

### Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan B 258 "Pappelweg/Am Krummenweg" gemäß § 9 Abs. 8  
Baugesetzbuch (BauGB)

#### Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
  - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
    - 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
    - 1.2.2 Landschaftsplan
  - 1.3 Geltendes Planungsrecht
  - 1.4 Bestandssituation
    - 1.4.1 Umweltdaten
    - 1.4.2 Bebauung
    - 1.4.3 Erschließung
    - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
    - 1.4.5 Altlasten
    - 1.4.6 Immissionen (Flug-, Verkehrslärm)
  - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
    - 1.5.1 Verfahrensstand
    - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
    - 1.5.3 Dringender Wohnbedarf
2. Planinhalt
  - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Grund- und Geschosflächenzahl/Geschossigkeit
    - 2.1.1 Reines Wohngebiet
    - 2.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

- 2.1.3 Allgemeines Wohngebiet
- 2.1.4 Eingeschränkte Nutzung entlang der L 139
- 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- 2.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen
- 2.4 Grünflächen
  - 2.4.1 Private Grünflächen
- 2.5 Wald
- 2.6 Verkehrsflächen
  - 2.6.1 Straßenverkehr
  - 2.6.2 Ruhender Verkehr
  - 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 2.7 Ver- und Entsorgung
  - 2.7.1 Energie
  - 2.7.2 Wasser
  - 2.7.3 Post und Telekom
  - 2.7.4 Trassen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- 2.8 Immissionsschutz
- 2.9 Altlasten
- 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 3.1 Flächenbilanz
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
  - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5. Kosten und Finanzierung
- 6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Breitscheid, Fluren 20, 21, an der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Lintorf und Breitscheid.

Es wird begrenzt

im Norden:

durch die Parzelle, auf der sich die Altlast "Pappelweg" befindet;

im Osten:

durch die Straße "Am Kiefernhein";

im Süden:

durch die Straße "Am Krumpfenweg" (L 139);

im Westen:

durch die Straße "Am Birkenkamp".

### 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist beidseitig des "Pappelweg" Wohnbauflächen aus. Da sich nördlich des "Pappelweg" eine Altlast befindet sowie Wald, ist es erforderlich, die bisherige Wohnbaufläche zurückzunehmen. Deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für diesen Bereich durchgeführt. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### 1.2.2 Landschaftsplan

Das nördlich des "Pappelweges" befindliche Grundstück wird vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfaßt. Eine Teilfläche gehört zu dem Naturschutzgebiet "Hummelsbach" (N 16). Die Festsetzung des ca. 26,9 ha großen Naturschutzgebietes erfolgt insbesondere wegen der zum Teil naturnahen Waldbereiche und des naturnahen Bachlaufes.

### 1.3 Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes B 12 "Am Birkenkamp" (RV seit dem 31.12.1974). Nördlich und südlich des "Pappelweges" ist ein eingeschossiges, reines Wohngebiet mit einem Satteldach von 42 bis 45 Grad vorgegeben, letztere Festsetzung mit der Ausnahme, daß nördlich des "Pappelweges" Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 23 Grad zulässig sind. Als Art der Bebauung sind Einzelhäuser vorgeschrieben. Südlich der Planstraße "Zedernweg" ist ein Kleinkinderspielplatz festgesetzt.



## 1.4 Bestandssituation

### 1.4.1 Umweltdaten

Im Plangebiet ist von Nord nach Süd ein geringes Gefälle von ca. 1,20 m zu verzeichnen. Nach Norden, zum Hummelsbach hin, gibt es einen größeren Geländeversatz von teilweise bis zu 6 m. Das Gelände südlich des "Pappelweges", eine Brachfläche, ist mit Gehölzen bestückt. Die Freiflächen südlich des Straßenzuges sind Nutzgärten. Größerer Gehölzbestand findet sich südlich der Planstraße "Zedernweg".

### 1.4.2 Bebauung

Das Plangebiet wird vorwiegend geprägt von eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern. Daneben finden sich jedoch auch Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit.

Bau- und Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

### 1.4.3 Erschließung

Der Planbereich ist durch Anliegerstraßen erschlossen.

### 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung

Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen für Wasser, Strom und Fernmeldekabel sind vorhanden. Die Einrichtungen im sozialen Dienstleistungsbereich sind ausreichend.

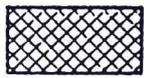
### 1.4.5 Altlasten

#### **Industrieschlammdeponie Pappelweg (Nr. 6089/1 RA)**

Dem Gutachten von Herrn Prof. Dr. Ing. H. Düllmann, erstellt im Auftrag des OKD Mettmann, ist mit Datum vom 07.07.1994 zu entnehmen:

"Auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Pappelweg lagern ca. 50000 cbm zum Teil hoch schwer metallbelastete Fäll- und Neutralisationsschlämme. Ältere und neuere hydrochemische Untersuchungen ergaben, daß eine Auslaugung eindeutig stattfindet. Diese wird sowohl in Kontaminationen des Grundwasserabstroms (im Gegensatz zum unbelasteten Anstrom der Deponie) als auch in einer Erhöhung der Schadstofffracht des bereits im Anstrom der Deponie belasteten Oberflächenwassers (Hummelsbach) deutlich. Die größten und aufgrund der Toxizität ihrer Verbindungen als höchst kritisch einzustufenden Grenzwertüberschreitungen werden bei den Schwermetallwerten festgestellt. Die Konzentrationen an Blei, Kupfer, Cadmium, Zink und Nickel übersteigen z.B. den C-Wert der Holland-Richtlinie um ein vielfaches, Cadmium und Zink bis zu drei Zehnerpotenzen.

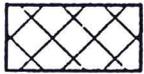
# Legende:



Gefährdungsklasse 1



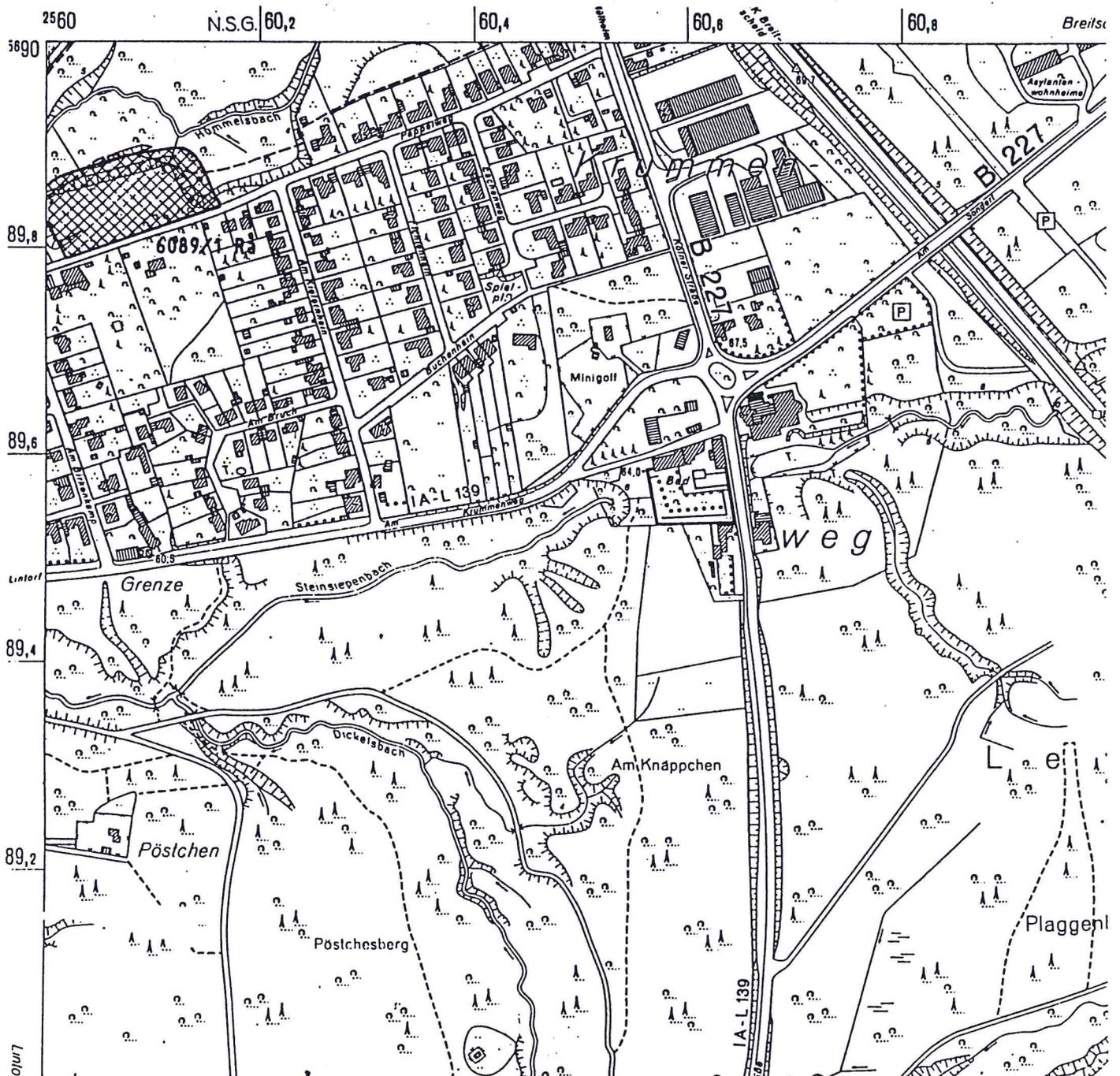
Gefährdungsklasse 2



Gefährdungsklasse 3

Kartennummer (qkm)

**6089**



Die Gehalte an Sulfat, Nitrat, Nitrit, Fluorid, Phosphat, Ammonium, Natrium, Magnesium sowie der pH-Wert und die elektrische Leitfähigkeit über- bzw. unterschreiten die zulässigen Konzentrationen für Trinkwasser meist erheblich. Fluorid, Phosphat und Ammonium liegen vereinzelt auch über dem C-Wert der Holland-Liste."

#### 1.4.6 Immissionen (Flug-, Verkehrslärm)

##### o **Fluglärm**

Das Plangebiet liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm) innerhalb der Lärmschutzzone C (62 dB(A) des Flughafens Düsseldorf, unterhalb der Anflugsektoren 23 R und 23 L. Eventuell auftretende Lärmbeeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Das Baugebiet südlich der Straße "Am Bruch" bis hin zur L 139 befindet sich gemäß dem Fluglärmschutzgesetz in der Schutzzone 2.

##### o **Verkehrslärm**

Gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Ratingen aus dem Jahre 1988 ist auf der L 139 mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 11.000 KFZ zu rechnen. Eine Erhöhung des Fahraufkommens im Individualverkehr um ca. 8 % wurde bereits eingerechnet. So ergeben sich in unmittelbarer Nähe zur L 139 Lärmbelastungen von bis zu 71 dB(A) - vergl. Schallgutachten Dr. Buchta, Bebauungsplan L 208, Erg. 1993.

#### 1.5 **Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

##### 1.5.1 Verfahrensstand

In seiner Ratssitzung am 03.09.1985 faßt der Rat der Stadt Ratingen den Aufstellungsbeschluß. Es sollten bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan B 12 "Am Birkenkamp" festgesetzte Wohnbauflächen in eine Grünnutzung planerisch zurückentwickelt werden, da zwischenzeitlich festgestellt wurde, daß auf einer größeren Teilfläche Altlasten lagern, von denen nicht abschätzbare Gefahren für die Bevölkerung ausgehen.

Im Anschluß an eine 14tägige Informationszeit fand am 13.06.1996 die Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

In der Zeit vom 29.04.1996 bis 31.05.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand in der Zeit vom 14.04.1997 bis einschließlich 16.05.1997 statt.

##### 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Nördlich der Straße "Am Pappelweg" wird die Rücknahme der Wohnbaufläche eingeleitet.

Südlich der Straße "Am Pappelweg" sind mittlerweile Baugenehmigungen zur Errichtung von eingeschossigen Doppelhäusern erteilt worden. Für den ungenutzten Bereich östlich des "Zedernweg" sowie der tiefen, an den Straßen "Am Kiefernhein/Am Bruch" liegenden Hausgärten soll nach Maßgabe heutiger städtebaulicher Anforderungen (geringere Grundstücksgrößen, Reduzierung der notwendigen Erschließung) eine bauliche Nutzung angestrebt werden.

Für die Wohngebiete zu beiden Seiten der Straße "Am Bruch" bis hin zur L 139 ist eine städtebauliche Ordnung erforderlich, die sowohl eine gesicherte Erschließung als auch eine maßvolle zusätzliche bauliche Nutzung einzelner bereits bebauter Grundstücke vorsieht.

### 1.5.3 Dringender Wohnbedarf

Für den Planbereich existiert seit dem 31.12.1974 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Bebauung südlich des "Pappelweg" sowie der rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung "Am Kiefernhein" unterblieb jedoch. Es entstand eine Brache. Gründe für die Nichtausnutzung einer potentiellen Baumöglichkeit waren:

- o die Überdimensionierung der Verkehrsflächen,
- o die Höhe der Erschließungskosten,
- o die eingeschränkte bauliche Nutzung, bedingt durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen.

Daher erfolgt die Planänderung zum einen zur Deckung nachweisbarer Wohnungsnot in der Stadt Ratingen und zum anderen durch behutsame Verdichtung zur Anpassung heutiger Wohnstandards (z.B. Minimierung des Erschließungsaufwandes, Ost-West-Ausrichtung der Baukörper sowie Grundstücke mit Südorientierung).

## 2. Planinhalt

### Vorbemerkung:

Grundlage für die nachfolgenden Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung bildet der seit dem 31.12.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan B 12 "Am Birkenkamp". Es handelt sich bei den künftigen Festsetzungen um bestandsorientierte Werte.

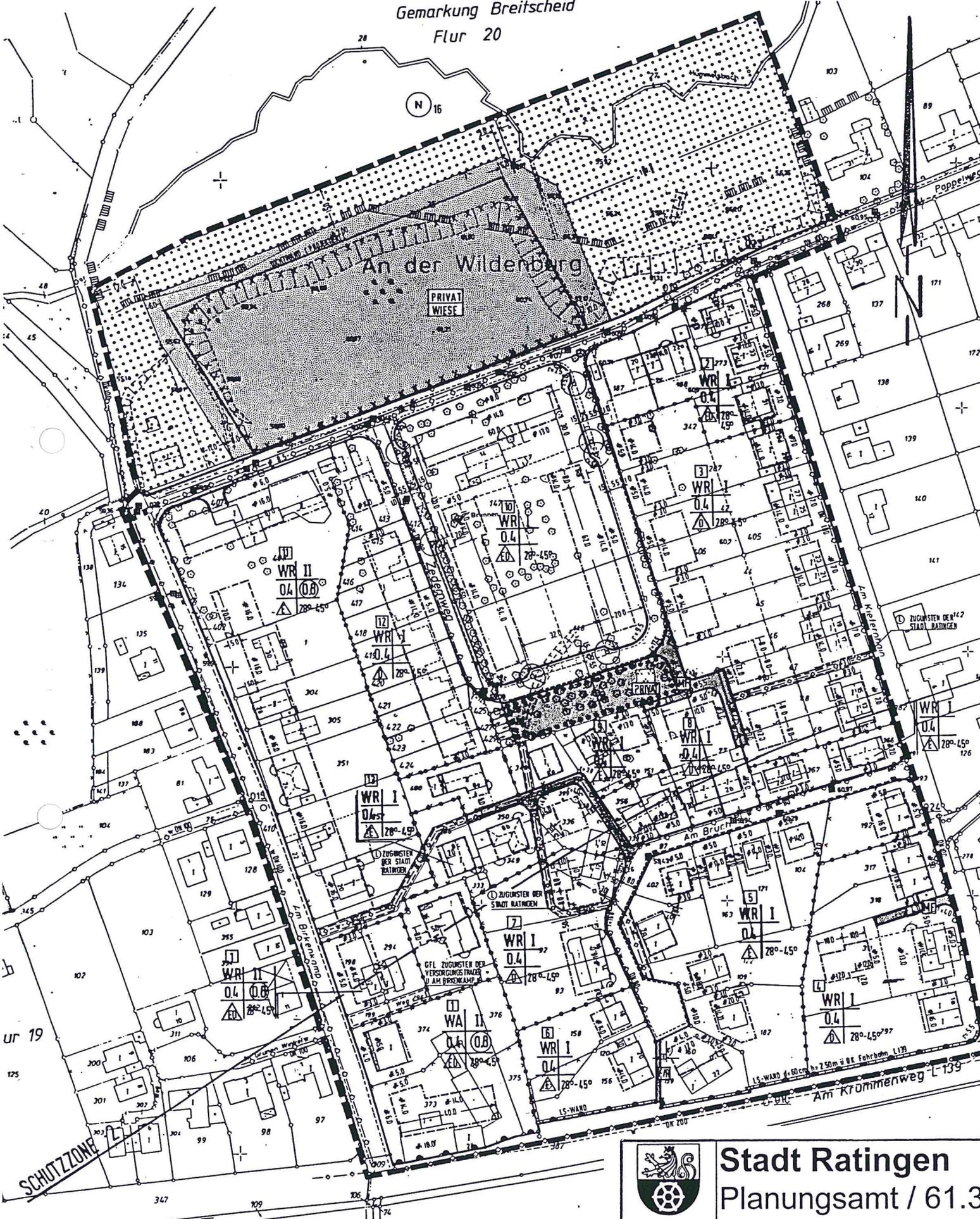
### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/Grund- und Geschossflächenzahl/Geschossigkeit

#### 2.1.1 Reines Wohngebiet

- o Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am **vorhandenen Bestand**. Im einzelnen sind dies:

Teilgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)	Bauweise	Geschossigkeit
5, 6, 13	0,4/	Einzelhaus	I
2	0,4/	Einzel-/Doppelhaus	I
7, 8	0,4/	Doppelhaus	I
11	0,4/0,8	Einzelhaus	II

Gemarkung Breitscheid  
Flur 20



**Stadt Ratingen**  
Planungsamt / 61.3

**Bebauungsplan B 258**  
Pappelweg / Am Krummenweg

- o Südlich des "Pappelweg", entlang dem "Zedernweg" sowie im rückwärtigen Bereich der Straße "Am Bruch" sind **neue Bauflächen** festgesetzt. Dies sind:

Teilgebiet	Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)	Bauweise	Geschossigkeit
9	0,4/	Einzelhaus	I
10	0,4	Einzel-/Doppelhaus	I
3, 4, 12	0,4	Doppelhaus	I

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen, d.h., das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, berücksichtigen die Tatsache, daß nach der BauNVO von 1990 auf die bebaubare Grundfläche angerechnet wird:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenbegleitend angeordnet. Die Teilgebiete **WR 1 bis WR 13** werden entsprechend der vorhandenen Nutzung und zur Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe gemäß § 3 BauNVO als reine Wohngebiete festgesetzt. Da die Grundversorgung und soziale Infrastruktur bereits gesichert ist, sind die **gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig**. Im einzelnen sind dies:

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie Kleinbetriebe des Beherbergungsgewerbes.
- b) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2.1.2 Anzahl der Wohneinheiten

In den Teilgebieten **WR 1 bis WR 13** sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Einheit in Hausgruppe) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch diese Begrenzung der Wohneinheiten soll der vorhandenen Siedlungsstruktur (Ein-/Zweifamilienhäuser) Rechnung getragen werden.

#### 2.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Im Kreuzungsbereich L 139/Am Birkenkamp befindet sich neben einem Mehrfamilienhaus, ein Geschäftslokal sowie eine Gaststätte, Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerten. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen richten sich nach den aufstehenden Gebäuden.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sind unzulässig, da ein Bedarf für sie nicht besteht und eine Störung der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden soll. Im einzelnen sind dies:

- a) Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus obigen Gründen sind ebenso die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzungen unzulässig:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- b) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- c) Anlagen für Verwaltung,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

#### 2.1.4 Eingeschränkte Nutzung entlang der L 139

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen im Sinne von § 13 LBO NW innerhalb von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, unzulässig. Eine Bebauung dieser Fläche ist nur mit Zustimmung des Straßenbulasträgers zulässig.

#### 2.2 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW. So wird erreicht, daß die Wohngebiete ihren jetzigen Charakter, entwickelt aus den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes B 12, behalten sowie durch Neubauten ihr Aussehen nicht nachteilig verändern:

- o **Dachaufbauten** sind nur in einer Breite von maximal  $\frac{2}{3}$  der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- o In den Baugebieten mit geneigten Dächern sind nur traufständige Satteldächer zulässig.

- o **Drempel** sind so zu bemessen, daß sie eine maximale Wandhöhe von 0,60 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit OK-Sparren nicht überschreiten.
- o **Vorgärten** sind von jeglicher Einfriedung (einschließlich Hecken) freizuhalten und als Grünflächen zu gestalten.
- o **Einfriedungen** sind nur in der Gebäudeflucht und zur Abgrenzung des rückwärtigen und seitlichen Grundstückes mit einem maximal 0,80 m hohen Holzzaun zugelassen. Verläuft dieser entlang eines öffentlichen Weges, ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche erforderlich.
- o Die **Firsthöhe** darf bei eingeschossigen 9,50 m, bei zweigeschossigen 10,50 m über OK zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- o **Garagen** sind mit einem Satteldach in einer Dachneigung von 30 Grad zu errichten, wenn sie nicht mit begrüntem Dach ausgeführt werden. Garagen, Stellplätze und Carports sind nur bis zur Höhe der gartenseitigen, d.h. rückwärtigen Baugrenze zulässig.

### 2.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der **Lärmschutzzone C** gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb der Sektoren 23 R und 23 L der Start- und Landebahnen 05L/23R und 05R/23L. Eventuelle Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr können auftreten.

### 2.4 Grünflächen

#### 2.4.1 Private Grünflächen

Das Gelände der Altlast einschließlich eines umschließenden Schutzstreifens wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Sanierung der Deponie sieht u.a. das Aufbringen einer Oberflächenabdichtung mit einer Rasensaat vor. Das Pflanzen tiefwurzelner Bäume und Sträucher ist untersagt.

### 2.5 Wald

Am nördlichen Rand des Plangebietes stockt Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Es handelt sich hierbei um eine größere zusammenhängende Waldfläche beidseitig des naturnahen "Hummelsbach".

### 2.6 Verkehrsflächen

#### 2.6.1 Straßenverkehr

Die bereits bebauten Grundstücke sind durch vorhandene Anliegerstraßen erschlossen. Für die Realisierung eines neuen Plangebietes südlich der Straße "Pappelweg" ist eine Ringschließung, der "Zedernweg" geplant. Ein bereits vorhandener Weg, der von der Straße "Am Bruch" abzweigt, wird geringfügig aufgeweitet und mit einer Wendemöglichkeit versehen.

### 2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen ist der ruhende Verkehr grundsätzlich auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl grundstücksbezogen nachzuweisen.

Die öffentlichen Parkplätze (zusätzlich ca. 20 % des Privatbedarfs) können entlang den Erschließungsstraßen nachgewiesen werden.

### 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Haltepunkt, der von folgenden Buslinien angefahren wird:

#### o "Zur Grenze"

- 751 (Heiligenhaus/Düsseldorf-Angermund S-Bahn),
- 752 (Mülheim Hauptbahnhof/Düsseldorf-Hauptbahnhof).

## 2.7 **Ver- und Entsorgung**

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden (z.B. Transformatorenhäuschen, Verteilerkästen, Kontrollschächte etc.).

### 2.7.1 Energie

#### **Strom**

Die Versorgung wird durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Die Standorte für die Kompaktstationen zur Stromversorgung werden im Zuge der geplanten Bebauung durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk zusammen mit der Stadt Ratingen und den betroffenen Grundstückseigentümern festgelegt, wenn der Leistungsbedarf im einzelnen bekannt ist.

#### **Gas**

Seitens der Stadtwerke ist eine Erdgasleitung im "Pappelweg" verlegt worden.

### 2.7.2 Wasser

#### **Schmutzwasser**

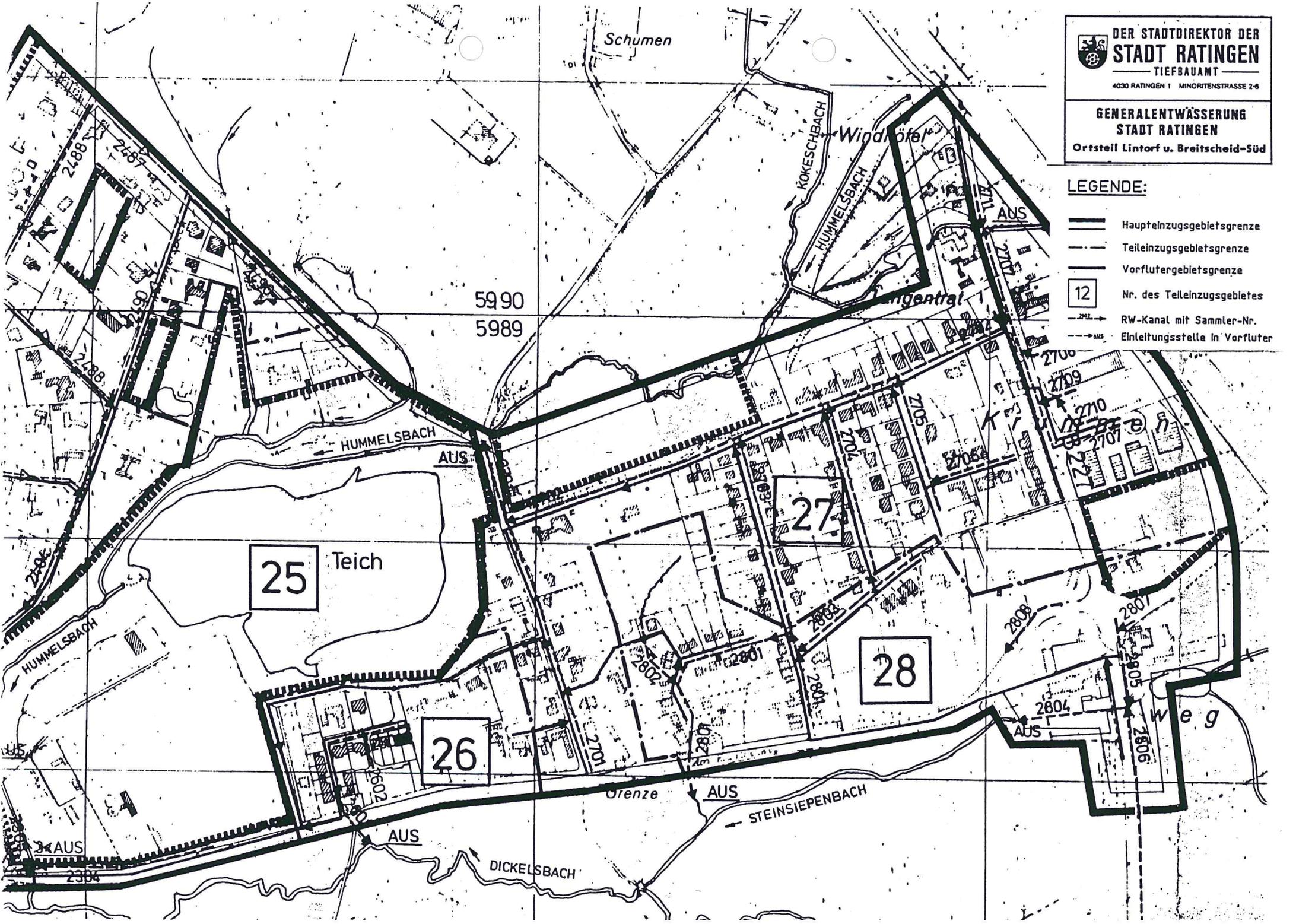
Das vorhandene Schmutzwassernetz ist ausreichend, auch im Hinblick auf die geplanten Bauvorhaben bemessen.

#### **Regenwasser**

(vergl. GEP Lintorf/Breitscheid-Süd)

**GENERALENTWÄSSERUNG  
STADT RATINGEN**  
 Ortsteil Lintorf u. Breitscheid-Süd

- LEGENDE:**
-  Haupteinzugsgebietsgrenze
  -  Teileinzugsgebietsgrenze
  -  Vorflutergebietsgrenze
  -  Nr. des Teileinzugsgebietes
  -  RW-Kanal mit Sammler-Nr.
  -  Einleitungsstelle in Vorfluter



Das **Gebiet 27** umfaßt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Flächen, die zu Wohnzwecken bebaut sind.

Die Straßen und Wege sind mit Regenentwässerungskanälen ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist, bis auf einen Teilbereich im Verlauf des Pappelweges, ausreichend. Die überlasteten Strecken im Pappelweg werden im Zuge eines Straßenausbaus teilweise ausgewechselt.

Wegen des Wohncharakters wird auf eine Regenwasserbehandlung verzichtet. Da an den vorhandenen Einleitungsstellen keine geeigneten Flächen für Rückhalteanlagen vorhanden sind, wird das Niederschlagswasser ohne besondere Drosselung in die Gewässer eingeleitet.

Das **Gebiet 28** umfaßt diejenigen Flächen, die über fünf Einleitungen in den Steinsiepenbach bzw. über einen Seitengraben ohne örtliche feststellbare Verbindung zum Steinsiepenbach hin entwässern.

Die Verkehrsflächen sowie deren Entwässerung befinden sich in der Regel nicht in der Unterhaltung der Stadt Ratingen. Es handelt sich hier im wesentlichen um den Kreisverkehr Am Krummenweg sowie Teile der L 139 (Mülheimer Straße). Darüber hinaus werden auch im Gebiet 28 die Flächen überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

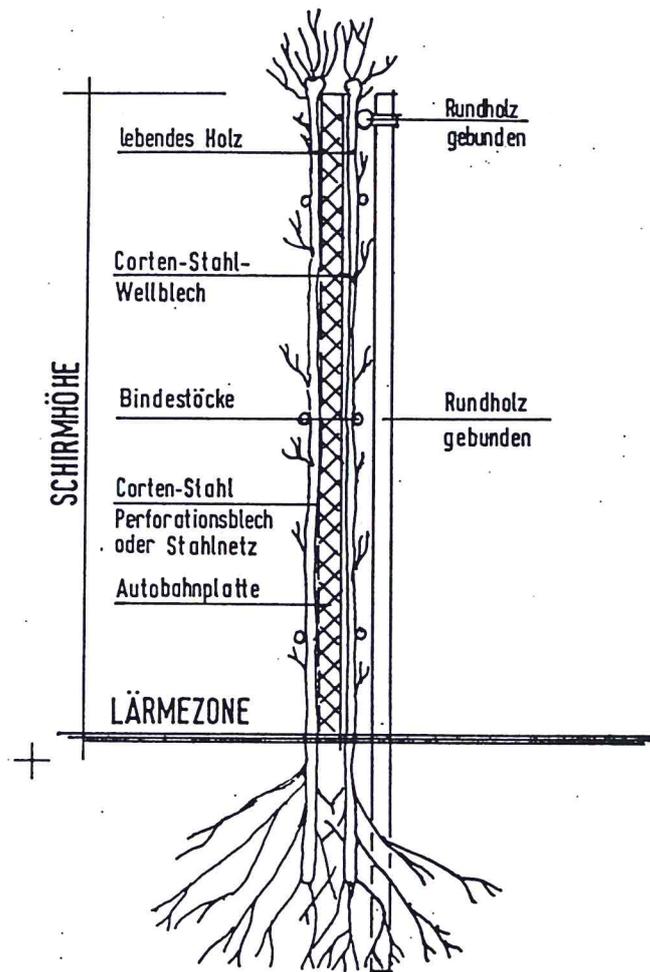
Aus vorgenannten Gründen wird ebenfalls auf eine Regenwasserbehandlung verzichtet. Bei den Einleitungen der in der Unterhaltungspflicht Dritter stehenden Verkehrsflächen wird vorausgesetzt, daß die wasserrechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse den Betreibern vorliegen.

Da im Bereich der Einleitungen keine Fläche für Regenwasserrückhalteanlagen vorhanden sind, erfolgt eine direkte Gewässereinleitung.

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals gebaut, 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 einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen-Lintorf im Trennsystem geregelt ist.

### 2.7.3 Post und Telekom

Da im Planbereich mehrere Fernmeldekabel verlaufen, die unter Umständen von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, soll mindestens sechs Monate vor Baubeginn das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf benachrichtigt werden.



## ART UND AUFBAU DER GEPLANTEN LÄRMSCHUTZWAND

#### 2.7.4 Trassen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im südlichen Planbereich verlaufen mehrere Regenwasserleitungen der Stadt Ratingen. Im Zuge einer geplanten Bebauung westlich der Straße "Am Bruch" ist ein Teilstück zu verlegen.

#### 2.8 **Immissionsschutz**

Dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Ratingen von 1988 sind in Abhängigkeit zum Straßenrand **entlang der Straße "Am Krumpfenweg" (L 139)** nachfolgende Außenlärmmwerte zu entnehmen:

10 m - 70 dB(A) ,  
30 m - 65 dB(A) ,  
60 m - 60 dB(A) .

Bei einer Belastung von 11000 KFZ/Tag auf der L 139 werden an einigen Gebäudefronten die Orientierungswerte tagsüber und Nachts der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten:

- reines Wohngebiet 50/40 dB(A) ,
- allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A) .

Bei der Ermittlung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen gilt es zu berücksichtigen, daß die Bebauung in der **Lärmschutzzone C** (62 dB(A)) des Flughafen Düsseldorf liegt, d.h., die vorhandenen wie die geplanten Gebäude liegen in dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A) ).

Entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird ein resultierendes Schalldammaß  $R'_{w,res}$  festgesetzt:

- für die reinen Wohngebiete:  $R'_{w,res} = 35$  dB
- für das allgemeine Wohngebiet, das im Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A) ) liegt:  $R'_{w,res} = 45$  dB,
- **entlang der südlichen Begrenzung der reinen Wohngebiete (Teilgebiete 4, 5, 6)**, direkt angrenzend an die L 139, zusätzlich die Errichtung einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand mit einer Lärmabsorption von 10 dB(A) festgesetzt. Dadurch ist ein ausreichender Freiflächenschutz gewährleistet.

#### 2.9 **Altlasten** (vergl. Anlagen)

Bei der nördlich des "Pappelweg" liegenden Altlast handelt es sich um eine Haldenanschüttung auf einem ausgesandeten Grundstück am südlichen Ufer des Hummelsbaches.

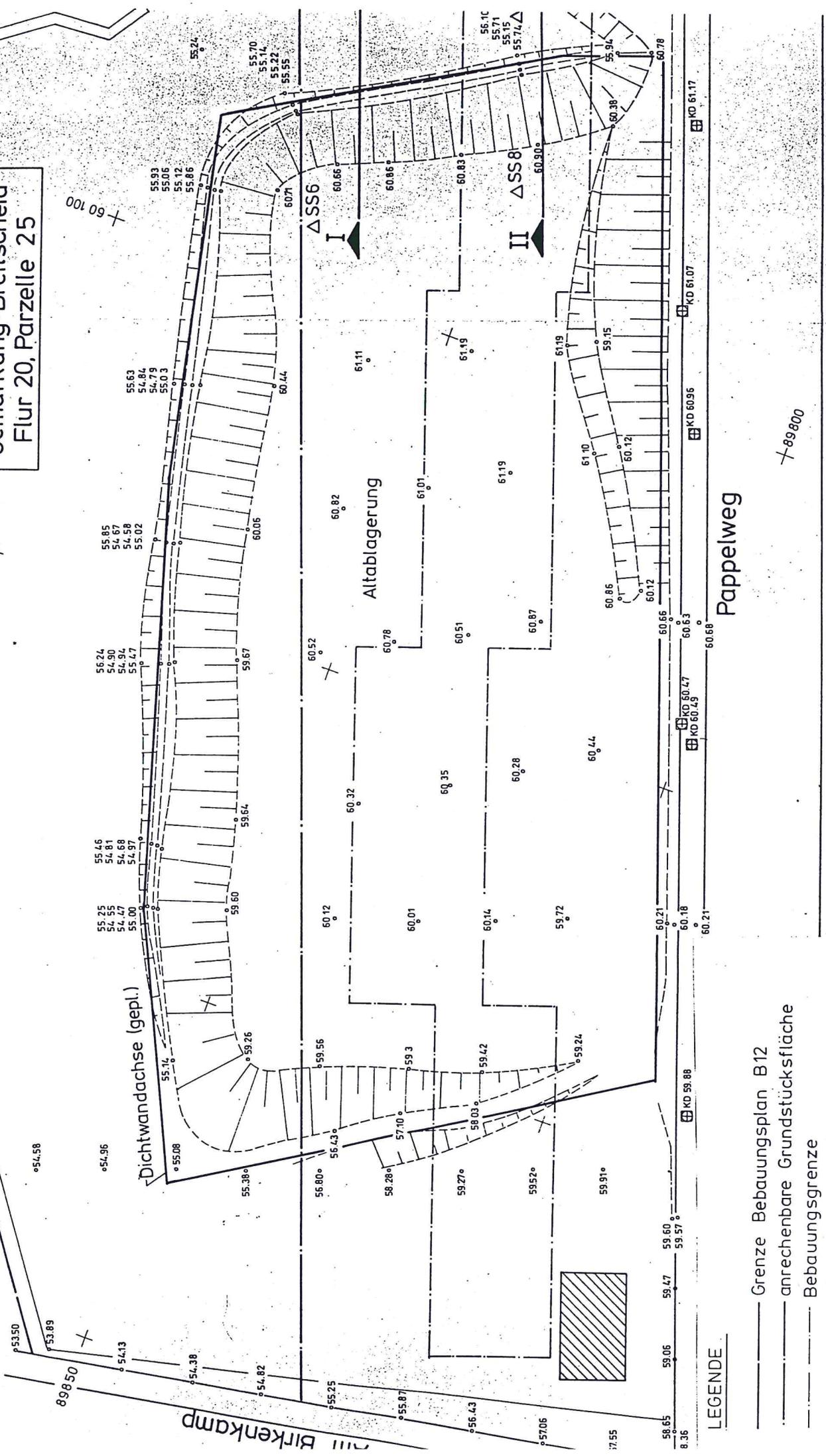
Grenze Bebauungsplan

Gemarkung Breitscheid  
Flur 20, Parzelle 25

Dichtwandachse (gepl.)

Altablagerung

Pappelweg



LEGENDE

- Grenze Bebauungsplan B12
- anrechenbare Grundstücksfläche
- Bebauungsgrenze
- Dichtwandachse (gepl.)
- RKS ...
- LRS ...
- △ SS

Rammkernsondierung  
 Rammsondierung leichte Sonde DIN 4094  
 Schlitzsondierung (Gutachten Juni 1989)



## Oberflächenabdichtung

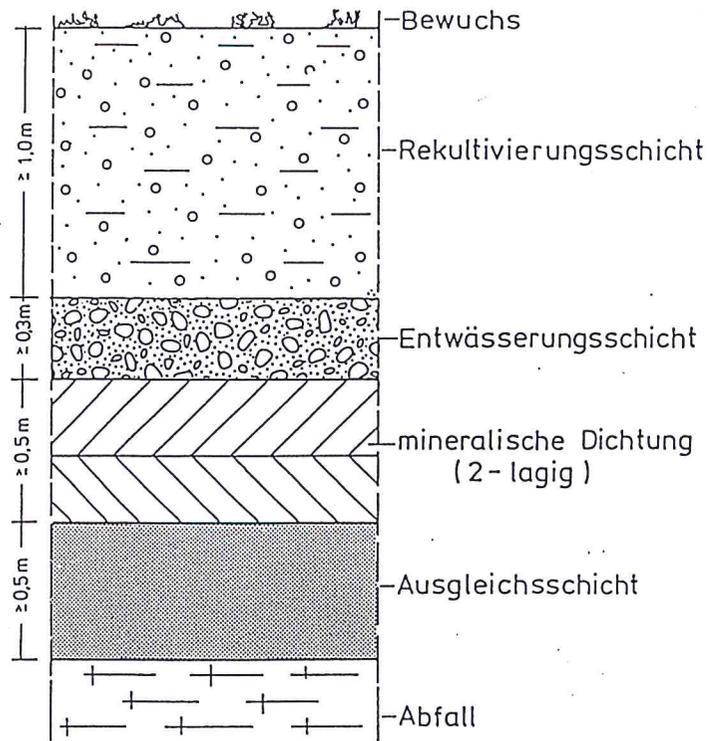


Abb. 7: Oberflächenabdichtung (Prinzipskizze)

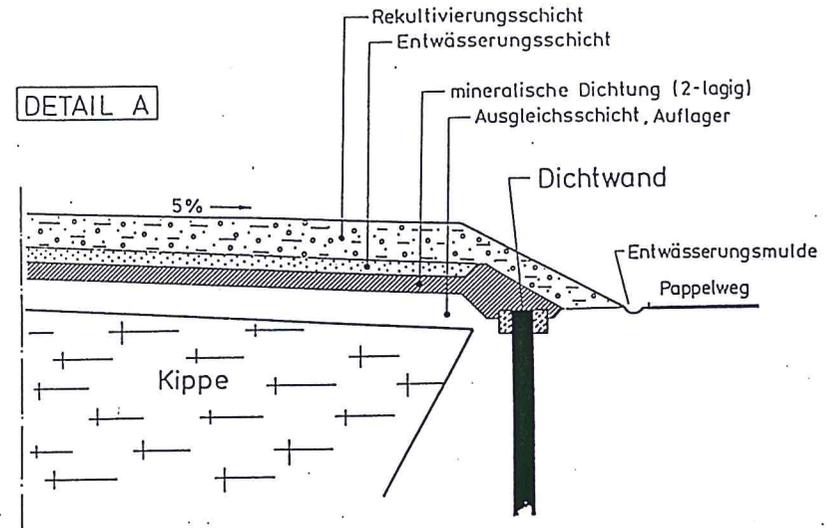


Abb. 8: Anschluß an die Oberflächenabdichtung an die Dichtwand (Straßenbereich)

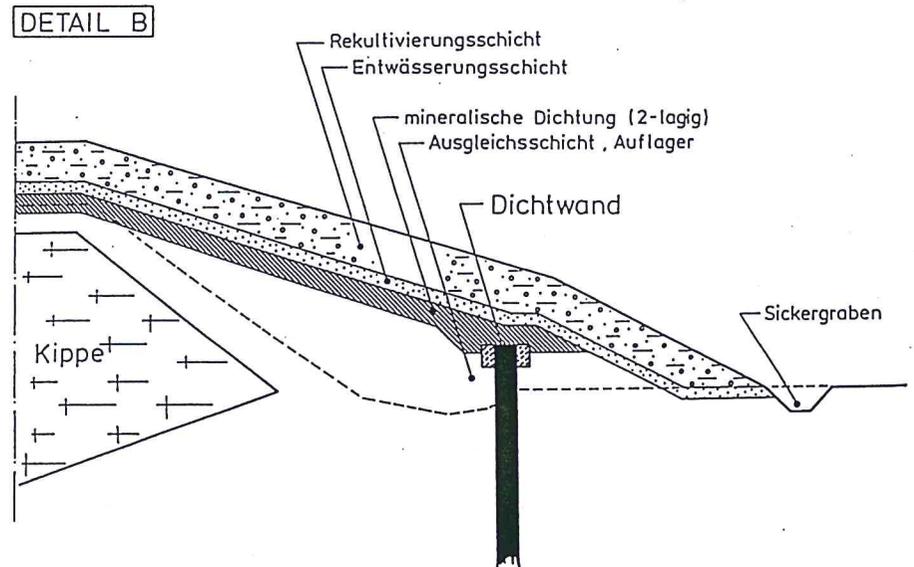


Abb. 9: Anschluß der Oberflächenabdichtung an die Dichtwand (Böschungsfuß)

Abgelagert wurden mit behördlicher Genehmigung zwischen 1970 und 1975 hauptsächlich Fäll- und Neutralisationsschlämme einer Kupferhütte sowie Produktionsrückstände verschiedener anderer Firmen und Abraumboden aus dem Austonungs-/Aussandungsbereich Waldsee. Nach der Verfüllung wurden Oberflächen und Böschungen der Halde mit Boden in unterschiedlicher Schichtstärke abgedeckt. Die Fläche ist heute mit Bäumen und Buschwerk dicht bewachsen und liegt brach. 1984/1985 wurden im Rahmen von Gewässergüteuntersuchungen erhöhte Zink- und Cadmiumgehalte im Hummelsbach im Bereich der Altlast festgestellt.

Weitere vom Kreis 1985 durchgeführte Boden- und Wasseruntersuchungen ergaben, daß die Schwermetallverunreinigung im Hummelsbach auf die abgelagerten Neutralisationsschlämme der Kupferhütte zurückzuführen ist. Als Sofortmaßnahme wurden daraufhin 1985 und 1986 das am Fuß der Halde austretende, sich in einem Graben sammelnde Sickerwasser abgepumpt, entsorgt und am Deponiefuß Abfanggräben für das kontaminierte Sickerwasser angelegt, um den weiteren Abfluß des Sickerwassers zum Hummelsbach zu unterbinden. 1988 wurde das geotechnische Büro Prof. Dr. Düllmann mit der Gefährdungsabschätzung der Halde beauftragt. Das Gutachten wurde 1989 vorgelegt. Der Gutachter hält eine Sanierung für dringend erforderlich und schlug dazu eine Einkapselung der Halde durch Oberflächenabdichtung und seitliche bis in das Grundgebirge hinabführende Dichtwände vor. 1994 wurde der Gutachter vom jetzigen Eigentümer beauftragt, ein konkretes Sicherungskonzept zu erarbeiten.

Die Sanierung der Altlast ist zeitlich wie folgt vorgesehen:

Der Abschluß eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Eigentümerin und der Kreisverwaltung Mettmann zur Sanierung ist in 1997 vorgesehen. Dabei wird die Deponie mit einer vollständigen mineralischen Oberflächenabdichtung versehen, anschließend eine seitliche Umschließung mit einer Dichtwand gebaut. Die Kontrollbrunnen der Altdeponie werden langfristig weiter im Rahmen der Altlastenüberwachung beprobt.

### 3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: ca. 10,53 ha

---

davon

- o reines Wohngebiet ca. 6,46 Ha
- o allgemeines Wohngebiet ca. 0,40 ha
- o Verkehrsflächen ca. 0,99 ha
- o Grünflächen, privat ca. 1,32 ha
- o Wald ca. 1,36 ha

### 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Der Planbereich fällt zum Ortsteil Breitscheid, liegt jedoch an der Nahtstelle zu Lintorf. Die in beiden Ortsteilen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können die Zunahme der Bevölkerung kompensieren, die durch die geplante Bauentwicklung vorgezeichnet ist.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Um der erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke zu optimieren sowie einzelne im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiete durch einen verbindlichen Bauleitplan einer geordneten städtebaulichen Bebauung zuzuführen. Dadurch wird die Planung dem Anspruch gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 erfolgt in Artikel 5 eine Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes. In § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) heißt es:

"1) Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufheben von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ... zu entscheiden. ..."

#### o Kompensationsbedarf

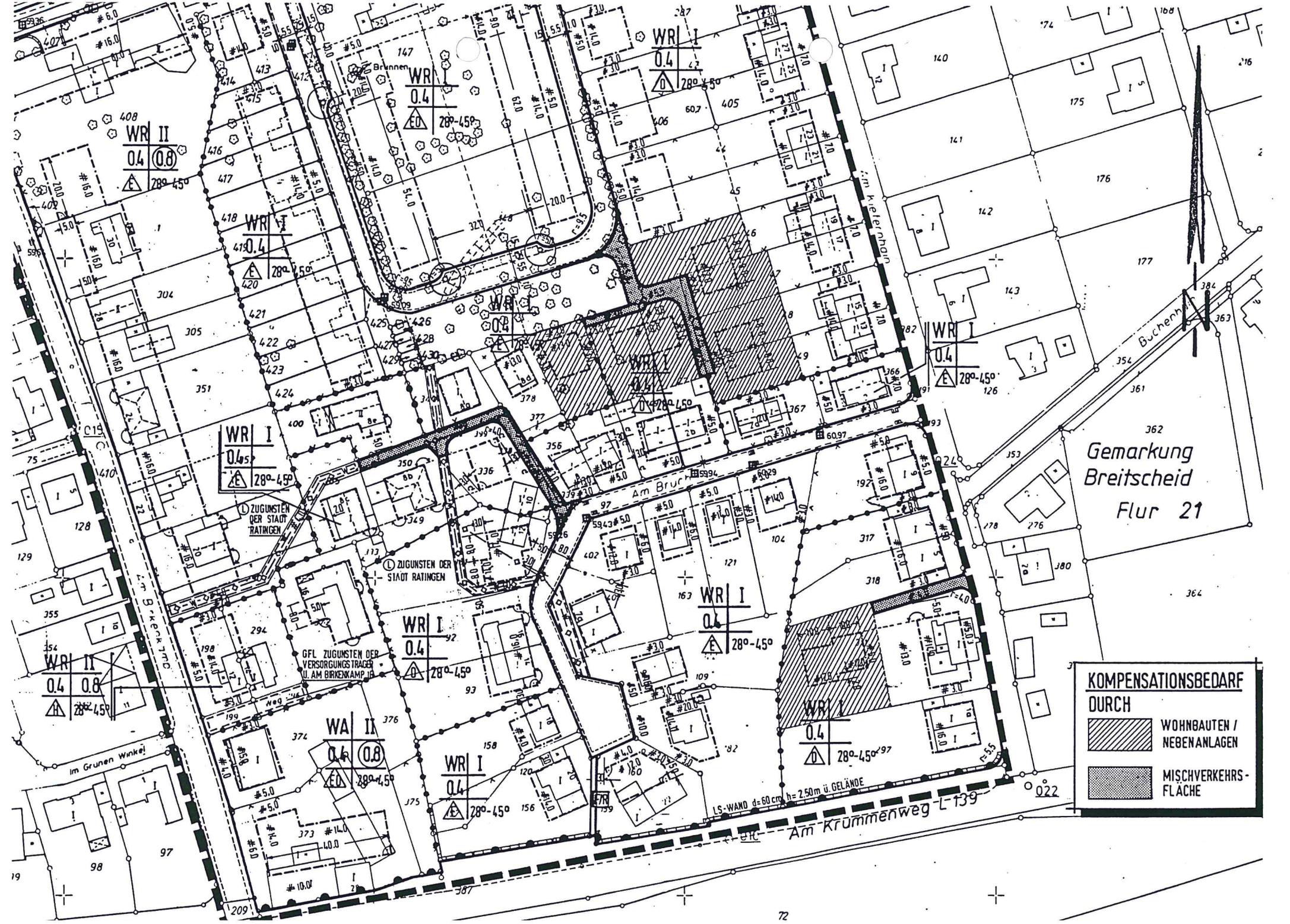
##### A. Baugebiet

Das Plangebiet liegt an der Schnittstelle der Ortsteile Lintorf und Breitscheid. Entlang den bestehenden Straßen ist es weitestgehend bebaut. Die Freiflächen sind reich strukturiert und geprägt von Gärten, in denen Obstgehölze, Gemüsekulturen und Hecken vorhanden sind. Markanter Gehölzbestand findet sich inmitten des Baugebietes "Zedernweg" sowie südlich der Ringstraße.

Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die Festsetzungen zur Bebaubarkeit einzelner Grundstücke aus dem bislang verbindlichen Bauleitplan B 12 "Am Birkenkamp". Insofern reduziert sich der Eingriff auf Flächen, die zusätzlich versiegelt werden.

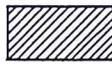
Der **Kompensationsbedarf** (vergl. Anlage) ermittelt sich wie folgt:

- Wohnbauten und Nebenanlagen (Fläche qm x 0,6)	2410 qm
- Mischverkehrsflächen	535 qm
	<hr/>
	2945 qm



Gemarkung  
Breitscheid  
Flur 21

**KOMPENSATIONSBEDARF  
DURCH**

-  WOHNBAUTEN /  
NEBENANLAGEN
-  MISCHVERKEHRS-  
FLÄCHE

In den Ortsteilen Lintorf (gemäß FNP Stadt Ratingen Siedlungsschwerpunkt) und Breitscheid besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Dadurch ist der mit der Realisierung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Zur Kompensation des Eingriffes enthält der Bebauungsplan in Zeichnung und Text die nachfolgenden Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen:

- o Entlang der **Straße "Zedernweg"** ist die Anpflanzung von sieben Bäumen vorgesehen.
- o Für die **befestigten Teile der Grundstücke** sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder anderem wasserundurchlässigem Pflastermaterial auszuführen.
- o **Vorgärten** sind von jeglicher Einfriedung (einschließlich Hecken) freizuhalten und als Grünflächen zu gestalten.
- o **Auf jedem Baugrundstück** ist ein Obstbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 14,0 cm in 1,0 m Höhe sowie ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18,0 cm in 1,0 m Höhe.
- o **Garagen- und Carportdächer** sind bis zu einer Dachneigung von 20 Grad extensiv zu begrünen.

#### Fazit:

Der ermittelte Kompensationsbedarf sowohl durch Wohnbauten und Nebenanlagen als auch durch Mischverkehrsflächen kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Zum einen handelt es sich um eine jahrzehntelange gewachsene Siedlungsstruktur, deren Charakter sich auch künftig durch die Einfügung weiterer Wohnbauten mit gleicher Nutzung homogen entwickeln soll. Zum anderen wird mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Realisierung von Neubauvorhaben jede weitere Flächenausdehnung in den Randbereichen des Gemeindegebietes Einhalt geboten. Mit einer inneren Verdichtung wird das städtebauliche Ziel erreicht, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und bestehende Wohnumfelder behutsam weiterzuentwickeln.

#### **B. Altlast**

Der Bereich der Altlast ist derzeit eine Brache ohne nennenswerten Gehölzbestand. Ort und Umfang des Eingriffs sowie erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen werden im öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sanierung der Altlast zwischen den Vertragspartnern, dem Kreis Mettmann und der Eigentümerin, geregelt.

#### **4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Von der beabsichtigten Planung sind zahlreiche Eigentümer betroffen. Von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) wird jedoch abgesehen, da sich die Nutzung der Grundstücke an den vorhandenen Parzellen orientiert. Im Einzelfall können über Erschließungsverträge Neubaumaßnahmen realisiert werden.

5. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung setzen sich wie folgt zusammen:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| o Kanal (Regenwasser-/Schmutzwasserkanal)        | ca. 567.000,-- DM        |
| o Straße einschl. Beleuchtung (ohne Grunderwerb) | ca. <u>900.000,-- DM</u> |
|  | ca. 1.467.000,-- DM      |

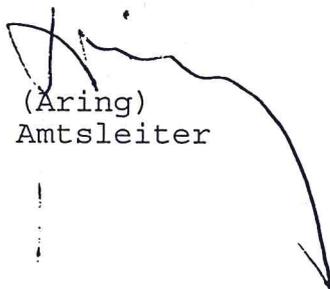
Die Erschließung kann aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden.

Wird die Erschließung durch die Stadt vorgenommen, werden 90 % des beitragsfähigen Aufwandes über Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der durch das Baugebiet erschlossenen Grundstücke zu zahlen sein. In diesem Fall gehen alle beitragsfähigen Kosten endgültig zu Lasten der Stadt. Haushaltsmittel hierfür stehen in der mittelfristigen Planungsperiode (bis 1998) voraussichtlich nicht zur Verfügung.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes B 258 wird der Bebauungsplan B 12 "Am Birkenkamp", rechtsverbindlich seit dem 31.12.1974, teilweise aufgehoben.

Im Auftrag:

  
(Aring)  
Amtsleiter