

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.

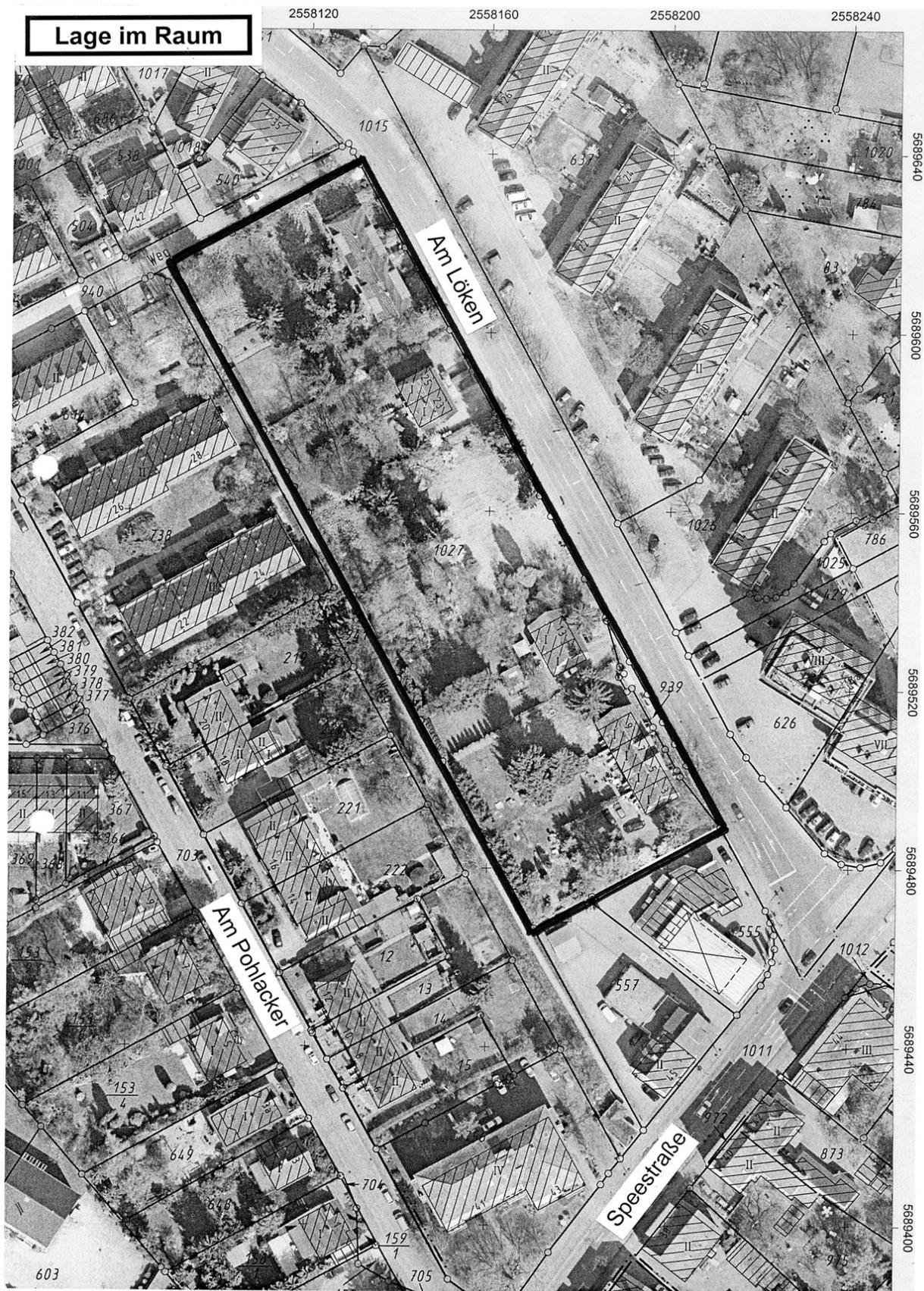


Abbildung 1. Lage im Raum; o.M.

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 - Geruchsimmisionsrichtlinie 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 einzeln 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.

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 Verkehrsentslastung 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 Lärminderungsplan 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 Nullvariante dem Lärminderungsplan 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.

In der Summe aus Straßenverkehrslärm und Fluglärm ergeben sich Beurteilungspegel 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 Verkehrsentslastung der Innenstadt Ratingen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das Lärmgutachten schlägt für die geplanten Fassaden zur Straße „Am Löken“ vor Lärmpegelbereich V festzusetzen. Für die seitlichen Fassadenbereiche und für die der Straße „Am Löken“ zugewandten rückwärtigen Gebäudfassaden wird Lärmpegelbereich IV, sowie für die weiteren Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Weiterhin werden Festsetzungen zur schallgedämmten Belüftung aufgenommen.

Es wurde zudem eine Öffnungsklausel mit aufgenommen, so dass geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Löschwasserversorgung erfolgt über vorhandene Versorgungsleitungen.

Prognose Nullvariante

Von erheblichen Brand- und /oder Explosionsrisiken ist auch bei Betrachtung 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 Kampfmittlräumung 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 fest-gelegten 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 Regenwasserkanals 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 Frenzt 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 Frenz und Tilosen - Ingenieurbüro für Freiflächen-, Landschafts und Sportstättenplanung) errechnet für das Plangebiet einen negativen Wert von 10.500 Werteeinheiten. 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	<ul style="list-style-type: none"> Mit der Ausweitung der Bebauung wird das Schutzgut Landschaft aufgrund vorhandener baulicher Strukturen nur geringfügig beeinträchtigt. 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Da keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. 	-
Wechsel- wirkun- gen	<ul style="list-style-type: none"> 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 Frenz 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 Baumaßnahme 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