

Anlage zur Vorlagen-Nr. 281/1998

Stadt Ratingen
Planungsamt
- 61.3 -

Ratingen, 13. Juli 1998

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan L 299 „Ploenniesstraße / Rehhecke“

gem. § 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 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)
 - 1.2.3 Landschaftsplan
 - 1.3 Geltendes Planungsrecht
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Umweltdaten
 - 1.4.2 Bebauung
 - 1.4.3 Verkehr
 - 1.4.4 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.5 Altlasten
 - 1.4.6 Immissionen (Verkehrslärm/Fluglärm)
 - 1.4.7 Sonstige Bindungen
 - 1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.5.1 Verfahrensstand
 - 1.5.2 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

2. Planinhalt

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grundflächenzahl
 - 2.2.2 Geschossigkeit
 - 2.2.3 Anzahl der Wohneinheiten
- 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
- 2.5 Grünflächen
 - 2.5.1 Gestaltung der privaten Grünflächen
 - 2.5.2 Pflanzbindungen
 - 2.5.3 Pflanzgebot
- 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.6.1 Straßenverkehr
 - 2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Strom
 - 2.7.2 Wasser
 - 2.7.3 Post und Telekom
- 2.8 Sonstige Regelungen
- 2.9 Immissionsschutz
- 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. Realisierungszeitraum**

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lintorf, Flur 9, östlich der Ortsmitte.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße Schumannsdieken,
- im Nordosten durch die Ploenniesstraße,
- im Südosten durch die Waldseestraße,
- im Südwesten durch die Straße Rehhecke.

Der Planbereich beinhaltet die Flurstücke (beginnend Ecke Rehhecke / Waldseestraße) 171, 142, 143, 13/27, 179, 290, 291, 190, 178, 81, 200, 201, 269, 270, 268, 267, 168, 169, 170, alle Flure 9, Gemarkung Lintorf.

1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan ist der Ortsteil Lintorf als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

1.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Planbereich als Wohnbaufläche aus. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kreis Mettmann.

1.3 Geltendes Planrecht

Für das Gebiet der " Waldseesiedlung " besteht seit 1981 ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan L 205 " Waldseesiedlung am See " für den ein Vorentwurf vorliegt. Der Bebauungsplan - Entwurf L 299 " Ploenniesstraße / Rehhecke " soll den Bebauungsplan-Entwurf L 205 teilweise überdecken. Diese Festlegung ergibt sich aus dem " Städtebaulichen Vertrag " zwischen der Stadt Ratingen und den Eigentümern von Fürstenberg, Heitmann, Hermann und Tournay aus dem Jahr 1994.

Für die von den angrenzenden Straßen erschlossenen Grundstücken besteht Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 BauGB, für den Innenbereich besteht derzeit kein Baurecht.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Umweltdaten

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohngebietes " Waldseesiedlung ", dessen Charakter durch Erhalt von Waldstrukturen auf den einzelnen Grundstücksflächen geprägt ist. Im Plangebiet sind im Innenbereich der Grundstücke Reste eines Mischwaldbestandes vorhanden, die z.T. gärtnerisch genutzt werden. Zu den Straßen sind die Grundstücke durch alte Baum- und Laubholzhecken eingegrünt.

Auf den unbebauten Grundstücken sind Restbestände des Waldes erhalten, die nicht mehr forstlich genutzt werden und der natürlichen Entwicklung überlassen sind.

Süd-östlich der Waldseestraße schließt das Naturschutzgebiet " Waldsee " (gem. 1. Änderung des Landschaftsplanes - Teil A - vom 15.09.1995) an.

1.4.2 Bebauung

Entlang den angrenzenden Straßen befinden sich großzügige, eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Häuser beinhalten teilweise zwei Wohnungen. Der Zeitpunkt der Bebauung liegt überwiegend in den 50 er und 60 er Jahren, einzelne Gebäude aus jüngster Zeit.

Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

1.4.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch Anliegerstraßen erschlossen.

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 751 (Heiligenhaus - Kaiserswerth) mit der Haltestelle " Am Gierath " und 752 (Mühlheim Hbf - Düsseldorf Hbf) mit der Haltestelle " Schumannsdieken " angedient. Eine Erhöhung der Taktfolge der Linie 751 sollte angestrebt werden. Sie könnte dann die Funktion eines Zubringerdienstes zum Bahnhof " Angermund " sein (S1 - Düsseldorf / Duisburg / Dortmund).

Die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 100 m.

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine Altlast.

1.4. 6 Immissionen (Verkehrslärm / Fluglärm)

Die Immissionen gehen von der BAB A 52, sowie von der Straße Rehhecke aus. Durch die Lage innerhalb der Lärmschutzzone C, gem. dem Landesentwicklungsplan IV ist darüber hinaus mit Fluglärm zu rechnen.

1. 4. 7 Sonstige Bindungen

Der ehemals bestehende Vorbehalt (Vertrag Rehhecke 14, Horst Tournay, Theo Hufelschulte), der eine Bindung bezüglich der Errichtung von geplanten Gebäuden enthielt, wird privatrechtlich der Plansituation angepaßt.

1.5 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

1.5.1 Verfahrensstand

In seiner Sitzung am 15./16.03.1994 stimmte der Rat der Stadt Ratingen dem Abschluß eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 6 BauGB-Maßnahmen-Gesetz, zu. Dieser Vertrag bildet die rechtliche Grundlage für die Einleitung des Planverfahrens.

Der Rat der Stadt Ratingen beschloß in seiner Sitzung am 30.09.1997 für den Bereich „Rehhecke / Ploenniesstraße“ einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Im Anschluß an eine 3-wöchige Informationszeit fand am 12.11.1997 die Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt.

In der Zeit vom 09.10.1997 bis 07.11.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die im Baugesetzbuch gem. § 3 Abs. 2 vorgeschriebene öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.05.1998 bis einschließlich 26.06.1998 statt.

1.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung

Wie in anderen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland, so ist auch in Ratingen ein steigender Bedarf an Wohnraum zu verzeichnen. Da die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten weitestgehend erschöpft sind, ist die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen notwendig. Mit diesem Vorhaben soll die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Realisierung einer künftigen Wohnbebauung erreicht werden.

Wie in Pkt. 1.3 erwähnt, besteht für die erschlossenen Grundstücke bereits heute ein Baurecht nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan L 299 hat jedoch die Aufgabe, die Bebauung insgesamt zu regeln hinsichtlich rechtlicher, formaler und ökologischer Aspekte. Dies bezieht auch die Blockinnenbereiche ein.

2. Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

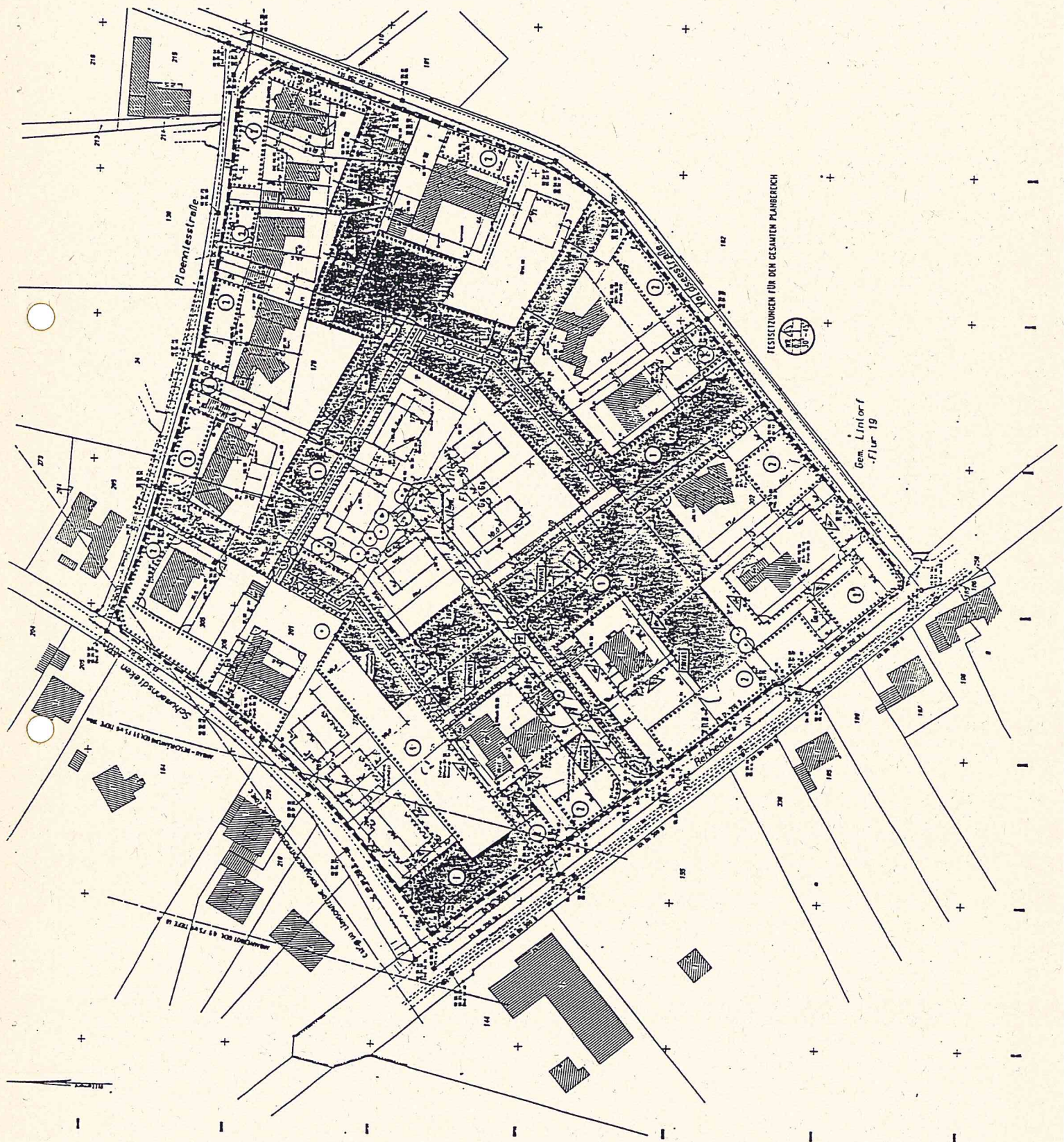
2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die Nutzung der näheren und weiteren Umgebung entspricht einem reinen Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Deshalb setzt der Planentwurf hier ebenfalls ein reines Wohngebiet fest. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, daß sie mit der Grundflächenzahl der vorhandenen Bebauung übereinstimmt. Sie unterschreitet deshalb die nach § 17 BauNVO mögliche Obergrenze.



2.2.2 Geschossigkeit

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird im Plangebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

2.2.3 Anzahl der Wohneinheiten

In dem geplanten Wohngebiet sind je Hauseinheit (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird sowohl der das Baugebiet umgebenden Siedlungsstruktur (Ein- Zweifamilienhäuser) Rechnung getragen als auch die durch den KFZ- Verkehr verursachte Immission in den rückwertigen Ruhezonen (Gärten) auf ein erträgliches Maß beschränkt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Entsprechend der bestehenden Baustruktur wird im Plangebiet eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der vorhandenen Straßen wird die Bautiefe der bestehenden Überbauung angepaßt.

Im Innenbereich werden überbaubare Flächen von ca. 300 m² ausgewiesen. Mit dieser Flächenbegrenzung wird den verringerten Grundstücksgrößen entsprochen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden nach grünordnerischen Festsetzungen behandelt. Siehe hierzu Pkt. 2.5 (Grünflächen).

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) für **die Dachlandschaft, die Garagen, die Mülltonnen und die Vorgarteneinfriedigungen** getroffen. Damit wird erreicht, daß die geplante Wohnbebauung sowie das Wohnumfeld geordnet gestaltet werden.

Der Bildung einer **einheitlichen Dachlandschaft** und der Einfügung in die vorhandene Umgebung dienen folgende Festsetzungen:

- Im Plangebiet beträgt die zulässige Dachneigung 30 bis 45 Grad.
- Als Dachformen sind nur Satteldächer, Walm- sowie Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bismaximal 1,5 m zulässig.
- Im Plangebiet wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von maximal $\frac{1}{2}$ der Trauf-
länge zulässig. Sie müssen mindestens 1,0 m von der Giebelwand entfernt sein.

Um eine angemessene Höhenentwicklung durch Sockel und Drempel auszuschließen,
wird die eingeschossige Bebauung auf eine Firsthöhe von maximal 8,50 m begrenzt,
gemessen ab OK Erdgeschoß.

Die Erdgeschoßhöhe wird mit maximal 0,30 m über angrenzendem (vor der Baumaß-
nahme) vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3,75 m ab OK Erdgeschoß festgesetzt.

Von stadtbildprägender Bedeutung ist auch die Gestaltung der Garagen. Folgende Festsetzungen
führen zu ihrer städtebaulichen und architektonischen Integration in das Siedlungsgefüge:

- Garagen, Stellplätze und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und den dafür
ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind bis zu einer Dachneigung von 20 Grad zu be-
grünen.

Die Regelung für Mülltonnen , die es den Besitzern überläßt, eine Abpflanzung oder eine bauliche
Lösung im Wandmaterial des Hauptkörpers als Sichtschutz vorzunehmen, bewirkt eine geordnete
Gestaltung im Wohnumfeld.

2.5 Grünflächen

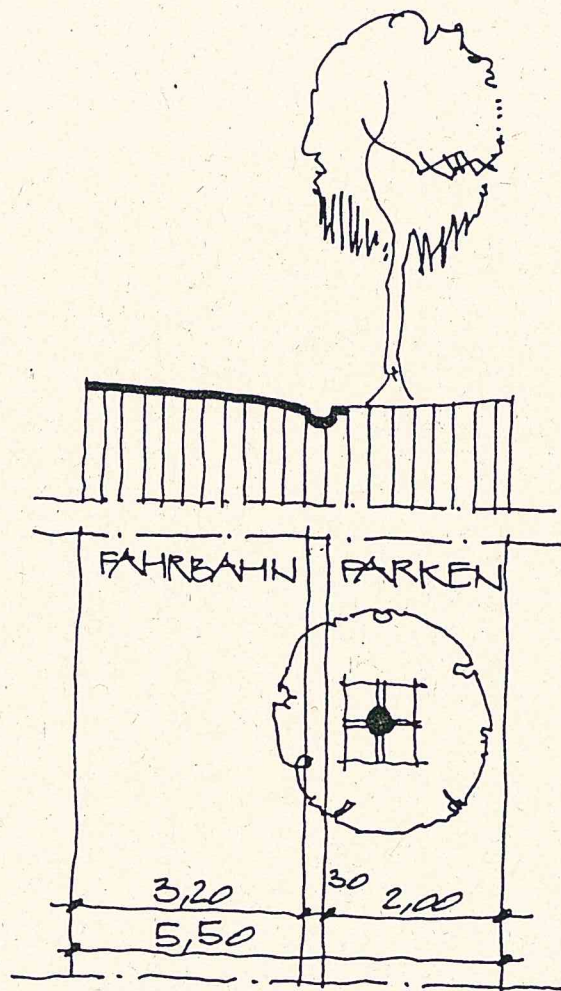
Der Bebauungsplan sieht auf den festgesetzten Grünflächen grünordnerische Maßnahmen vor, die dem
Erhalt und der Entwicklung des ökologisch bedeutsamen Vegetationsbestandes dienen (vgl. auch:
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

2.5.1 Gestaltung der privaten Grünflächen

Zur Erhaltung des besonderen Charakters des Wohngebietes wird das Anpflanzen von standort- und
landschaftsfremden Nadelgehölzen ausgeschlossen.

Vorhandene Einzelbäume und Gehölze sind zur Sicherung des Ortsbildes zu erhalten.

Zur Entwicklung der Biotopfunktion sollen ausreichend Freiflächen erhalten und bei der Gartengestal-
tung standortgerechte Gehölze mit einem hohen Anteil an Bäumen verwendet werden.



SYSTEMSCHNITT
WOHNSTRASSE
M. = 1:100

2.5.2 Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen der Erhaltung zusammenhängender waldartiger Vegetationsbestände als faunistischer Lebensraum und der Sicherung linearer Gehölzstrukturen als Vernetzungselemente zum südöstlich angrenzenden Naturschutzgebiet.

Der Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume und entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen vorhandener Gehölzgruppen und Hecken führt zur Bewahrung des durch den Baumbestand bestimmten Charakter des Plangebietes.

2.5.3 Pflanzgebot

Zur Einbindung der Bebauung entlang einem Teilabschnitt der Straße Schumannsdieken ist eine Pflanzung in Anlehnung an die heimische Vegetation anzulegen.

Um Beeinträchtigungen des Kleinklimas zu vermeiden und die Auswirkungen von Versiegelungen zu mindern, werden Garagen- und Carportdächer bis zu einer Neigung von 20 Grad extensiv begrünt.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind Garagen- und Carport-Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist von den Straßen Rehhecke, Schumannsdieken, Ploennisstraße und Waldseestraße erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage. Da die unterschiedlichen Nutzungsansprüche (KFZ-Verkehr, Aufenthaltsfläche für Fußgänger) an den geplanten Straßenraum nur zeitweise bestehen, wird für diese Straße das Mischprinzip angewendet (Gleichrangigkeit von Fahr- und Fußgängerverkehr). Die Pflasterung und Begrünung der Straße bleibt einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag vorbehalten. Begrenzt durch Bäume werden alternierend Besucherstellplätze eingerichtet (vgl. Systemschnitt).

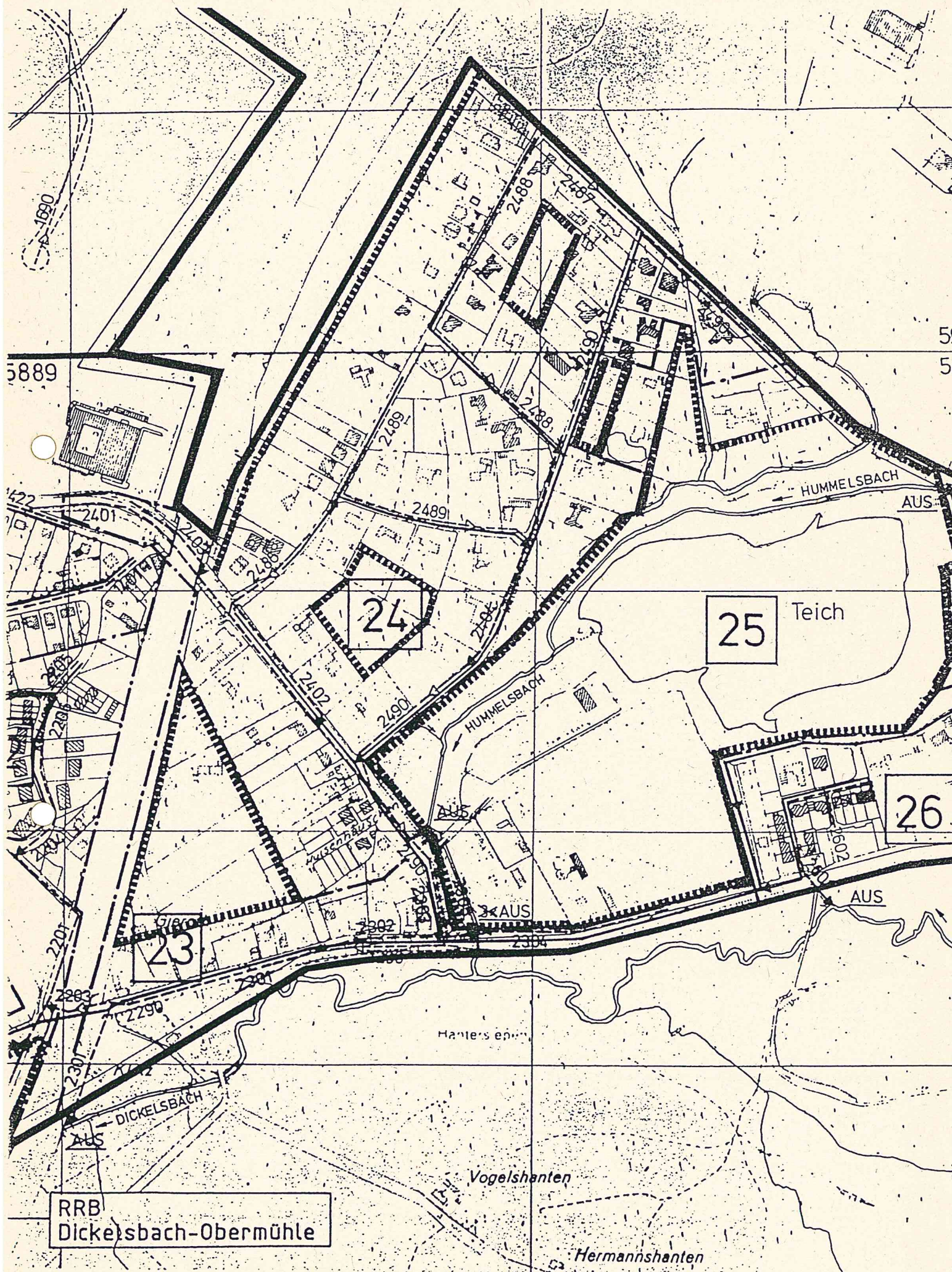
2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Bei der beabsichtigten Eigenheimbebauung ist davon auszugehen, daß der private Stellplatzbedarf (zwei separate Stellplätze je Einfamilienhaus) auf den Baugrundstücken nachzuweisen ist.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Strom

Die neu errichteten Gebäude können an das bestehende Stromnetz angeschlossen werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ratingen.



2.7.2 Wasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Generalentwässerungsplanes (GEP) der Stadt Ratingen für den Ortsteil Lintorf.

Bedingt durch Mehrbelastungen aus den bebauten Gebieten östlich der A 52 wird der in der Krummenweger Straße liegende Schmutzwasserkanal derzeit erweitert.

Die Regenwässer des Gebietes 24 werden über das Gebiet 23 mit einem neuen Sammler in der Krummenweger Straße zum Regenrückhaltebecken Obermühle geleitet. Laut Abwasserbeseitigungskonzept sind die an das Plangebiet angrenzenden Regenwasserkanäle zu sanieren. Die jetzige Einleitung in den Hummelsbach muß aufgehoben werden. Das Regenwasser aus diesem Gebiet ist dem Regenrückhaltebecken „Obermühle“ über den noch zu bauenden Kanal zuzuführen.

Entsprechend der Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Ratingen sind die notwendigen Sanierungen im Regenwassernetz zeitlich wie folgt vorgesehen:

- RW-Kanal „Rehecke“ 1999,
- RW-Kanal „Waldseestraße“ 2001,
- RW-Kanal „Mercator-/Ploenniesstraße“ 2002,
- RW-Kanal „Schumannsdieken“ 2002.

Die Sanierung der auf Duisburger Stadtgebiet im Ortsteil Huckingen liegenden Kläranlage einschließlich der Kanalvorflut erfolgt bis Ende 1999.

Gemäß § 51 a Abs. 1 WHG ist nur dann Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, „sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist“. Dies trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu, unter einer 50 bis 60 cm dicken Mutterboden - Schicht liegt tonige Erde, die jegliche Versickerung ausschließt. Die Niederschlagswässer werden daher mittels offener Muldensysteme gesammelt (vgl. Systemschnitt) und in den Regenwasserkanal der Planstraße abgeleitet.

2.7.3 Post und Telekom

Mindestens 6 Monate vor Baubeginn ist das zuständige Fernmeldeamt in Düsseldorf zu benachrichtigen.

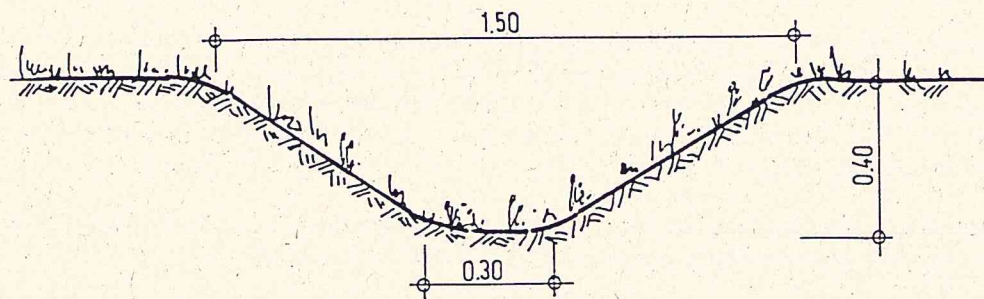
2.8 **Sonstige Regelungen**

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

Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen war durch den **Kampfmittelräumdienst** nicht möglich. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Systemschnitt „Entwässerungsmulde“:

Mittlere Muldenbreite: 0,90m
Muldentiefe: 0,40m



Die Ausführung der Anlage erfolgt in Anlehnung des ATV - Regelwerkes „Abwasser - Abfall“ (Arbeitsblatt A 138, Januar 1990).

Die Mulde ist mit Extensiv-Landschaftsrassen zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Die erforderlichen Flächen () zur ordnungsgemäßen Abführung der Niederschlagswässer werden im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert (§ 9 Abs. 1 Pkt. 14 u. 21 BauGB).

2.9 Immissionsschutz

Für die Bebauung werden Richtwerte des angrenzenden Bebauungsplanes L 208 zugrunde gelegt. Für diesen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten auf der Grundlage der einschlägigen technischen Richtlinien RLS '90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) durchgeführt. (Gutachten Dr. Buchta, Erg. 1993).

Aufgrund der hohen Kfz. - Mengenbelastung (Rehhecke: 8.900 Kfz/24h, A52 72.400 Kfz/24h) werden an allen zu den Verkehrswegen gelegenen Bebauungsfronten die Orientierungswerte tagsüber und nachts nach DIN 18005 „ Schallschutz im Städtebau “ überschritten. (Rehhecke: Nr. 25: 71,1/61,5 dB(A). Rehhecke Nr. 23: 70,3/60,0 dB(A) tags/nachts):

- Reines Wohngebiet 50/40 (35) dB(A).

Auch im Bereich der Bundesautobahn werden die zulässigen Richtwerte überschritten. Berechnungsgrundlage für den in diesem Teilabschnitt bereits durchgeführten Schallschutz (Bau einer 3,10 m bzw. 3,60 m hohen Lärmschutzwand) bildet der Runderlaß des Bundesministers für Verkehr v.15.01.1996, nach dem für die Lärmsanierungsmaßnahmen in Betracht gezogen werden sollten, falls der Verkehrslärm einen Mittelpegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht überschreitet. Mit der Errichtung der Lärmschutzwände werden nun die vorher genannten Grenzwerte unterschritten.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung jedoch zu erreichen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bauleitplanes erforderlich.

Die Bebauung an der Straße „Rehhecke“ liegt im Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A).

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 so zu gestalten, daß mindestens ein Schalldämm-Maß von 45 dB(A) erreicht wird.

Aufgrund dessen, daß die geplante Bebauung in der Fluglärmschutzzone C 62 liegt, ist für alle Gebäudefronten mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w, res} = 40$ dB erforderlich.

Das erforderliche Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ bei der Kombination von Außenwänden und Fenstern ist entsprechend der Tabelle 10 in der DIN 4109 zu ermitteln.

Werden für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3 und größer erforderlich, sind diese zum Zwecke der Dauerlüftung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Da das Plangebiet in der Lärmschutzzone C 62 des Flughafens Düsseldorf liegt, ergibt sich für alle Gebäude, daß ein resultierendes Schalldämmmaß R'_{w} für Außenbauteile von minimal 40 dB(A) erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält, sowohl textlich als auch grafisch, Festsetzungen für den erforderlichen Schallschutz. Der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit Rechnung getragen.

Hinweis:

Die Schallschuttimmissionssituation des erheblich belasteten Plangebietes wurde im April 1991 (Erg. 1993) in einem Gutachten des Institutes für Lärmschutz untersucht. Darin sind für alle Gebäudefronten, die jeweils zu den umgehenden Verkehrswegen weisen (A52, Krummenweger Straße, Rehhecke), durchgängig Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, ermittelt worden. Diese Überschreitungen betragen für „Reine Wohngebiete“ bis zu 21 dB(A) tagsüber und nachts.

Trotz der massiven Überschreitungen der Orientierungswerte wird an der WR-Festsetzung festgehalten, da der Wohnanteil bei 100 % liegt.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt: ca. 4,527 ha

davon:	alt:		neu:
- reines Wohngebiet	ca. 2,118 ha	+ (0,329 + 0,141) =	2,588 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,083 ha		0,083 ha
- privates Grün	ca. 2,326 ha	- (0,329 + 0,141) =	1,856 ha

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch seine Anbindung an die Oberzentren Düsseldorf und Essen, durch einen attraktiven Ortsmittelpunkt mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften sowie durch das Vorhandensein von Kindergärten und Schulen und seine ruhige Ortslage ist der Stadtteil ein gefragter Wohnstandort. Jede neue Wohnbebauung hat Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur. So sind in entsprechendem Umfang Kindergartenplätze bereitzuhalten, da hierfür ein Rechtsanspruch besteht. Die neu hinzuziehenden Kinder sind im Rahmen der Jugendhilfeplanung bei der beabsichtigten Einrichtung eines Kindergartens in der „Heinrich-Schmitz-Schule“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf Grundschulen zu erwarten. Jede weitere Bebauung in Lintorf kann unter Umständen zu weiteren Kosten im Schulsektor führen.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geht ein Verlust von ökologisch wirksamen Biotopstrukturen einher. Die Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Biotopflächen mit dem ökologischen Wert der Flächen nach Umsetzung des Bebauungsplanes, ergibt sich ein Defizit von 36.620 Punkten, d.h. der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Der Punktwert entspricht einer Streuobstwiese von ca. 5 300 m². Ökologische Aufwertung = 7 Punkte, Streuobstwiese = 18 Punkte, Weide = 11 Punkte (Bestand).

Zur Sicherung der notwendigen Kompensation ist zwischen der Stadt Ratingen, den Verursachern und dem Eigentümer, auf dessen Grundstück die Ersatzmaßnahme durchgeführt werden soll, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen worden. Hierin verpflichten sich die Verursacher zur Durchführung der Kompensation, der Eigentümer der Ersatzfläche zur Duldung und zum dauerhaften Erhalt, die Stadt Ratingen zur Erklärung des im Vertrag niedergeschriebenen ordnungsgemäßen Vollzugs der Kompensationsmaßnahme.

Detaillierte Aussagen zu den Umweltauswirkungen und die ökologische Bilanzierung des Eingriffes sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da eine private Umlegung, in den Fällen des Innenbereiches, durchgeführt wird. Die Grundstücksfläche für die Anliegerstraße wird an die Stadt Ratingen kostenfrei im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages übertragen.

5. Kosten und Finanzierung

Mittel für die Erschließung werden vom Erschließungsträger bereitgestellt und vorab durch eine zu hinterlegende Bankbürgschaft im Rahmen eines E.-Vertrages gesichert. Die Stadt Ratingen wird von allen Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Bebauung freigestellt. Die Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei an die Stadt über.

6. Realisierungszeitraum

Die baulichen Maßnahmen können nach Abschluß des Erschließungsvertrages und Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

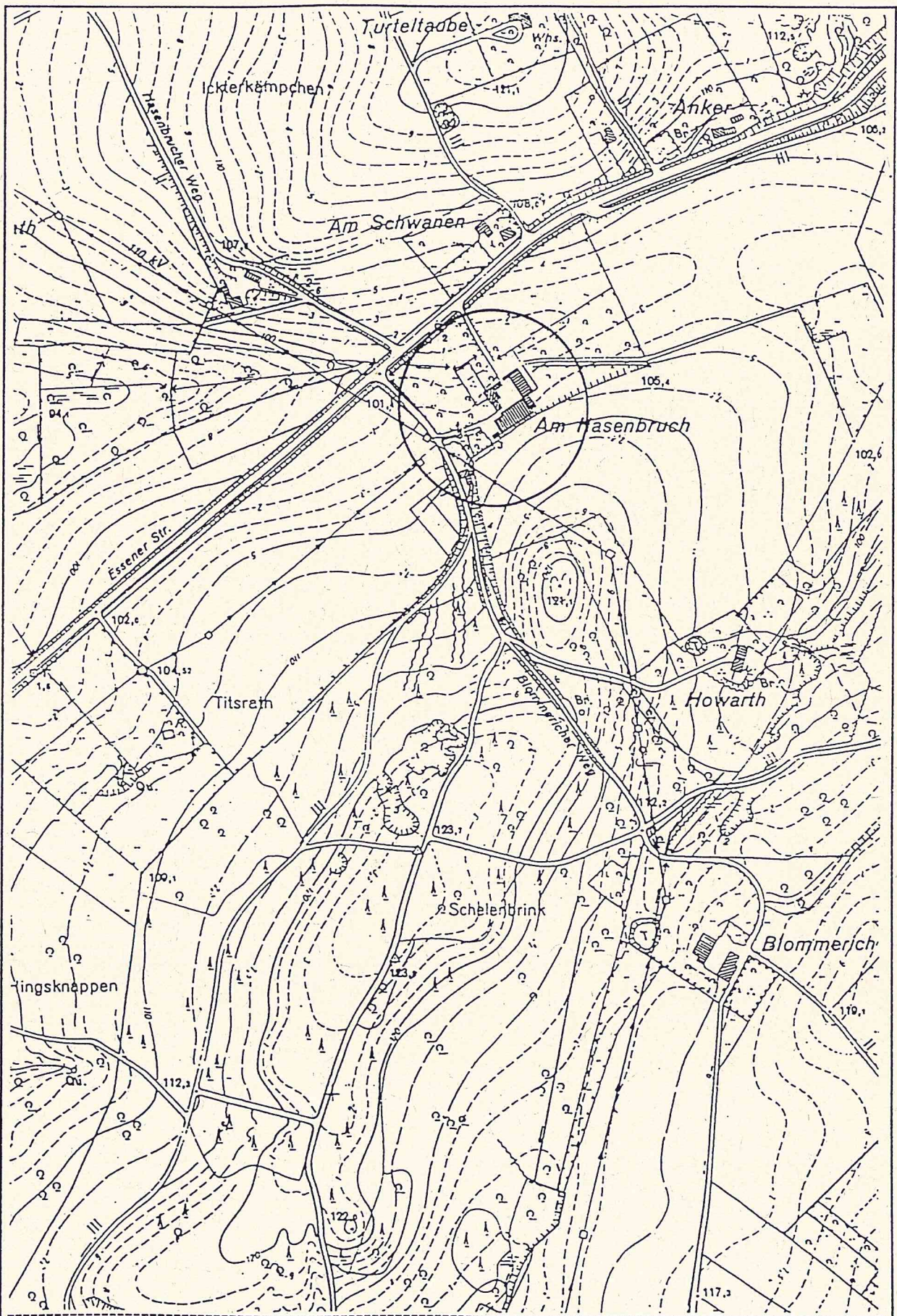
(Heldmann)
Planungsgruppe Heldmann

(Aring)
Amtsleiter

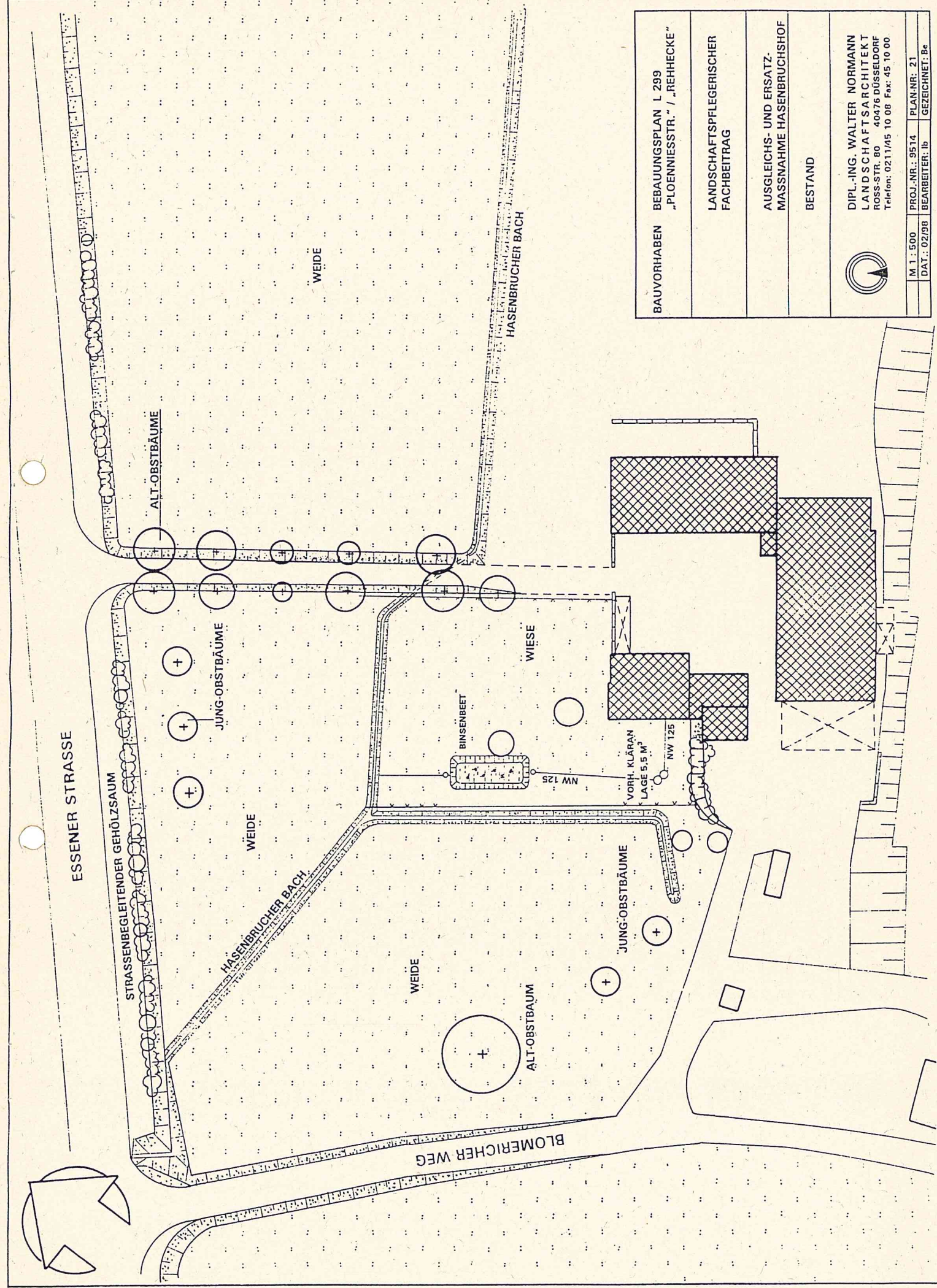
Anlagen: **Städtebaulicher Gestaltungsplan**

Lageplan zur Ersatzmaßnahme

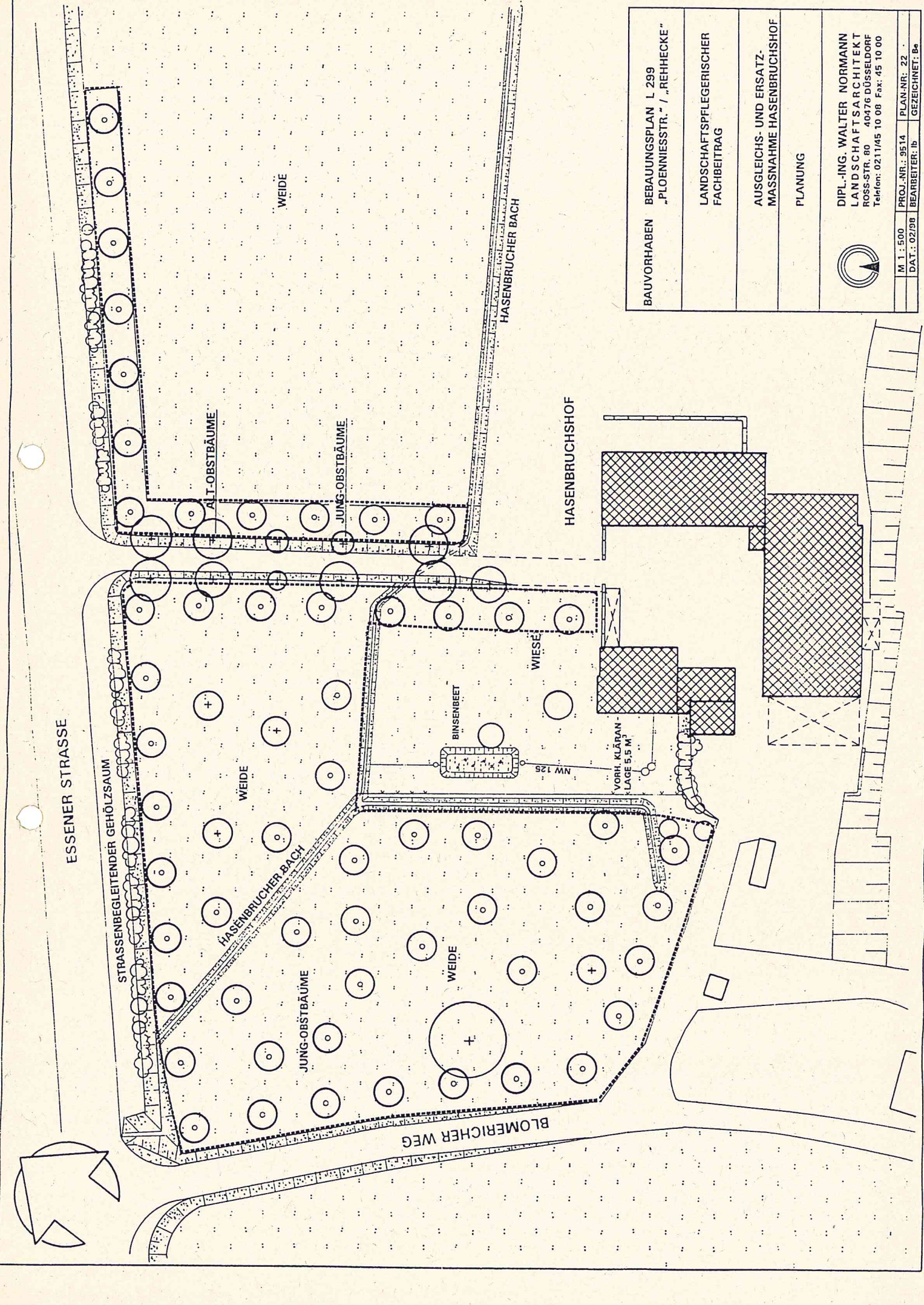
[illegible]



M 1 : 5.000



BAUVORHABEN	BEBAUUNGSPLAN L 299 „PLOENNIESSTR.“ / „REHHECKE“
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	
AUSGLEICHS- UND ERSATZ- MASSNAHME HASENBRUCHSHOF	
BESTAND	
 DIPL.-ING. WALTER NORMANN LANDSCHAFTSARCHITEKT ROSS-STR. 80 40476 DÜSSELDORF Telefon: 0211/45 10 00 Fax: 45 10 00	
M 1 : 500	PROJ.-NR.: 9514
DAT.: 02/98	BEARBEITER: lb
	PLAN-NR.: 21
	GEZEICHNET: Be



BAUVORHABEN	BEBAUUNGSPLAN L 299 „PLOENNIESSTR.“ / „REHHECKE“
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	
AUSGLEICHS- UND ERSATZ- MASSNAHME HASENBRUCHSHOF	
PLANUNG	
	
DIPLOM.-ING. WALTER NORMANN LANDSCHAFTSARCHITEKT ROSS-STR. 80 40476 DÜSSELDORF Telefon: 0211/45 10 08 Fax: 45 10 00	
M 1 : 500	PROJ.-NR.: 9514
DATE: 02/98	BEARBEITER: lb
	PLAN-NR.: 22
	GEZEICHNET: Ba