

Vorliegende Gutachten zum VBP H 376

Archäologische Sondage

(Thomas Ibeling archäologische Grabungen & Sondagen: Technischer Grabungsbericht mit vorläufiger Auswertung. Köln 2016)

Im Bereich an der Heiligenhauser Straße, in dem früher Wallanlagen bestanden, wurde ein Bodendenkmal (Landwehr) vermutet, weshalb eine Sachverhaltsfeststellung nach dem Denkmalschutzgesetz 2013 erforderlich wurde. 2016 ist diesbezüglich in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland eine archäologische Sondage durchgeführt worden. Das Ergebnis des Grabungsberichts zeigt, dass keine nennenswerten Bodenfunde festzustellen sind. So konnte nicht nachgewiesen werden, dass die Landwehr durch den Geltungsbereich verläuft oder dass die dort befindlichen Gebäude auf einen neuzeitlichen oder mittelalterlichen Vorgänger zurückgehen. Letztlich ist allerdings der Nachweis einer früheren Bebauung aufgrund eines Bruchsteinfundaments erbracht worden, doch konnten weder die Datierung noch die genaue Position dieser Bebauung ausgemacht werden.

Verkehr

(IGS Stolz: Verkehrserhebung und Hochrechnung der Werte für eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. H376 in Ratingen-Hösel. Neuss 2016)

Das verkehrstechnische Gutachten war als Grundlage des Schallgutachten erforderlich und sollte die künftige Verkehrsbelastung der B 227 erkunden.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der B 227 betrug im Abschnitt östlich des Kreisverkehrs mit dem Sinkesbruch/Beuthener Straße bei der Verkehrszählung im März 2016 11.990 Kfz pro Tag und einem LKW-Anteil von 4,4 % pro Tag.

Mit dem Lückenschluss der A44 zwischen Homberg und Heiligenhaus werden nach einem IVV-Gutachten auf der B 227 im Bereich Ratingen-Hösel im Prognosejahr 2020 Belastungsabnahmen in Höhe von 6.000 Kfz/24h erwartet. Unter Berücksichtigung des A44-Neubaus ergibt sich auf der B 227 ein Rückgang auf 9.000 Kfz/24h für diesen Straßenabschnitt. Die Prognosewirkung wird jedoch vom Gutachter nur mit 50 % angesetzt, wegen Unsicherheiten im nachgeordneten Netz. Für die B227 im Bereich Ratingen-Hösel ist daher für das Prognosejahr 2030 eine DTV = 10.700 Kfz/24h zu erwarten, mit gleichbleibendem Lkw-Anteil.

Lärm

(Kramer Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum VBP H 376 in Ratingen-Hösel. St. Augustin 2016)

Zur Ermittlung potenzieller Lärmbelastungen und erforderlicher Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter Lärmprognosen für den Planfall unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) angefertigt, unter Berücksichtigung einer 2 m hohen Schallschutzwand an der Plangebietsgrenze zur Heiligenhauser Straße.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts innerhalb des Plangebiets in allen Geschosshöhen weitgehend eingehalten werden. Lediglich im nahegelegenen südlichen und südöstlichen Plangebiet sind teilweise Überschreitungen des Orientierungswerts für WA zu erwarten (tagsüber bis zu 9 dB und nachts bis zu 13 dB), die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Auf Erdgeschosshöhe und damit in den Wohnaußenbereichen ist – dank der 2 m hohen Schall-

schutzwand sowie aufgrund der relativ geringen Frequentierung der Planstraße – mit einer generellen Einhaltung der Orientierungswerte zur Tageszeit zu rechnen.

Da in den Ober- und Dachgeschossen der nächstgelegenen Häuser insbesondere nachts Überschreitungen des Orientierungswerts prognostiziert werden, werden in den Obergeschossen der südwest- und südostorientierten Fassaden der nächstgelegenen Wohnhäuser passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III) erforderlich. Bei Neubauten sind wegen der generell hohen Anforderungen an den Klimaschutz an allen Neubauten die Anforderungen der Lärmpegelbereiche (I und) II einzuhalten; selbst der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen.

Der Gutachter empfiehlt, Wohn- und Schlafräume möglichst zu der von den Geräuschquellen abgewandten Gebäudeseite (Nordwest- und Nordostfassade) auszurichten. Es wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Die konkrete Bauausführung ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen entsprechenden Schallschutz-Nachweis zu überprüfen.

Artenschutz

(Hamann & Schulte: Artenschutzprüfung. Gelsenkirchen 2014 sowie Dr. Ludescher: Artenschutzbericht. Bochum 2011)

Im Zusammenhang mit dem Artenschutz wurde 2014 eine Artenschutzprüfung von Hamann & Schulte durchgeführt. In der Artenschutzprüfung wurde vom Gutachter eine Potenzialanalyse der Messtischblatt-Liste des LANUV NRW (Messtischblatt 4607 „Heiligenhaus“, Quadranten Q46073 und Q46074) durchgeführt und es fand eine Begehung des Plangebietes statt. Im Rahmen der Begehung am 02.07.2014 wurden neben dem gesamten Grundstück alle Gebäude von innen und außen begutachtet, die Gewässer und deren unmittelbare Umgebung wurden durch Sichtbeobachtung auf anwesende Amphibien und deren Entwicklungsformen kontrolliert und es wurde akustisch auf Lautäußerungen geachtet. Zusätzlich wurde ein Horst- und Höhlenbaumkartierung aller Bäume auf dem gesamten Gelände durchgeführt. Des Weiteren fand eine Fledermaus-Ausflugkontrolle kurz vor Sonnenuntergang für ca. eine Stunde statt.

Es wurden auf Grund der Habitatstrukturen im Plangebiet weder planungsrelevante Amphibienarten noch Vogelarten festgestellt. Für potenziell vorkommende Fledermausarten konnten 2014 keine besetzten Fledermaus-Quartiere an Gebäuden oder in Bäumen nachgewiesen werden, es ist jedoch ein Potenzial für Quartiere an Gebäuden und in Baumhöhlen vorhanden. Im Vorfeld (Ludescher 2011) konnte mit der Zwergfledermaus eine planungsrelevante Art nachgewiesen werden, die im Plangebiet ein Jagdrevier besitzt.

Insgesamt wurde festgestellt, dass keine Konflikte für die meisten vom LANUV potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Zum Schutz der europäischen Vogelarten, Fledermausarten und Amphibien werden jedoch Planungshinweise gegeben. Eine wesentliche Schutzmaßnahme steht vor allem darin, den Zeitraum des Baubeginns so abzuspannen, dass keine Arten beeinträchtigt werden.

Boden/Baugrund

(IBL Laermann GmbH: Geotechnische Stellungnahme. Mönchengladbach 2016)

Bezüglich des Bodens, Grundwassers bzw. des Baugrunds wurde 2016 ein Gutachten mit Felderkundungen (Rammkernsondierungen etc.) erstellt. Darin wurde vor Ort auf den nicht

befestigten Flächen eine 0,3 – 0,55 m mächtige Mutterbodenschicht festgestellt, darunter feinsandige tonige Schluffböden unterlagert von schluffigen Tonen. Darunter liegen schluffige Feinsande über einem Felsersatz aus Ton- und Sandstein. Die schwach durchlässigen Tone, Schluffe und Feinsande werden gutachterlich als nicht ausreichend versickerungsfähig eingestuft.

Grundwasser ist nur in größeren Tiefen als Kluftgrundwasser anzutreffen. In Teilen des Plangebiets wurde oberflächennah Stau- und Sickerwasser festgestellt. Bezüglich der Auswirkungen vorhandenen Grundwassers auf die Planung können Beeinträchtigungen bezüglich der Standsicherheit ausgeschlossen werden. Außerdem befindet sich das Plangebiet außerhalb einer bestehenden oder geplanten Wasserschutzzone.

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche, allerdings wurden gutachterlich stellenweise oberflächennah bodenfremde Auffüllungen festgestellt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

(Ökoplan: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen B-Plan H 376. Essen 2016)

In dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird sowohl die Ist-Situation (Biotopkartierung April 2016) aufgezeigt, als auch die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargestellt. Wesentliche Ergebnisse sind die Ermittlung und Bewertung von Biotoptypen, dabei zeigen sich verschiedene Biotoptypen, von bebauten und versiegelten Flächen im Zentrum des Plangebiets, über brach gefallene Zier- und Nutzgärten im Südwesten und Nordosten sowie eine jüngere Grünlandbrache im Norden mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Gebüsche und Hecken entlang der westlichen Plangebietsgrenze, Zierteiche, Feldgehölze südlich der Wohngebäude an der Heiligenhauser Straße und Baumgruppen mit Rosskastanien an der östlichen Spitze. Gemäß der Bewertung werden von diesen Biotoptypen vor allem die Feldgehölze sowie die Gebüsche und Hecken mit 5 Wertpunkten auf der 10er-Skala höher bewertet.

Außerdem wurden bei der Bestandsaufnahme mit Pseudogleyen und Parabraunerden zum Teil sehr schutzwürdige Böden festgestellt. Im Zuge der Planung ergeben sich hinsichtlich von Klima/Luft keine wesentlichen Änderungen der klimarelevanten Funktionen. Bei Böden und Wasser ist ein baubedingter Schadstoffeintrag zu erwarten, wobei beim Schutzgut Wasser von einer verringerten Grundwasserneubildungsrate bei einem gleichzeitig erhöhten Oberflächenabfluss ausgegangen werden kann.

Zu der Bestandsaufnahme wurden allgemeine sowie landschaftspflegerische Maßnahmen aufgeführt, die die bau- und anlagenbedingten Belastungen mindern sollen. Diese umfassen bspw. das Festlegen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder die Begrünung von Parkplatzflächen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit den Landschaftsbehörden durch Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen, da das Plangebiet im Bereich rechtswirksamer Bebauungspläne liegt. Dabei ist grundsätzlich die Qualität der bestehenden Planung, also der Soll-Zustand, zu berücksichtigen und nicht die Qualität des tatsächlichen Ist-Zustandes. Der Vergleich ergibt, dass mit der Planung 80 % der Biotopqualität erhalten wird. In der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 10.720 Wertpunkten, das durch Ausgleichsmaßnahmen oder durch die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Ratingen auszugleichen ist.

Gutachten zum Wohngebäude Heiligenhauser Straße 47

(TÜV Rheinland: Gutachterliche Stellungnahme. Aachen 2014; Sommer-Baustatik GmbH: Beurteilung Wohnhaus Heiligenhauser Straße 47. Erkelenz 2014 sowie ibu: Gutachten zur baubiologischen Begutachtung. Mönchengladbach 2014)

Zu dem Wohngebäude der Heiligenhauser Straße 47 wurden verschiedene Gutachten erstellt, die den Wert der Erhaltung klären sollen. Alle drei Gutachten stellen deckungsgleich deutliche Mängel an dem Wohngebäude fest. Es ist eine starke Durchfeuchtung festzustellen sowie ein sichtbar starker Schimmelpilzbefall. Marode und von Holzschädlingen befallene Holzkonstruktionen, wie die Dachbalken lassen auf eine verminderte Standsicherheit schließen. Außerdem ist das Gebäude mit sehr geringen lichten Raum- und Türhöhen sowie steilen Treppenaufgänge konstruiert, die erforderliche Höhe von Aufenthaltsräumen ist nicht gegeben.

Bezüglich der Baustatik kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Burg-Hof nicht erhaltenswert ist, da eine Sanierung sämtliche Gebäudeteile betreffen würde und unwirtschaftlich wäre. Aus diesem Grund wird ein Rückbau des Gebäudes empfohlen. Der Gutachter führt massive Schäden der Bausubstanz auf, wie bspw. das Durchbiegen von Deckenbalken, den teilweise Wurmbefall des Nadelholzdachstuhl des Haupthauses und des Stallgebäudes sowie die Gefahr von Feuchtschäden und Schimmelbildung durch mangelhafte bzw. nicht vorhandene Wärmedämmung. Ferner steht das Grundwasser ca. 40 cm über Sohle und zieht die Wände hoch. Ständig müsste aufsteigendes Wasser abgepumpt werden, da Absperrversuche gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Injektionen erfolglos waren. Hinzu kommt, dass keine Herrichtung der Räume für zeitgemäßes Wohnen möglich ist, weil niedrige Raumhöhen nicht die baurechtlichen Voraussetzungen für Aufenthaltsräume erfüllen.

Die gutachterliche Stellungnahme zu Bauschäden kommt zum Ergebnis, dass kann auch nach einer Trockenlegung des Gebäudes nicht sichergestellt werden, dass die Schimmelpilzproblematik nachhaltig gelöst wird. Daraus resultierend kann die Wohngesundheitspotenzialer Bewohner ebenfalls nicht gewährleistet werden. Da das Gebäude wirtschaftlich nicht zu sanieren ist, werden der Abriss des Objektes und der Ersatz durch einen Neubau empfohlen.