene Netz ist gesichert. Zur Versorgung des Gebietes ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ in unmittelbarer Nähe zur Straße „Am Löken“ vorgesehen. Zur Gestaltung und besseren Einfügung in das geplante Wohngebiet wird eine Begrünung bzw. ansprechende Gestaltung der Außenfassaden empfohlen.

Gas/Wärme

Die von den Stadtwerken Ratingen unterhaltenen Gasleitungen innerhalb der umgebenden Straßenzüge werden mit der Realisierung des Neubaugebietes ergänzt.

4.8.2. Abwasser

Schmutzwasser

Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend bemessen.

Regenwasser

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird. Dieser Umstand trifft für den Ortsteil Lintorf zu, da die Entwässerung im Trennsystem geregelt ist.

Die städtischen Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen betriebsfertig in der Straße „Am Löken“. Im Zuge des Straßenneubaus der Planstraßen ist das Kanalnetz zu ergänzen. Auf der Grundlage des kürzlich überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeptes (Generalentwässerungsplanung (GEP) Lintorf) wurde ein Teilabschnitt des im „Breitscheider Weg“ liegenden Regenwasserkanals saniert.

Das Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“, im Kreuzungsbereich „Kalkumer Straße / Breitscheider Weg“ gelegen, wurde fertiggestellt. Eine geordnete Vorflut ist so sichergestellt.

4.8.3. Löschwasserversorgung

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für eine Wohnbebauung eine Löschwassermenge von 800 ltr/min. bereitzustellen. Die Löschwassermenge wird durch das öffentliche Hydrantennetz der Stadt Ratingen im Bereich der Strassen „Am Löken/ Speestraße“ in ausreichender Menge durch Unterflurhydranten sichergestellt.

4.8.4. Fernmeldeanlagen

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die u. U. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung der Hoch- und /oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der ISIS eine aktuelle Auskunft über Lage der Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

4.9 Immissionsschutz

4.9.1. Gewerbelärm

Das Plangebiet ist insbesondere im südöstlichen Bereich mit Gewerbelärm vorbelastet. Direkt angrenzend an das Plangebiet an der Kreuzung Am Löken/ Speestraße befinden sich gewerbliche Nutzungen wie eine Tankstelle, ein Getränkemarkt und ein Ärztehaus.

Gemäß Angaben der Stadt Ratingen besteht für die Tankstelle in der Genehmigung die Auflage, an der nördlichen Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts einzuhalten. Die vorgesehene Festsetzung der neu geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) stellt hier also eine Überplanung mit weniger strengen Immissionsbegrenzungen dar.

Die Immissionsrichtwerte für den Gewerbelärm werden an beinahe allen Immissionsorten eingehalten. Es liegt lediglich an dem Immissionsort der im Bereich der Süd-Fassade des WA 1 positioniert wurde eine Überschreitung von 4 dB(A) vor, wenn die Tore der Waschanlage geöffnet sind.

Als Schallschutzmaßnahme wird an der Süd-Fassade des WA 1 ein Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Raumnutzungen

entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Es sollen an dieser Fassadenseite lediglich Fenster nicht schutzbedürftiger Räume, wie beispielsweise Flur, Bad oder Küche und keine Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer geplant werden.

4.9.2. Verkehrslärm

Dem Lärminderungsplan Lintorf/Breitscheid von Oktober 1999 ist zu entnehmen, dass für den Verkehrsbereich bei Inbetriebnahme der Nordbahn der Beurteilungspegel zwischen 60 und 65 dB(A) liegt. Das B.- Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Lärmschutzzone, jedoch unterhalb des Anflugsektors 23 R.

Das Lärmgutachten betrachtet den Fluglärm zusammen mit dem Straßenverkehrslärm.

Die Lärmuntersuchung basiert für die Speestraße auf den Zahlen des Lärminderungsplans der Stadt Ratingen. Die Verkehrszahlen für die Straße „Am Löken“ basieren auf den städtischen Verkehrszahlen aus dem Jahr 1988, die unter der Annahme der allgemeinen Verkehrszunahme von 25 % bis zum Jahr 2010 hochgerechnet wurden. Die Zahlen berücksichtigen nicht teilweise bereits umgesetzte bzw. noch geplante Maßnahmen zur Verkehrsentslastung der Innenstadt. Der gewählte Ansatz für die Ermittlung der Verkehrsmengen wird demnach zukünftig weit unterschritten werden.

Auf dieser Grundlage ergaben sich Beurteilungspegel verursacht durch den Straßenverkehr und Flugverkehr von bis zu 71 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht an den Fassaden des nordöstlich auf dem Plangebiet geplanten Wohngebäudes. Dies entspricht einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 16 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts. Die Überschreitung an den von der Straße weiter entfernten Gebäuden und den der Straße abgewandten Fassaden ist vor allem durch Fluglärmimmissionen bedingt.

Aus diesen Gründen wurden die erforderlichen Anforderungen gemäß der DIN 4109 für entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Gutachtens ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Es ergeben sich im Rahmen der Untersuchungen Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich V an den zur Straße „Am Löken“ zugewandten Gebäudefassaden der Wohnbebauung.

Es wurde zudem eine Öffnungsklausel mit aufgenommen, so dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls geringere Lärmbelastungen nachgewiesen werden können.

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

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Flächenbilanz/ Städtebauliche Kenndaten

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 7.930 qm
davon:

Wohnbaufläche insgesamt	ca. 6.891 qm
davon überbaubare Fläche	ca. 2.335 qm
davon nicht überbaubare Fläche	ca. 4.557 qm

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 944 qm
Verkehrsfläche/Bushaltestelle	ca. 80 qm
Versorgungsfläche	ca. 15 qm

Unter der Annahme, dass in den neuen Wohnhäusern jeweils 1 Haushalt einzieht, kann für die Doppelhäuser von 20 Wohneinheiten (WE) ausgegangen werden. Im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses sind 11 Wohneinheiten geplant. Demnach ergibt sich insgesamt eine Anzahl von **31 Wohneinheiten**.

Die prognostizierte **Anzahl der Einwohner** im Stadtteil Lintorf nimmt um **ca. 93** Personen (31 Wohneinheiten x 3 Einwohner) zu.

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

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

5.2.1. Kindertageseinrichtungen

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

Der aus der neuen zusätzlichen Wohnbebauung in einer Anzahl von 15 Wohneinheiten (Altbestand: 16 Wohneinheiten) resultierende Mehrbedarf wird voraussichtlich mindestens 6 Kinder in den Altersstufen unter 1 Jahr bis zum Beginn der Schulpflicht betragen.

5.2.2. Schulen

In dem Schulentwicklungsplan der Stadt Ratingen für die Jahre 1998 – 2003 ist folgende Beurteilung enthalten. Mit einem Rückgang der Schülerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht zu rechnen, da auch weiterhin von Wohnbautätigkeiten ausgegangen werden kann. Mittel- und langfristig ist jedoch aktuell zu erwarten, dass im Ortsteil Lintorf die Schülerzahlen leicht rückläufig sein werden.

5.3 Umweltbericht/Auswirkungen auf die Umwelt

Der Umweltbericht ist in Teil B als gesondertes Dokument erstellt worden.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt sind hierin dargestellt.

Auf der Ebene der 2.Änderung des Bebauungsplans L 2b werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Neben einer Bestandsbewertung enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die geplante Bebauung einschl. der infrastrukturellen Maßnahmen stellt aufgrund der Umgestaltung bisheriger Grünflächen, der Rodung von ca. 70 Bäumen und den Bodenbewegungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der derzeitige geringe Nutzungsgrad des Gebietes mit Einzel- und Reihenhausbebauung und zugehörigen großen Gartengrundstücken und einer großen Anzahl von Bäumen sowie die geplante Erhöhung der Bebauungsdichte führen dazu, dass ein Großteil der Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort zu

realisieren ist. Durch externe Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

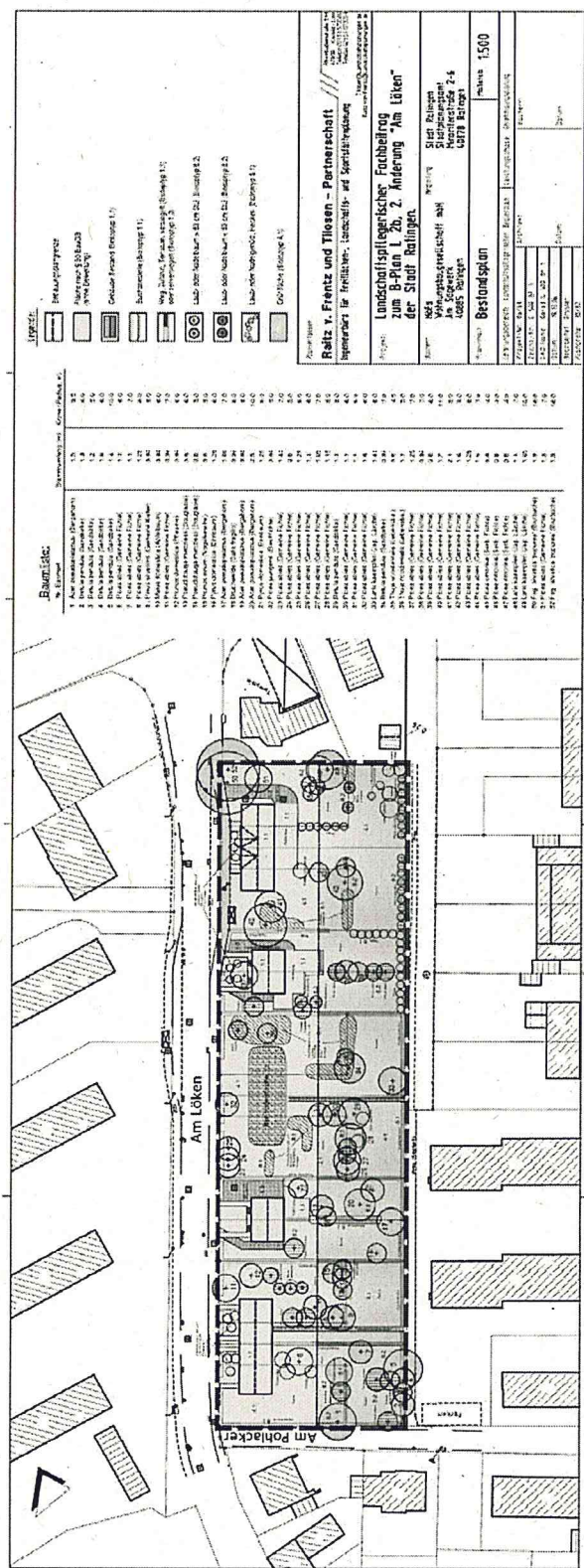


Abbildung 9. Bestandsplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

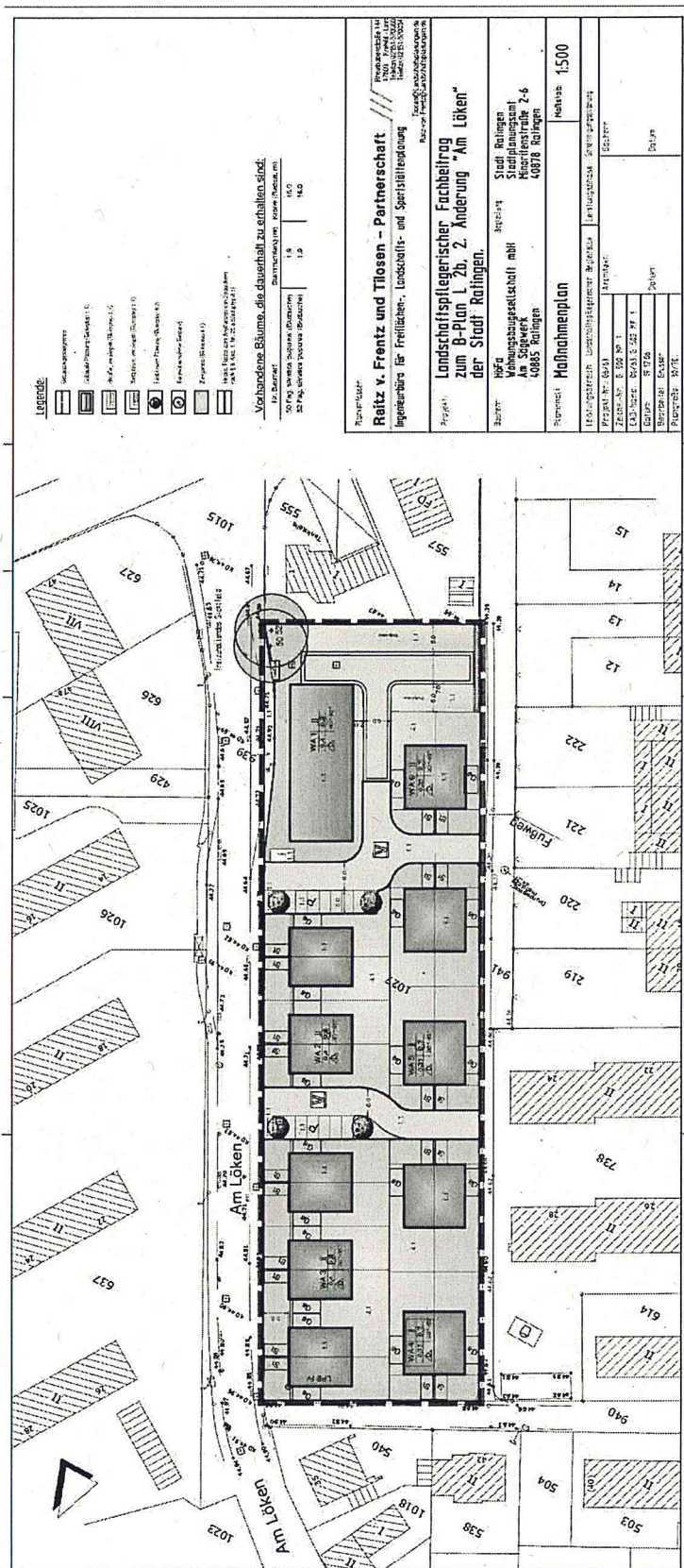


Abbildung 10. Maßnahmenplan des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Bewertung des Plangebietes L 2 b, (2. Änderung)

A. Ausgangszustand (Bestand)

Bio-Code top Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
-	Fläche nach § 30 BauGB	4.115	-	-	-	0
1.	1.1 Versiegelte Fläche, Haltestelle	90	0	1	0	0
2.	4.1 Ziergarten, strukturarm	2.075	2	1	2	4.150
3.	8.1 Laub- und Nadelge- hölz, Hecken	350	7	0,8 ¹	5,6	1.960
4.	8.2 Einzelbäume, Laub u. Nadelbäume	1.300	8	1	8	10.400
Summe:		<u>7.930</u>				<u>16.510</u>

B. Bebauter Zustand (Planung)

Bio-Code top Nr.	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Gesamtkor- rekturfaktor	Gesamt- wert Sp 5 x Sp 6	Einzel- flächenwert Sp 4 x Sp 7
1.	1.1 Versiegelte Fläche, Straße, Bürgersteig, Haltestelle, Stellplätze	955	0	1	0	0
2.	2.2 Straßenbegleitgrün	70	3	1	3	210
3.	1.1 Versiegelte Fläche, Gebäude	4.265	0	1	0	0
4.	4.1 Ziergarten, struktur- arm	2.510	2	1	2	5.020
5.	8.1 Hecke	30	6	1	6	180
6.	8.2 Einzelbäume (Pla- nung, 4 x 25 m²)	100	8	0,75 ²	6	600
Summe:		<u>7.930</u>				<u>6.010</u>

Bilanzdifferenz: 10.500

*¹ 50% Nadelholzanteil

*² 30 Jahre nach Neuanlage

Abbildung 11. Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung errechnet für das Plangebiet einen negativen Wert von 10.500 Werteinheiten. Das bedeutet, dass die Kompensation des Eingriffs nicht vollständig vor Ort zu realisieren ist und nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Die Stadt Ratingen hat an der Broichhofstraße vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Das sich daraus ergebende Ökopunktekontingent wurde in das städtische Ökokonto Broichhof eingebucht. Von diesem Guthaben kann ein Defizit in Höhe von 10.500 Ökopunkten, das die Gesamtbilanz des B-Planes L 2b, 2. Änderung „Am Löken“ dokumentiert, abgebucht werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für die Entwicklung der im Bauleitplan festgesetzten Baugebiete sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich, da sich die Grundstücke in der Hand eines Eigentümers befinden.

Die Abtretung privater Grundstücksflächen zu Gunsten der Erschließung (Planstraße) wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem von dieser Maßnahme betroffenen Eigentümer geregelt. Voraussetzung hierfür ist eine mit der Stadt Ratingen abgestimmte Entwurfsplanung (Straßen- und Kanalbau).

7. Kosten und Finanzierung

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

Die Abgeltung der **Kompensationsmaßnahmen** außerhalb des Verfahrensgebietes wird ebenfalls in dem genannten Vertragswerk geregelt. Auch hier dient als Sicherung die Bankbürgschaft ebenso wie für den nachfolgenden Sachverhalt.

Abhängig von dem Zeitpunkt der Antragstellung einer Baugenehmigung und der dann notwendigen Beurteilung von Auswirkungen auf **Kindergärten** ergeben sich bei der Erschließung der zusätzlich über den jetzigen Umfang (B-Plan L2b) hinausgehenden Bebauung folgende Aufwendungen:

- 6 Kindergartenplätze je 14.071,60 Euro **ca. 84.429,60 Euro**

8. Öffentlich-Rechtlicher Vertrag

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages müssen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Ratingen die Einzelheiten zur Kostenübernahme zu folgenden Leistungen geregelt werden:

Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau von verkehrlichen und technischen Erschließungsmaßnahmen,

Kosten zur Herstellung und anteilige Pflege der Ausgleichsmaßnahmen,

Kosten von Sicherungsmaßnahmen der Bäume,

Kosten zur Infrastrukturabgabe (Errichtung von Kindergartenplätzen).

9. Realisierungszeitraum

Bauliche Maßnahmen können nach Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages, Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, unmittelbar nach Rechtskraft des Bauleitplanes begonnen werden.

10. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

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

L 2b „Lintorf, Pohlacker“, rechtsverbindlich seit dem 30.11.1970.

Im Auftrag:

(Hölzle)

Städt. Baudirektor

In Zusammenarbeit mit:

Stadtplanung Zimmermann GmbH

Stadtplaner DASL, Architekt BDA

Linzer Straße 31

50939 Köln

Tel.: 0221-411011-0

Fax.: 0221-411011-22

E-Mail: info@stadtplanung-zimmermann.de

Ratingen, den 16.06.2008

Im Auftrag:



(Hölzle)

Städt. Baudirektor

In Zusammenarbeit mit:

Stadtplanung Zimmermann GmbH

Stadtplaner DASL, Architekt BDA

Linzer Straße 31

50939 Köln

Tel.: 0221-411011-0

Fax.: 0221-411011-22

E-Mail: info@stadtplanung-zimmermann.de

Ratingen, den 16.06.2008

Teil B
Umweltbericht
zum
Bebauungsplan L 2b, 2. Änderung „Am Löken“

aufgestellt von
Stadt Ratingen – Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung -
61.1

in Zusammenarbeit mit

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte	3
1.1.1	Anlass und Ziel der Änderung des Bauleitplans	3
1.1.2	Angaben zum Standort	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	5
1.2.1	Fachgesetze	5
1.2.2	Ziele des Umweltschutzes	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Schutzgut Mensch	6
2.1.1	Lärm	6
2.1.2	Gefahrenschutz	10
2.1.3	Elektromagnetische Strahlung	12
2.2	Schutzgut Boden.....	13
2.3	Schutzgut Wasser	13
2.3.1	Oberflächengewässer	13
2.3.2	Grundwasser	13
2.3.3	Abwasser	14
2.4	Schutzgut Natur und Landschaft	14
2.4.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	14
2.4.2	Landschaftsplan	15
2.4.3	Pflanzen und Tiere	15
2.4.4	Biologische Vielfalt	16
2.4.5	Eingriff /Ausgleich	16
2.4.6	Landschafts- und Ortsbild	18
2.5	Schutzgut Klima/Luft	18
2.5.1	Klima	18
2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
2.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
2.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3	Sonstige Angaben	21
3.1	Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei der Erstellung der Angaben.....	21
3.2	Geplante Maßnahmen des Monitoring	21
3.3	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung/des Umweltberichtes.	22

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

1.1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bauleitplans

Mit der 2.Änderung des Bebauungsplans „L2 b“ soll die Rechtsgrundlage geschaffen werden für eine umgebungsorientierte Wohnbebauung in einer städtebaulich vertretbaren Dichte. Laut Gebietsentwicklungsplan (GEP `99), der das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich darstellt, sollen brachliegende, ungenutzte Flächen einer standortgerechten Nutzung (hier: Wohnen) zugeführt werden. Die Bebauung freier Areale inmitten einer Ortslage statt der Ausweitung von Siedlungen in einer Ortsrandlage wird dem in § 1a Abs. 1 BauGB formulierten Anspruch gerecht, „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umzugehen.

1.1.2 Angaben zum Standort

Die äußere Erschließung ist vorhanden, wird jedoch im Zuge der Entwicklung des Neubaugebietes durch die Anlage von Stickerschließungen ergänzt.

Der Änderungsbereich wurde bislang dominiert von der Altbausiedlung „Am Löken“, bestehend aus zwei Doppelhäusern und drei Hausgruppen mit jeweils vier Wohngebäuden. Diese in den Jahren 1925/1926 entstandene Siedlung steht vor dem kompletten Abriss, nachdem die Untere Denkmalbehörde zusammen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege die Denkmalwürdigkeit im Januar 2004 verneinte.

Das Umfeld der Wohnbebauung ist geprägt durch Hausgärten in einer großen Tiefe.

Räumlicher Geltungsbereich: ca. 7.930 qm

davon:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| • Wohngebiet | ca. 6.891 qm |
| • Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | ca. 944 qm |
| • Verkehrsfläche Bushaltestelle | ca. 80 qm |
| • Versorgungsfläche | ca. 15 qm |

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als Wohn-baufläche aus. Eine Änderung des FNP ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den Teilflächen WA 2-6 sind nur Doppelhäuser in einer maximalen Zweigeschossigkeit zulässig. Das Teilgebiet WA 1 lässt nur Einzelhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zu. Die maximale Gebäudehöhe für alle Teilflächen wird auf 56 m ü. NHN festgesetzt.

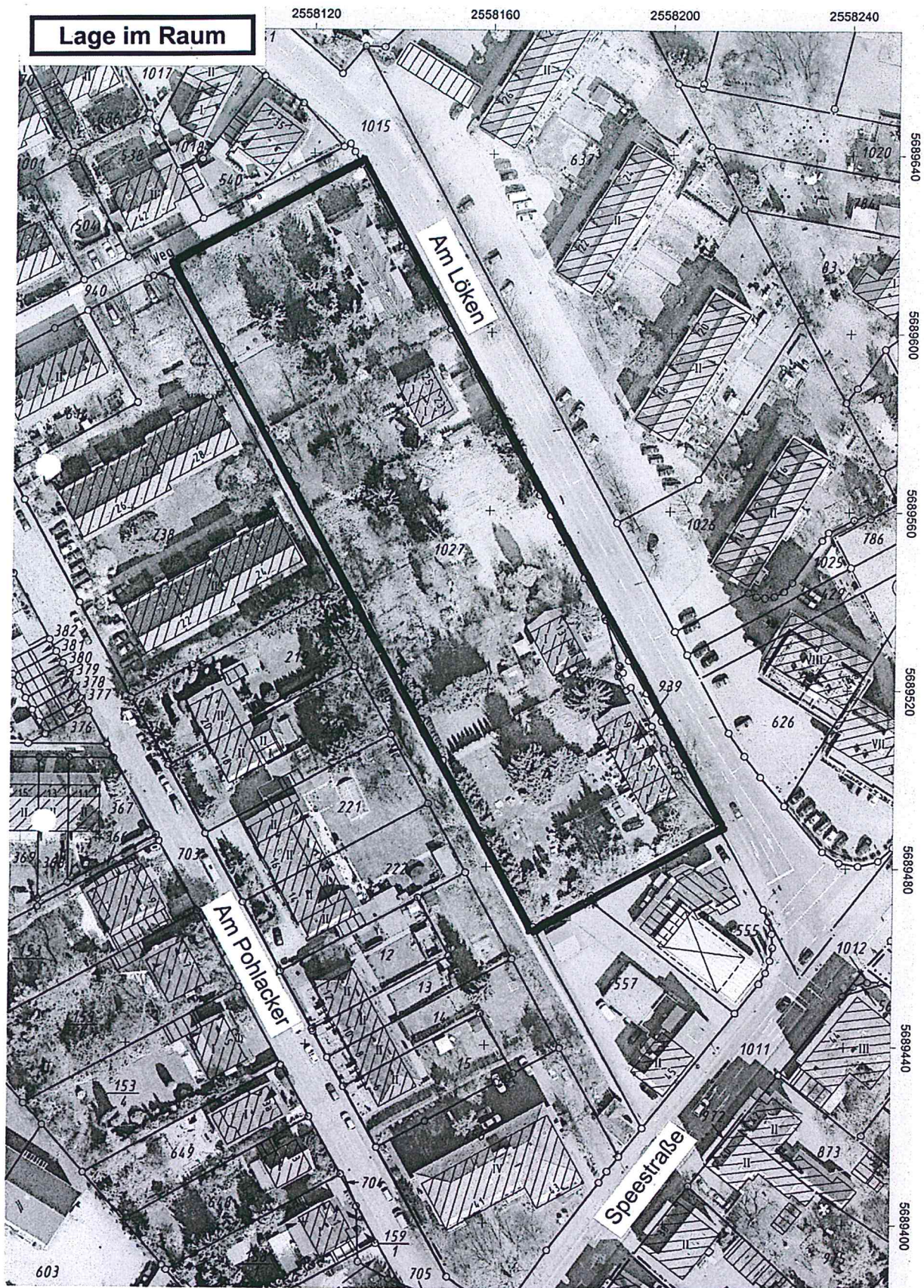


Abbildung 1. Lage im Raum; o.M.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Die Zielaussagen des Umweltschutzes werden bezogen auf die zu betrachtenden Schutzgüter in unterschiedlichen Fachgesetzen und Fachplänen definiert bzw. festgeschrieben.

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Gesetze/Pläne aufgelistet, die für Bauleitplanverfahren von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- inkl. Verordnungen
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- inkl. Verordnung
- Landesbodenschutzgesetz Nordrhein Westfalen (LBodSchG NRW)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG), hier § 51 a
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) Nordrhein-Westfalen
- TA Lärm- Technische Anleitung Lärm
- TA Luft- Technische Anleitung Luft
- TA Siedlungsabfall - Technische Anleitung Siedlungsabfall
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- DIN 4108 – „Wärmeschutz im Hochbau“
- DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“
- DIN 5034 – Natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen
- EEG - Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien
- EnEG – Energieeinsparungsgesetz, EnVO - Energieeinsparverordnung,
- FFH-RL – Richtlinie 92/43/EWG Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, in Verbindung mit RL 97/62/EG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
- GIRL NRW - Geruchsimmissionsrichtlinie Nordrhein Westfalen;
- KrW-/AbfG – Kreislaufwirtschafts- / Abfallgesetz
- VS-RL – Richtlinie 79/409/EWG Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, in Verbindung mit RL 97/49/EG (Vogelschutz-Richtlinie)

1.2.2 Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Umweltschutzes ist die Bewahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit und die Schutzgüter im einzelnen zur Sicherung von natürlichen Lebensgrundlagen für Menschen, Pflanzen und Tiere. Es gilt ferner, die Schutzgüter vor schädlichen Einwirkungen wie Lärmimmissionen und Schadstoffeinträgen u. v. m. zu schützen.

Kulturelle Besonderheiten eines Landes, einer Region, Stadt oder einer Landschaft sind ebenfalls zu bewahren, gleiches trifft für Sachgüter zu.

Bei Veränderungen und Eingriffen in die Umwelt sind Eingriffsvermeidung und/oder -minderung zu prüfen und gezielt Lösungen für einen Ausgleich aufzuzeigen.

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

Ein weiteres wichtiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung eines ehemals bebauten Bereiches. Die durch Abriss frei werdenden Flächen sollen so gestaltet werden, dass auch durch die geplante Nachverdichtung gesunde Wohnverhältnisse erhalten bleiben. Mit der Aktivierung von Bauflächen in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.“

Das Plangebiet wird geprägt durch tiefe Baugrundstücke, die in einer angemessenen Nachverdichtung zur Stärkung des Wohnens im Ortsteil Lintorf entwickelt werden sollen. Die bauliche Dichte nimmt insgesamt geringfügig zu.

Die vorgenannten Gesetze definieren die Ziele des Umweltschutzes im Detail.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Lärm

Gewerbelärm

Bestand

Das Plangebiet ist insbesondere im südöstlichen Bereich mit Gewerbelärm vorbelastet. Direkt angrenzend an das Plangebiet an der Kreuzung „Am Löken/ Speestraße“ befinden sich gewerbliche Nutzungen wie eine Tankstelle, ein Getränkemarkt und ein Ärztehaus.

Prognose Nullvariante

Gemäß Angaben der Stadt Ratingen besteht für die Tankstelle in der Genehmigung die Auflage, an der nördlichen Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet von 50 dB (A) tags und 35 dB (A) nachts einzuhalten.

Prognose Planfall

Die vorgesehene Festsetzung der neu geplanten Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet stellt hier also eine Überplanung mit weniger strengen Immissionsbegrenzungen dar. Die Immissionsrichtwerte für

den Gewerbelärm werden an beinahe allen Immissionsorten eingehalten.

Immissionsort		Gebietsausweisung	Immissionsrichtwert	Beurteilungspegel Lr
Nr.	Beschreibung		dB(A)	dB(A)
IO 1	Am Löken 3 Nord-Fassade	WA	55	53*
IO 2	Am Löken 3 Süd-Fassade	WA	55	59*
IO 3	Am Löken 3 Süd-Fassade	WA	55	46*
IO 4	Am Löken 5	WA	55	50*
IO 5	Am Löken 3 Nord-Fassade	WA	55	51*
IO 6	Am Löken 9	WA	55	47*

*) inklusive der Ruhezeitenzuschläge für die Tankstelle und den Parkplatz des Ärztehauses von 1,9 dB(A); aus dem Lärmgutachten von Peutz Consult, Seite 18, Stand 12/2006

Es liegt lediglich an dem Immissionsort der im Bereich der Süd-Fassade des WA 1 positioniert wurde eine Überschreitung von 4 dB(A) vor, wenn die Tore der Waschanlage geöffnet sind.

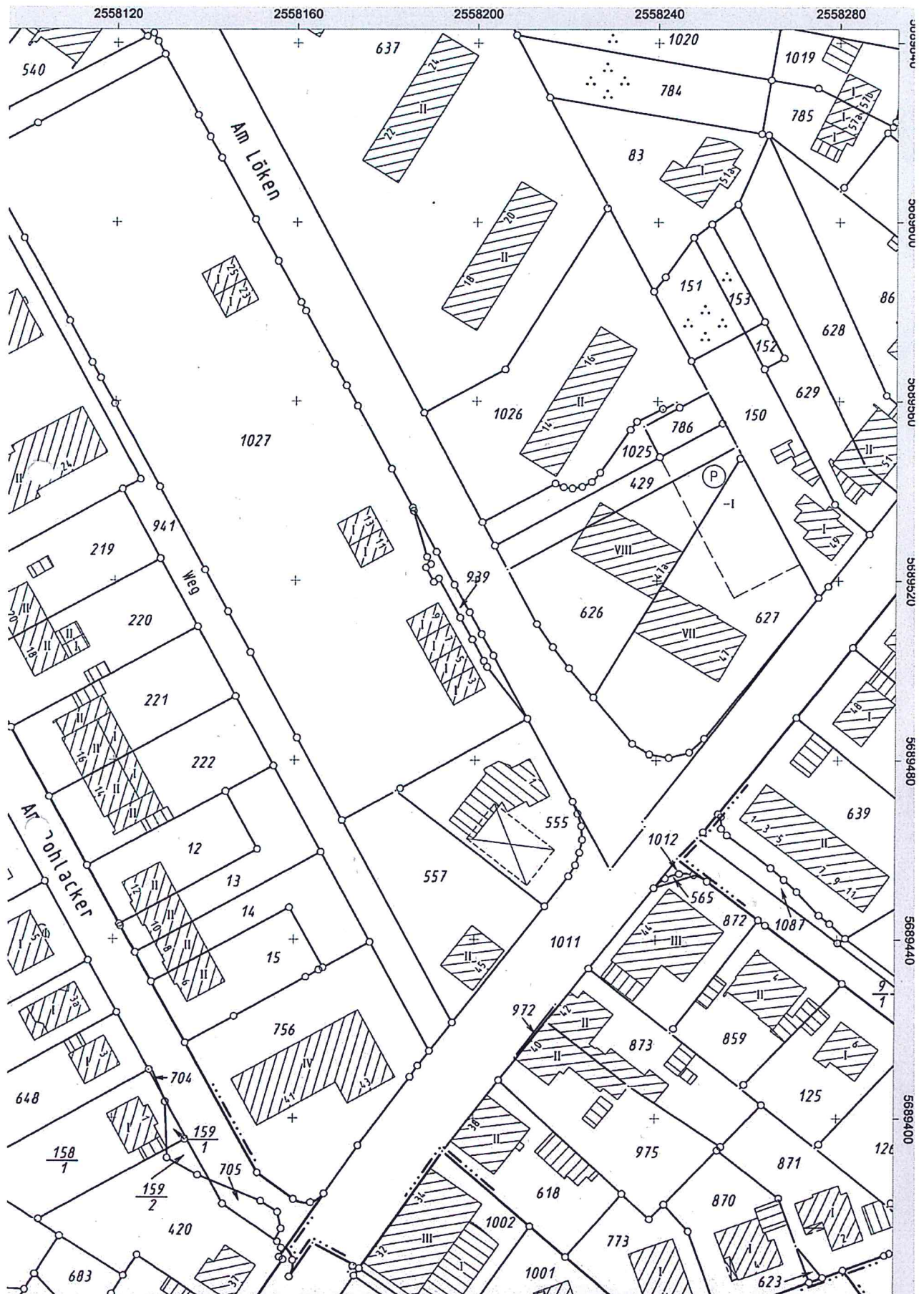


Abbildung 2. Lageplan; Katastergrundlage; o.M.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Als Schallschutzmaßnahme wird an der Süd-Fassade des WA 1 ein Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Raumnutzungen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Es sollen an dieser Fassadenseite lediglich Fenster nicht schutzbedürftiger Räume, wie beispielsweise Flur, Bad oder Küche und keine Fenster zu Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer geplant werden.

Verkehrslärm

Bestand

Der Straßenverkehrslärm an den geplanten Wohngebäuden geht im Wesentlichen von den Straßen „Am Löken“ und der „Speestraße“ aus.

Für die Straße „Am Löken“ wurde im Jahre 1988 ein Verkehrsaufkommen von 7.800 KFZ/24H ermittelt.

Auf das Plangebiet wirkt zusätzlich Fluglärm ein. Es liegt zwar nicht innerhalb einer Lärmschutzzone, jedoch unterhalb eines Anflugsektors des Flughafens Düsseldorf.

Die Menschen der Wohnstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von dem Straßenverkehr und den Flugbewegungen durch die von ihnen ausgehenden Belastungen durch Lärm in starkem Maße beeinträchtigt.

Prognose Nullvariante

Bei Nichtzustandekommen der Planung können im Rahmen der gültigen Festsetzungen des B.- Planes L 2b entlang der Straße „Am Löken“ Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Die Vorbelastung der Straße „Am Löken“ ist weiterhin gegeben. Hierzu wären die Verkehrsmengen aus dem Jahr 1988 unter Annahme einer allgemeinen Verkehrszunahme des Verkehrs von 25 % bis zum Jahr 2010 hochzurechnen. Aufgrund fehlender LKW-Anteile für die Straße „Am Löken“ wären die Vorgaben der RLS-90 für den Tag von 10% und für die Nacht von 3% zu verwenden. Dadurch würden sich Belastungszahlen ergeben, die auch für den Planfall im Folgenden dargestellt werden.

Die Immissionen des Flugverkehrs sind dem Lärmminderungsplan Ratingen entnommen und betrachten die 6 lärm- bzw. flugintensivsten Monate des Jahres. Für das Plangebiet gelten danach Beurteilungspegel von 60 dB(A) zum Tageszeitraum und 53 dB(A) im Nachtzeitraum.

Prognose Planfall

Im Rahmen des Lärmgutachtens werden die Verkehrsmengen aus dem Jahr 1988 unter Annahme einer allgemeinen Verkehrszunahme des Verkehrs von 25 % bis zum Jahr 2010 hochgerechnet. Aufgrund fehlender LKW-Anteile für die Straße „Am Löken“ wird der in der RLS-90 vorgesehene LKW-Anteil von 10% für den Tag und 3% für den Nachtzeitraum verwendet. Dieser wird zukünftig voraussichtlich weit unterschritten, da

eine Verkehrsentlastung der Innenstadt durch mehrere bauliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen seitens der Stadt Ratingen geplant ist.

Es ergibt sich als Worst-Case-Szenario ein DTV-Wert für die Straße „Am Löken“ von 9.750 Kfz/24h.

Für die Speestraße, südlich der Straße „Am Löken“ wurde dem Lärm-minderungsplan der Stadt Ratingen ein Wert von 6.625 Kfz/24h und für die „Speestraße“ nördlich der Straße „Am Löken“ ein Wert von 19.750 Kfz/24h entnommen.

Die Immissionen des Flugverkehrs sind ebenfalls wie im Falle der Null-variante dem Lärm-minderungsplan Ratingen entnommen und betrach-ten die 6 lärm- bzw. flugintensivsten Monate des Jahres. Für das Plan-gebiet gelten danach Beurteilungspegel von 60 dB(A) zum Tageszeit-raum und 53 dB(A) im Nachtzeitraum.

In der Summe aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm ergeben sich Be-urteilungspegel von bis zu 71,2 dB(A) am Tag und bis zu 61,5 dB(A) in der Nacht an den nordöstlich im Plangebiet gelegenen Wohngebäude. Dieser maximale Beurteilungspegel berücksichtigt nicht die geplante Verkehrsentlastung der Innenstadt Ratingen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Lärmgutachten schlägt für die geplanten Fassaden zur Straße „Am Löken“ vor Lärmpegelbereich V festzusetzen. Für die seitlichen Fassa-denbereiche und für die der Straße „Am Löken“ zugewandten rückwärti-gen Gebäudefassaden wird Lärmpegelbereich IV, sowie für die weiteren Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Weiterhin werden Festsetzungen zur schallgedämmten Belüftung aufge-nommen.

Es wurde zudem eine Öffnungsklausel mit aufgenommen, so dass gerin-gere Schallschutzmaßnahmen ausreichen, wenn im Rahmen des Bauge-nehmigungsverfahrens gegebenenfalls geringere Lärmbelastungen nachgewiesen werden können.

2.1.2 Gefahrenschutz

Rettungsdienste/Löschwasserversorgung

Bestand

Von erheblichen Brand- und /oder Explosionsrisiken ist aufgrund der Wohnnutzung im Bestand nicht auszugehen. Die Löschwasserversor-gung erfolgt über vorhandene Versorgungsleitungen.

Prognose Nullvariante

Von erheblichen Brand- und /oder Explosionsrisiken ist auch bei Be-trachtung der Nullvariante aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung nicht auszugehen.

Prognose Planfall

Gemäß des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist für eine Wohnbebauung eine Löschwassermenge von 800 ltr/min. bereitzustellen. Die Löschwassermenge wird durch das öffentliche Hydrantennetz der Stadt Ratingen im Bereich der Strassen Am Löken/Speestrasse in ausreichender Menge durch Unterflurhydranten sichergestellt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Planung nicht erforderlich, da die Löschwasserversorgung erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt wird.

Kampfmittel

Bestand

Es kann nicht ausgeschlossen werden dass Kampfmittel im Boden sein könnten.

Prognose Nullvariante

Für die Nullvariante sind bei einer Ausschöpfung der vorhandenen Baugrenzen und der Errichtung von weiteren Gebäuden Erdarbeiten mit Vorsicht auszuführen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel sind während der Erd-/Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Prognose Planfall

Da für den Bestand nicht ausgeschlossen werden konnte, dass Kampfmittel im Boden liegen, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Sollten Kampfmittel gefunden, oder auf Widerstand im gewachsenen Boden gestoßen werden, so ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bauungsplanung nicht erforderlich, da die Kampfmittelräumung erst im Rahmen der Bauausführung sichergestellt werden kann.

Abfallentsorgung

Bestand

Die häuslichen Abfälle werden durch die Anwohner getrennt in Tonnen für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und nach einem von der Gemeinde festgelegten Rhythmus durch die städtische Müllabfuhr abgeholt und zur weiteren Verwertung aufbereitet bzw. in einer regionalen Verbrennungsanlage entsorgt.

Prognose Nullvariante

Zur Abfallentsorgung werden bei Nichtdurchführen der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, da die Entsorgung der häuslichen Abfälle von der Gemeinde durchgeführt werden.

Prognose Planfall

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten, da die häuslichen Abfälle wie zuvor beschrieben gesammelt, regelmäßig abgeholt und entsorgt werden. Für die rückwärtigen Wohngebäude werden an den Einmündungen in die Straße „Am Löken“ Zwischenstandorte für Abfallbehälter vorgesehen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Planung nicht erforderlich.

2.1.3 Elektromagnetische Strahlung

Bestand

Im Plangebiet befindet sich im Bestand keine Trafostation. Die bestehenden Hauseinheiten sind an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen.

Prognose Nullvariante

Sollten auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans entlang der Straße „Am Löken“ weitere Hauseinheiten entstehen, so wäre mit den Stadtwerken abzustimmen, ob eine Trafostation erforderlich wäre. Die bestehenden Gebäude sind an das vorhandene Netz angeschlossen.

Prognose Planfall

Im südöstlichen Plangebiet, unmittelbar an der Straße „Am Löken“, wird im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet 1, eine Trafostation vorgesehen. Das geplante Trafohäuschen wird in einer maximalen Ausdehnung von 3 x 5 m Grundfläche errichtet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das geplante Transformatorenhaus ist ausreichend weit vom geplanten Gebäude entfernt, sodass von einer Einhaltung des Vorsorgewertes von 1 µT in Räumlichkeiten für den dauernden Aufenthalt von Menschen auszugehen ist.

2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Der Verfahrensbereich liegt im Ausläufer der Wedauer-, Tiefenbroicher-, Markwälder auf der rechtsrheinischen sandig-kiesigen Niederterrasse. Als Bodentypen sind anzutreffen Braunerde, Gley, Podsol und Podsol-Gley. Der Untergrund ist nur gering durchlässig, z. T. wird er mit gut durchlässigem Flugsand überlagert. Das Gelände weist nur geringe Reliefunterschiede auf. Der Geltungsbereich wird seit Jahrzehnten baulich genutzt. Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten können weder vermutet noch festgestellt werden.

Prognose Nullvariante

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung könnte entlang der Straße „Am Löken“ im Vergleich zur bestehenden Bebauung zusätzliche Bebauung entstehen. In diesem Zusammenhang wäre ebenfalls eine höhere Verdichtung als im Bestand möglich.

Prognose Planfall

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im B.- Plan begründen. Gegenüber dem jetzigen Zustand sollen zusätzlich bebaute Flächen geschaffen werden, was zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen wird. Das Schutzgut Boden wird somit nicht unerheblich durch die Planung beeinflusst.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die GRZ wird insbesondere für den rückwärtigen Bereich auf 0,35 beschränkt, so dass die Verdichtung dieses Bereiches gering gehalten wird.

Dem Leitbild der Innenentwicklung vor weiterer Außenentwicklung wird Rechnung getragen.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Oberflächengewässer

Da im Plangebiet kein Oberflächengewässer vorhanden ist, wird dieser Sachverhalt nicht weiter auszuführen.

2.3.2 Grundwasser

Bestand

Der Planbereich wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der anstehenden durchlässigen Bodenarten (Sande und Kiessande) mit 250 mm/a recht hoch. Der Grundwasserflurabstand beträgt 3-4 m.

Prognose Nullvariante

Der Planbereich wird bei Nichtdurchführen der Planung von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert.

Prognose Planfall

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht nur in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst. Der Planbereich wird von dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lintorf erfasst und im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird dem Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“ zugeleitet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Grundlage des kürzlich überarbeiteten Abwasserbeseitigungskonzeptes (Generalentwässerungsplanung (GEP) Lintorf) ist ein Teilabschnitt eines im „Breitscheider Weg“ liegenden Regenwassserkanals zu sanieren. Die Maßnahme ist städtischerseits für das Jahr 2007 geplant. Das Regenrückhaltebecken „Hauptgraben“, im Kreuzungsbereich „Kalkumer Straße / Breitscheider Weg“ gelegen, wurde fertiggestellt. Eine geordnete Vorflut ist so sichergestellt.

2.3.3 Abwasser

Bestand

Die Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt durch die stadteigenen Kanäle im Trennsystem. Die Abwässer werden in einer Kläranlage gereinigt und anschließend in den Vorfluter geleitet.

Prognose Nullvariante

Bei Nichtdurchführen der Planung kann das entstehende Abwasser des Bestandes und der möglichen baulichen Erweiterung in den vorhandenen Kanal in der Straße „Am Löken“ geleitet werden.

Prognose Planfall

Das vorhandene Kanalnetz ist auch für die Planung ausreichend bemessen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es sind keine weiteren Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich.

2.4 Schutzgut Natur und Landschaft

2.4.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

Bestand

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Prognose Nullvariante/Planung

Es kommt nicht zu indirekten oder direkten Beeinträchtigungen von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

2.4.2 Landschaftsplan

Bestand

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Prognose Nullvariante/Planung

Die Prognose Nullvariante sowie die Prognose für die Planung haben keine Auswirkungen auf den Landschaftsplan des Kreises Mettmann.

2.4.3 Pflanzen und Tiere

Zur Betrachtung des Umweltaspektes Flora und Fauna wurde durch ein Landschaftsplanungsbüro (Raitz von Frentz und Tilosen - Ingenieurbüro für Freiflächen-, Landschafts und Sportstättenplanung) eine Biotoptypenkartierung und die Erfassung der vorhandenen Bäume durchgeführt.

Bestand

Das Plangebiet besteht zur Zeit noch aus einer in den 20er Jahren errichteten Einzel- und Reihenhausbauung mit großzügigen Gartenflächen. Teilweise erfolgte bereits der Abriss einzelner Wohnbauten. Innerhalb der Bebauung befinden sich unterschiedliche Gartentypen, vom Zier- über den Obstgarten bis hin zu nicht mehr gepflegten Gärten mit einer Ruderalflora. Im Plangebiet sind zudem, wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt, zahlreiche Baumstandorte vorhanden. Die von der Straße abgewandten Gartenflächen sind zu ca. 60 % mit Nadelgehölzen überwiegend Gemeinen Fichten (*Picea abies*) bestanden. Die restlichen 40% sind Laubbäume, wie z.B. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirken (*Betula pendula*) Vogelkirsche (*Prunus avium*), Apfelbaum (*Malus domestica*) oder Birnbaum (*Pyrus domestica*). Der Unterwuchs besteht zu einem Großteil aus verwilderten Rasenflächen.

Diese Flächen bieten vornehmlich buschbrütenden Singvögeln Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum. Eine Begehung des Plangebietes zur Klärung der Frage des Vorhandenseins von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten streng geschützter Arten gemäß §19 Absatz 3 und §42 Absatz 1 BNatSchG ergab, dass keine Aufenthaltsstätten im Plangebiet festzustellen waren. Dabei richtete sich die Aufmerksamkeit sowohl auf Nist-, Brut- und Wohnstätten im Kronen- und Stammbereich der Bäume, als auch auf den Wurzelanlauf- und Bodenbereich.

Prognose Nullvariante

Bei Nichtdurchführen der Planung würden durch Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts bereits einige vorhandene Baumstandorte überplant werden.

Prognose Planfall

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Durch die geplanten Eingriffe der durch den B.- Plan ermöglichten baulichen Veränderungen werden insbesondere im rückwärtigen Bereich einige zusätzliche Baumstandorte überplant. Im Bereich an der Straße „Am Löken“ wäre bereits durch das

bestehende Planungsrecht ein Eingriff zulässig. Die hieraus resultierende Wertminderung von Fauna und Flora wird, wie unter dem Punkt 2.4.5 dargestellt, ausgeglichen.

2.4.4 Biologische Vielfalt

Bestand

Aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Störungen der Freiflächen z. B. durch Verkehrslärm bzw. der gärtnerischen Aktivitäten ist die biologische Vielfalt eingeschränkt.

Prognose Nullvariante

Bei Nichtdurchführen der Planung würden durch Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts weitere Störungen der Freiflächen vorbereitet.

Prognose Planfall

Das geplante Vorhaben hat auf den Belang Biologische Vielfalt keinen erheblichen Einfluss.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang Biologische Vielfalt zu erwarten sind, sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

2.4.5 Eingriff /Ausgleich

Bestand

Es handelt sich um eine Wohnbebauung aus den 20er Jahren mit Gartenflächen, die mit zahlreichen Nadelgehölzen und Laubbäumen bestanden ist.

Prognose Nullvariante

Bei Nichtdurchführen der Planung, aber Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts, könnten insbesondere parallel zur Straße „Am Löken“ bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 25 m die vorhandenen Baumstandorte überplant werden.

Prognose Planfall

Die geplante Bebauung einschließlich der infrastrukturellen Maßnahmen stellt aufgrund der Umgestaltung bisheriger Grünflächen, der Rodung von ca. 70 Bäumen und den Bodenbewegungen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom Landschaftsplanungsbüro (Raitz von Frentz und Tilosen - Ingenieurbüro für Freiflächen-, Landschafts und Sportstättenplanung) errechnet für das Plangebiet einen negativen Wert von 10.500 Werteinheiten. Das bedeutet, dass die Kompensation des Eingriffs vor Ort nur

zu ca 36% zu realisieren ist und durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Die Stadt Ratingen hat an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet größere zusammenhängende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt und somit externe Kompensationsflächen geschaffen.

Diese externen Kompensationsflächen werden in einem so genannten Ökokonto geführt und können als notwendige Ausgleichsleistungen von Eingriffsverursachern abgerufen werden.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Durch einen verbindlichen Bauleitplan werden abschließend der Eingriff und der hieraus resultierende Kompensationsaufwand geregelt. Im vorliegenden Fall gilt es zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Geltungsbereich bereits grundsätzlich Art und Maß der baulichen Nutzung in einem älteren B.- Plan (L 2b) verbindlich geregelt sind.

Zur Bestimmung des ökologischen Eingriffes und der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen für die über das jetzige zulässige Maß der Bebauung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP) erarbeitet. Hierin werden die folgenden geplanten Maßnahmen im Plangebiet sowie der zusätzlich erforderliche Ausgleichsbedarf beschrieben.

An der südwestlichsten Ecke des Plangebiets ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Zur optischen Eingrünung des Plangebietes ist eine Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste 7.2 der Textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

Weiterhin sind zur Begrünung des Wohngebiets im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierzu sind in den textlichen Festsetzungen die Gehölzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen.

Weiterhin werden zum Erhalt des Landschaftsbildes zwei prägende Einzelbäume (Blutbuchen) durch Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt ein Defizit von 10.500 Ökopunkten und gleicht dies mit monetären Mitteln über das Ökokonto der Stadt Ratingen aus.

2.4.6 Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Auf der Fläche sind wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt, einige Bäume vorhanden. Im Bereich der Straße „Am Löken“ existiert die Altbausiedlung aus den Jahren 1925/1926, bestehend aus zwei Doppelhäusern und drei Hausgruppen mit jeweils vier Wohngebäuden. Diese wurde von der Unteren Denkmalbehörde im Januar 2004 nicht als denkmalwürdig angesehen und steht kurz vor dem Abriss.

Prognose Nullvariante

In der Nullvariante könnte im Bereich der Straße „Am Löken“ nach vorhandenem Planungsrecht weiterer Wohnungsbau realisiert werden. In diesem Zusammenhang wäre bereits ein gewisser Vegetationsverlust und somit auch eine Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Prognose Planfall

Da in der näheren Umgebung eine dichtere Baustruktur vorherrschend ist, ist das Ortsbild bereits durch umliegende Strukturen beeinträchtigt. Durch die Zentrumsnähe kann auch eine bauliche Nachverdichtung vor dem Hintergrund des Leitbilds Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerechtfertigt werden.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes mit der Ausweitung der Bebauung wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

2.5.1 Klima

Bestand

Im Gebiet ist eine locker bebaute Wohnbaufläche mit Baumbewuchs im rückwärtigen Bereich vorhanden.

Durch die Vorbelastung durch den Straßenverkehr auf der Straße „Am Löken“ wird die Luftqualität nicht nur im unmittelbaren Einwirkungsbereich, sondern auch im Innenbereich des Baugebiets negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grade wieder aus.

Prognose Nullvariante

Die Umsetzung des vorhandenen Planungsrechts hätte bereits einen teilweisen Verlust der Vegetation im östlichen Plangebiet zur Folge. Somit wäre hierdurch das vorhandene Kleinklima durch die wegfallende Vegetation bereits betroffen.

Prognose Planfall

Durch den nahezu vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation im Falle der Umsetzung des Planungskonzeptes könnte es Auswirkungen auf das Kleinklima geben. Die neu entstehende Bebauung mit einer

Doppelhausbebauung wird nur eine geringe Barrierewirkung entfalten können.

Durch das Planvorhaben entsteht nur in untergeordnetem Rahmen Verkehr, so dass sich die Situation der Schadstoffbelastung nicht durch das Planvorhaben verschlechtert.

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die vorhandene Vegetation wirkt sich lediglich in bescheidenem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 im rückwärtigen Bereich nur eine reduzierte bauliche Dichte ermöglicht. Neben der Begrünung des Innenbereichs durch die Privatgärten werden auch die beiden zu erhaltenden Bäume eine weitere Begrünung ermöglichen.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Baugebiet liegt außerhalb eines kultur-historisch wertvoll besiedelten Bereichs. Die durch die Planung zu beseitigenden Gebäude besitzen weder für den Eigentümer noch für die Allgemeinheit einen besonderen baugeschichtlichen Wert. Eine Beurteilung des Denkmalwertes der Wohnhäuser „Am Löken 3-33“ durch den hierfür zuständigen Landeskonservator in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde führte zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Häuserzeile nicht um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen handelt. Die Gebäude stellen lediglich ein Fragment einer Siedlung dar. Eine Unterschutzstellung ist daher nicht zu rechtfertigen.

Auf Grund der umfassenden Voruntersuchung kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Prognose Nullvariante

Da im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten, wenn das Planungskonzept nicht realisiert wird.

Prognose Planfall

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Somit sind auch keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Da keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, sind auch keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Pflanzen, Tieren, Boden, Wasser, Landschaft und biologische Vielfalt sowie Luft und Klima andererseits sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und die wegfallende Vegetation werden Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt ein Defizit von 10.500 Ökopunkten und gleicht dies mit monetären Mitteln über das Ökokonto der Stadt Ratingen aus.

Für die zusätzliche, über das jetzige Maß (B.- Plan L 2b) hinausgehende zulässige Bebauung wäre auch eine Nutzung als private Gartenfläche in bisherigem Umfang denkbar. Dies hätte jedoch zur Konsequenz, dass an anderer Stelle –aller Wahrscheinlichkeit nach auf unbebautem Gelände am Siedlungsrand- eine für die neue Nutzung geplante Fläche als Baugebiet zusätzlich auszuweisen wäre. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbrauchten Flächen wird die Nachverdichtung einer bereits besiedelten Fläche innerhalb des Verfahrensbereiches deshalb als eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Vorzug gegeben.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Beeinträchtigung durch Vorbelastung im Bereich Verkehrslärm,	++
	• Gewerbelärmimmissionen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen	++
	• Es sind keine erheblichen Auswirkungen für den Belang der Abfallentsorgung zu erwarten.	-
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen	+
Pflanzen	• Zerstörung der Ruderalflora auf den Gartenflächen und	++
Boden	• Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegungen und Verdichtung)	+
Wasser	• Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention	+
Klima	• Wenig erhebliche Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen durch die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich	+

Land-schaft	Mit der Ausweitung der Bebauung wird das Schutzgut Landschaft aufgrund vorhandener baulicher Strukturen nur geringfügig beeinträchtigt.	-
Kultur- und Sachgüter	Da keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.	-
Wechsel-wirkun-gen	Es werden keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes erwartet.	+

+ + erheblich/ + wenig erheblich/ - nicht erheblich

2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die beabsichtigte Aufwertung eines bereits bebauten Siedlungsraumes sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Mögliche Standortalternativen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt. Mit der beabsichtigten baulichen Entwicklung des Satzungsgebietes wird ein zentral gelegener Bereich im Ortsteil Lintorf in seiner Nutzung belebt und gestärkt.

3 Sonstige Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Verfahren und eventueller Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Erfassung der Verkehrsmengen, wurde auf eine Verkehrszählung der Stadt Ratingen von 1988 zurückgegriffen.

In Bezug auf den zu erwartenden Lärm ist durch das Büro Peutz Consult eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt worden.

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Bebauungsplan bildet das Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft- Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von dem Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, 1996. Danach werden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet. Mit Hilfe eines Wertfaktors für die jeweiligen Biotoptypen werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros Raitz von Frenzt und Tilosen Landschaftsplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen empfohlen.

3.2 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung. Wegen des klar umrissenen Umfangs der zusätzlichen Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern, der Beschränkung auf Wohneinheiten und die mit anderen Wohngebieten vergleichbare

und somit prognostizierbare Anzahl an Personenkraftwagen können die Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können daher nicht vermutet werden, geeignete Verfahren zur Überwachung sind deshalb nicht erforderlich.

Die Umsetzung der durch die Bebauung notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit dem Vorhabenträger der gesamten Bau- maßnahme in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Die Baugenehmigung für ein konkretes Bauvorhaben kann erst nach Vorlage des abgeschlossenen Vertrages erteilt werden. Vertragspartner sind hierbei der Antragsteller und die Gemeinde.

Die Stadt Ratingen hat an der „Broichhofstraße“ größere zusammenhängende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Diese externen Kompensationsflächen werden in einem sogenannten Ökokonto geführt und können als notwendige Ausgleichsleistungen in der Bauleitplanung eingesetzt werden. Der Eingriff ist mit der Zahlung des entsprechenden Ersatzgeldes (1 Ökopunkt = 1,90 €) zu begleichen.

3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung/des Umweltberichtes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die umliegende Wohnnutzung, die Tankstelle und das südlich angrenzende Einkaufsviertel geprägt.

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf zusätzlich entstehende Verkehre sind als gering einzustufen. Die vorhandene Verkehrsbelastung der Straße „Am Löken“ ist auch durch Ihre Lage und die umliegenden Nutzungen begründet.

Durch das Planvorhaben ist zudem eine zusätzliche Kanalbelastung zu erwarten. Es wird eine Kanalsanierung im Bereich des Breitscheider Weges erforderlich, so dass die Entwässerung des Plangebiets nach Fertigstellung des Kanalausbaus im Jahre 2007 gewährleistet ist.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfasst, und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und bewertet. Aufgrund der Planung wird eine große Anzahl der vorhandenen Bäume auf dem Gelände gefällt werden. Hierzu wird ein Ausgleich teilweise intern im Plangebiet und teilweise extern über das Ökokonto der Stadt Ratingen erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilabschnitt eines bereits bebauten Stadtteils mit einer hohen städtebaulichen Dichte durch Wohn- und Mischnutzung. Insbesondere durch Lärmbelastungen des Flug- und innerstädtischen Durchgangsverkehrs auf der auch der

Erschließung des Gebietes dienenden Straße „Am Löken“ wird das Wohnen erheblich beeinträchtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine durch Abriss mehrerer Wohnhäuser entstehende Brache im Innenbereich wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden, jedoch nunmehr nach den Bestimmungen und Erfordernissen heutiger Zeit ohne die wünschenswerte städtebauliche Dichte zu reduzieren.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belastungen der Menschen, die entlang den vorhandenen straßenbegleitenden Gebäuden wohnen, durch den Verkehrslärm und die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale anzusehen.

Zum Gewerbelärm wurde im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung festgestellt, dass lediglich an der Südfassade des zur Tankstelle nächstgelegenen Baufeldes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, wenn die Tore der Waschanlage geöffnet sind. Es wurde somit ein Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Wohnnutzungen an der Südfassade des nordöstlich an der Tankstelle grenzenden Baufeldes empfohlen.

Als Schallschutzmaßnahme wird an der Süd-Fassade des WA 1 ein Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Raumnutzungen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Es sollen an dieser Fassadenseite lediglich Fenster nicht schutzbedürftiger Räume, wie beispielsweise Flur, Bad oder Küche und keine Schlaf-, Kinder- oder Wohnzimmer geplant werden.

Die Belastungen der im Baugebiet wohnenden Menschen durch den Verkehrslärm wurden auf der Grundlage eines Lärmgutachtens ermittelt und bewertet. Dabei zeigte sich eine hohe Verkehrslärmbelastung. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Lärmpegelbereiche und eine schallgedämmte Belüftung von schützenswerten Räumen festgesetzt.

Die Eingriffe in vorhandene Natur- und Landschaftspotenziale werden anhand des Verfahrens „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft- Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, herausgegeben von dem Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, 1996, ermittelt, bewertet und, falls erforderlich, durch Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Ausgleich verbindlich geregelt.

Begleitet von:

Stadt Ratingen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung
61.12 – Herr Multhaupt

In Zusammenarbeit mit:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Stadtplaner DASL, Architekt BDA
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0
Fax.: 0221-411011-22

E-Mail: info@stadtplanung-zimmermann.de



(Zimmermann)

Ratingen, den 16.06.2008