

1. Textliche Festsetzungen
- 1.1 Gliederung des allgemeinen Wohngebietes (WA) (§§ 4 und 13 LVm, § 1 BauVO)
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.4 Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauVO sind unzulässig.
- 1.5 Räume für freie Berufe (§ 13 BauVO) sind nur zulässig, wenn im jeweiligen Gebäude die Wohnnutzung auf mindestens 3/4 der Gesamtgeschossfläche gesichert ist.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 LVm, § 14 Abs. 1 BauVO)
- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können
 - Treppentritte (geschlossen)
 - überdeckte Hauszugänge
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO, jedoch keine Anlagen für die Klimatisierung und
 - eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrrad- und Kinderwagen
 zugelassen werden.
 Hinweis:
 Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß im Hinblick auf öffentliche Belange (wie geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt, Sicherheit, Vermeidung von Verunstaltung, Eintragung mit der Umgebung) keine Bedenken bestehen.
3. Bauweise (§ 22 BauVO)
- 3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist geschlossen zu bauen.
4. Stellplätze und Garagen / Abstellplätze für Fahrräder (§ 12 BauVO und § 88 Abs. 1 Nr. 6 BauO NW LVm, § 49 Abs. 4 und § 51 Abs. 4 BauO NW)
- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Tiefgaragen nachzuweisen; oberirdische Stellplätze sind ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Im WA-Gebiet sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (Abstellplätze) einschließlich Zuwegung zu schaffen und dauerhaft in verkehrssicherem und benutzbar Zustand zu erhalten.
 Je Wohneinheit ist mindestens ein Fahrrad-Abstellplatz im Erdgeschoß des Gebäudes oder ebenerdig auf dem Grundstück herzustellen.
 Die Anzahl der Fahrradabstellplätze richtet sich nach folgendem Schlüssel:
 1 Abstellplatz für 1 Einraumwohnung, 2 Abstellplätze für Wohnungen bis 70 qm Wohnfläche und 3 Abstellplätze für Wohnungen ab 70 qm Wohnfläche, jeweils zuzüglich 20 % Anteil für Besucher.
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Die mit GFL festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fußgänger zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr und der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 5.2 Die mit GFL 1 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr, der Müllabfuhr und der Rettungsfahrzeuge sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 5.3 Die mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.
- 5.4 Die mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu belasten.
6. Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 8 BauO NW)
- 6.1 Gebäude innerhalb städtebaulich zusammenhängender Baugruppen sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, Bauform, Baustruktur (z. B. Dachneigung, Dachüberstand, Dachgauben, Wände- und Fronten) sowie ihrer Gestaltungsmittel (z. B. Material und Farbe der Fassaden und Dächer, Fenster und Türen) aufeinander abzustimmen.
- 6.2 Die Sockelhöhe kann max. 0,50 m über Gehwegoberkante liegen. Die Drenpfeilhöhe darf max. 0,70 m betragen.
7. Ausschluss von Brennstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- 7.1 In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerstätten ist die Verwendung von Kohle und Holz für Heizzwecke ausgeschlossen.
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.1 Die Tiefgaragen sind über die Dächer der jeweils zugeordneten Häuser zu entlasten.
 Ausnahme: sind abweichende Lüftungsanlagen für Tiefgaragen zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9.1 An den durch Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Gebäudefronten sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm zu treffen:
 - a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend den Lärmquellen L... - L... folgende Schalldämmwerte aufweisen:

Abschnitt	maßgeb. Außen- eintritt	Lärm-pegel	erf. R _w res des Außenbauteils	Verfahren
L1-L2	61-75	IV	45	II
L2-L3	61-75	IV	45	II
L3-L4	61-75	IV	45	II
L4-L5	61-75	IV	45	II
L5-L6	61-75	IV	45	II
L6-L7	61-75	IV	45	II
L7-L8	61-75	IV	45	II
L8-L9	61-75	IV	45	II
L9-L10	61-75	IV	45	II
L10-L11	61-75	IV	45	II

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November '88, Tab. 8 herausgegeben: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

 - b) Bei einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV ist für eine ausreichende Belüftung 1- bis 2-stöckiger Luftschicht/Deck-Schlafkammern bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schalldämmmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird.
 - c) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.
 - d) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen (vgl. vorstehende Abschnitte) nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen und Befreiungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 23 BauGB LVm, § 88 BauO NW)
- 10.1 Dachflächen mit einer Neigung bis 15° sind vollflächig extensiv zu begrünen.
- 10.2 Mindestens 30 % der fensterlosen Fassadenflächen, die größer als 20 m² sind, sind mit schnellwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.3 Fuß- und Radwege auf den privaten Grundstücken sowie die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

Landeshauptstadt Düsseldorf

Bebauungsplan Nr. 5581/34

Rather Kreuzweg

Maßstab 1 : 1 000

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und § 51 und § 58 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GVNW S. 217/SGV NW 232) Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längsschnitte Nr. 2117, 2118. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

PLANUNTERLAGE : Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster	BEGRENZUNGSLINIEN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	SONSTIGES	
Stand der Planunterlagen : Januar 1997	<p>Gränze des räumlichen Geltungsbereichs</p> <p>Baugrenze</p> <p>Straßengrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger Verkehrsräume</p> <p>Abgrenzung unterschiedl. Nutzung</p> <p>Wenn die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammenfällt, ist die Signatur der Baugrenze bzw. der Baugrenze einzusetzen.</p>	<p>Kleinstwohngelände</p> <p>allgemeines Wohngebiet</p> <p>Dorfgebiet</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Kerngebiet</p> <p>Gewerbegebiet</p> <p>Industriegebiet</p> <p>Sondergebiet</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Höchstgrenze z.B.</p> <p>zwingend</p> <p>Grundflächenzahl z.B.</p> <p>Geschosshöhenzahl z.B.</p> <p>Baumstanzahl z.B.</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Festhöhe / Gehweganschnitt</p>	<p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>abgewinkelte Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p>	<p>Flächen für überdeckte Stellplätze (St)</p> <p>Tiefgarage (TGa)</p> <p>Zufahrten, Rampen entsprechend der jeweiligen Beschaffung</p> <p>als Parkplatz vorgesehen</p> <p>Garagenschloß</p> <p>Oberkante über Straßenebene über NN</p> <p>Die Ausrundungen an den Brechenpunkten der Gradiente sind aus dem Längenschnitt zu ersehen. Die Höhen dieser Brechenpunkte sind in Klammern gesetzt.</p> <p>Wandhöhe bezogen auf Festhöhe / Gehweganschnitt</p>	<p>Flüchtigung</p> <p>Satteldach</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung</p> <p>Einfindungsmauer ggf. mit Höhenangabe (§ 98 BauO NW)</p> <p>Höhe</p> <p>Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Archade, Durchfahrt u. überbaut</p> <p>Lichte Höhe</p> <p>Nachrichtlich übernehmen vorh. Ver- u. Entsorgungsleitungen wie beschriftet: z.B. F u. Ferngasleitung</p> <p>Multifunktionsplätze zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume</p> <p>Poller</p> <p>Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 9 der nachst. Festsetzung</p> <p>L 5 & 7 1986 - Nummerierung einzelner Gebäudeabschnitte im Ubergangsbereich</p>

Diese Ausfertigung enthält in einfarbiger Darstellung alle Festsetzungen nach Abschluß des Planverfahrens.

Düsseldorf, den 26.06.1998

Der Oberstadtdirektor
Vermessungs- und Katastramt
Im Auftrag

gez. Smoets
Oberbürgermeister

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 26.06.1998 in der 14. Sitzung in der Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 5581/34 informiert worden. Der Rat hat den Bebauungsplan mit dem Inhalt der Beschlüsse und Ergänzungen zugestimmt.

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 26.06.1998 in der 14. Sitzung in der Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 5581/34 informiert worden. Der Rat hat den Bebauungsplan mit dem Inhalt der Beschlüsse und Ergänzungen zugestimmt.

Der Rat der Stadt ist in seiner Sitzung am 26.06.1998 in der 14. Sitzung in der Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 5581/34 informiert worden. Der Rat hat den Bebauungsplan mit dem Inhalt der Beschlüsse und Ergänzungen zugestimmt.

B e g r ü n d u n g

**gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 5581/34
- Rather Kreuzweg -**

Stadtbezirk 6 Stadtteil Rath

1. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird begrenzt:

- an der Nordseite von einem Fußballplatz und einer Tennisanlage mit sechs Spielfeldern,
- an der Ostseite von einer Kleingartenanlage, hinter der sich ein Betriebsparkplatz der Firma Mannesmann anschließt. Das Firmengelände selbst liegt auf der nordöstlichen Seite des Rather Kreuzweges,
- an der Südseite von der Wohnbebauung an der Osterfelder Straße und vom Bahndamm der S-Bahn-Trasse und
- an der Westseite von der Kleingartenanlage zwischen dem Ratherbroicher Grenzgraben und der A 52.

Der zur Bebauung vorgesehene ca. 5,5 ha große Teil des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum. Er wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt; heute liegt die Fläche brach.

Die nächsten Wohngebiete liegen

- im Norden: eine Reihenhausbebauung der 20er und 30er Jahre, zweigeschossig, ca. 150 m entfernt,

- im Südosten: eine lockerer bebaute Siedlung mit Einzel- und Doppelhäusern, überwiegend eingeschossig, ca. 100 m entfernt.

2. Bisheriges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf ist das Plangebiet zum größten Teil als Grünfläche und zu einem kleinen Teil als Gewerbegebiet dargestellt.

Für Teile des südlichen und östlichen Plangebietes bestand der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5581/30 aus dem Jahre 1971. Er setzt für die seinerzeit geplante Verbindung des Hörterweges mit dem Rather Kreuzweg eine großzügig bemessene öffentliche Verkehrsfläche und für das Gebiet östlich der heutigen Osterfelder Straße (nördlicher Abschnitt) Mischgebiet fest.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1 Generelle Ziele

In der Stadt Düsseldorf besteht immer noch eine starke Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Daher soll mit diesem Bebauungsplan das Baurecht für eine neue Siedlung mit gefördertem Wohnungsbau geschaffen werden. Da dies von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß BauGB-Maßnahmengesetz angepaßt.

Darüber hinaus soll die öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Abschnitt der Osterfelder Straße neu geordnet werden. Dies betrifft die Zufahrten für die Anlieger und für den Parkplatz der Kleingartenanlage.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Flächen entwickeln sich entlang zweier parallel von Nordwesten nach Südosten verlaufender Erschließungsstraßen, die jeweils in einer eigenen Wendeanlage enden.

Etwa in der Mitte des Plangebietes sind rechtwinklig zu den Straßen eine größere Flächen als "grüne Achse" mit Kinderspielflächen und Fuß- und Radwegen geplant. Auf diese "Mitte" ist die umliegende Bebauung ausgerichtet. Hier können in den Erdgeschossen einige Läden oder Räume entstehen, die multifunktional zu nutzen sind. Die Bebauung soll keine geschlossene Straßenrandbebauung bilden, sondern läßt zwischen einzelnen viergeschossigen Baukörpern den Blick in die rückwärtigen Bereiche zu, wo die Bebauung dreigeschossig ist und sich auflockert bis hin zu quadratischen Einzelgebäuden.

Zusammen mit den Gebäuden entlang der Straßen ergeben sich hier geschützte halb-öffentliche Räume.

Gegenüber dieser offenen Bauweise soll die geplante Bebauung an der Westseite des Plangebietes als geschlossener Bauriegel ausgeführt werden, um den überwiegenden Teil der Wohnbebauung vor den Lärmimmissionen der A 52 zu schützen. Dieser etwa 200 m lange viergeschossige Baukörper wird gegliedert durch Dachaufsätze, die in regelmäßigem Abstand mit einem Pultdach Betonungen setzen.

Für die Wohnbauflächen wird allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen geschlossen gebaut werden soll.

Die Dachneigung wird auf maximal 30° festgesetzt, so daß außer im Keller auch im Dachgeschoß Nebenräume untergebracht werden können.

3.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Bereich des Wohngebietes wird eine etwa 2 500 m² große Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kindertageseinrichtung festgesetzt. Sie liegt im Eingangsbereich des neuen Wohngebietes, damit sie auch für die umliegenden Wohngebiete gut erreichbar ist.

3.4 Grünflächen

Die vorhandenen Kleingärten innerhalb des Plangebietes werden durch die Festsetzung "private Grünfläche" gesichert. Lediglich ein Kleingarten muß wegen der gewünschten Fußwegverbindung zur Osterfelder Straße aufgegeben werden. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Stellplätze für die bestehende Kleingartenanlage vorgesehen - an diesem Standort wird auch heute schon geparkt.

Bei den öffentlichen Grünflächen werden die Grünanlage des Rotherbroicher Grenzgrabens zusammen mit dem Bolzplatz als bestehende Nutzungen gesichert.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll in den Ratherbroicher Grenzgraben eingeleitet werden. Daher wird für einen Teil der bestehenden Grünanlage die Nutzung für ein Regenschwammrückhaltebecken ausgewiesen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt an seiner Nordseite vom Rather Kreuzweg über eine geplante Straße (Nr. 3784), die zum Teil heute als Parkplatzzufahrt genutzt wird. Über diese Zufahrt wird - wie bisher auch - die benachbarte Tennisanlage erschlossen.

Darüber hinaus ist an der Ostseite des Plangebietes eine Fußwegverbindung zur Osterfelder Straße geplant, die es den zukünftigen Bewohnern ermöglichen soll, das Zentrum des Stadtteiles Rath auf direktem Wege zu erreichen.

Zusätzliche Fußwegverbindungen ermöglichen den Zugang zur öffentlichen Grünfläche auf der Westseite des Plangebietes.

Die innere Erschließung erfolgt durch zwei von der Zufahrtsstraße abzweigende Straßen, die jeweils in einer Wendeanlage enden. Diese beiden Straßen sind im südlichen Bereich durch eine Wegefläche verbunden, für die u. a. Fahrrechte für Not- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen sind. Eine allgemeine Befahrbarkeit wird jedoch durch Sperrpfosten ausgeschlossen. Eine weitere Fußwegverbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen ist über die "grüne Achse" in der Mitte des Plangebietes möglich.

Parkplätze sind als Längs- und Querparker an beiden Erschließungsstraßen vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr tangiert das Gelände mit der Buslinie 730 (Lohausen - Eller). Auf dem Rather Kreuzweg befinden sich zwei Haltestellen: an der Einmündung Herdecker Straße und im Einmündungsbereich Osterfelder Straße. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt etwa 450 m.

Der S-Bahn-Haltepunkt Rath-Mitte der S-Bahn-Linie Köln - Düsseldorf - Ratingen - Essen liegt an der Münsterstraße in ca. 900 m Entfernung und ist in ca. 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Dies gilt auch für die Straßenbahnlinie 701 von Rath über Derendorf und Innenstadt nach Benrath.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Wasser wird durch Erweiterung und Anschluß an die vorhandenen Netze sichergestellt.

Die Fläche für die geplante Trafostation einschließlich ihrer Zufahrt wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

4. Umweltverträglichkeit

4.1 Stadtklima

Da das Plangebiet bis auf die Gebäude in den Kleingärten unbebaut ist, ist die derzeitige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet (Parkklima) hoch zu bewerten.

In der direkten Umgebung dominieren zwar auch unversiegelte und begrünte Flächen, aber in der weiteren Umgebung befinden sich großflächig bebaute und versiegelte Flächen, die industriell genutzt werden, so z. B. am Vogelsangerweg (in ca. 500 m Entfernung) und im 1 km-Radius das Großmarktgelände.

Bei der städtebaulichen Konzeption für das Wohngebiet ist darauf geachtet worden, daß dieses keine "Wärmebrücke" zwischen den genannten großen Gewerbegebieten von Derendorf und Rath bildet; eine Durchlüftung des Baugebietes ist gewährleistet. Die Planung eines geschlossenen Gebäuderiegels an der Westseite schränkt zwar die Belüftung aus westlicher Richtung ein, jedoch muß in diesem Falle der Aspekt eines wirksamen Lärmschutzes höher gewichtet werden.

4.2 Lufthygiene

Das dreijährige Mittel (1993 - 1995) der Stickstoffdioxid-Belastung erreicht mit $45 \mu\text{g}/\text{m}^3$ fast den Mittelwert der Gesamtstadt.

Die geplante Wohnbebauung kommt an der nordwestlichen Ecke mit 130 m der A 52 am nächsten, jedoch erzeugen die 80 000 Kfz täglich keine erheblichen Beiträge zur Immissionsbelastung im Baugebiet.

Die bodennahe Ableitung der Abluft aus natürlich belüfteten Tiefgaragen ist angesichts der Vielzahl der vorgesehenen Tiefgaragen und der engen Bebauungssituation kritisch zu sehen. Aus Vorsorgegründen und zur Minimierung der Schadstoffbelastung für die Anwohner soll die Abluft über die Dächer der angrenzenden Bebauung abgeleitet werden. Soll hiervon abgewichen werden, bedarf es einer Begutachtung der für den Kfz-Verkehr relevanten Schadstoff-Immissionen, die sich an allgemein anerkannten Vorsorgestandards orientiert.

Die unmittelbare Nachbarschaft der bestehenden Kleingärten mit der viergeschossigen Wohnnutzung läßt Immissionsschutzkonflikte erwarten. Dies wird durch die niedrige Austrittshöhe der Schornsteine und die vorherrschenden Windrichtungen verschärft. Da Kohle und Holz wesentlich höhere spezifische Emissionen als Gas oder Öl verursachen, wird in neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerstätten die Verwendung von Kohle und Holz für Heizzwecke per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

4.3 Lärmschutzmaßnahmen

Für die aus allen Richtungen einwirkenden Lärmemissionen wurden Gutachten erstellt. Am stärksten beeinflusst der Lärm von der A 52 aus Richtung Westen die städtebauliche Anlage und die Wohnungsgrundrisse bei den Baukörpern am Westrand des Gebietes. Der Verkehr auf der A 52 erzeugt hier tags 60 - 65 dB(A) und nachts 54 - 59 dB(A) - die Schwankung von jeweils 5 dB(A) bezieht sich auf die unterschiedliche Belastung in den Geschossen.

Da die Richtwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (tags: 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten werden, wurde untersucht, welche Lärminderungen durch einen aktiven Lärmschutz direkt an der A 52 erreicht werden können.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß eine Lärmschutzwand nur im Erdgeschoß zu einer wesentlichen Minderung der Lärmbelastung führt, im ersten Obergeschoß ist nur mit einer geringen, und in den weiteren Obergeschossen ist mit keiner Minderung zu rechnen. Da mit einem kostenaufwendigen aktiven Lärmschutz keine befriedigende Lärminderung erreicht werden kann, hat der Gutachter statt dessen eine geschlossene Bebauung an der Westseite des Baugebietes empfohlen, bei der neben passiven Maßnahmen an der Fassade auch lärmschützende Grundrisse verbindlich festgesetzt werden sollen. Dies wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

An der Nordseite des Baugebietes wirken neben den Verkehrslärmbelastungen auch die Immissionen der benachbarten bestehenden Sportanlage, die einen Fußballplatz und mehrere Tennisplätze umfaßt. Das Gutachten kommt zu Beurteilungspegeln, die werktags abends (20.00 - 22.00 Uhr) um 4 dB(A) und sonntags mittags (13.00 - 15.00 Uhr) um 5 dB(A) über den Immissionsrichtwerten der 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) liegen. Bei der Bewertung dieser Überschreitungen ist zu berücksichtigen, daß die Gesamtpegel an den Lärmepunkten durch die Immissionen des Straßenverkehrs auf der A 52 bestimmt werden, d. h. die Geräuschemissionen der Sportanlagen werden weitgehend von den Straßenverkehrsgeräuschen überdeckt.

Unabhängig davon sind die möglichen Wirkungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen untersucht worden:

- Lärmschutzwand unmittelbar an Süd- und Ostseite des Ballspielfeldes und
- Lärmschutzwand oder -wall an der Nordgrenze des Bebauungsplanbereiches entlang der Erschließung zwischen Ratherbroicher Grenzgraben und Betriebsparkplatz.

Die Untersuchungen ergaben, daß spürbare Lärminderungen mit einer 4 - 4,5 m hohen Wand nur für das Erdgeschoß und punktuell für das erste Obergeschoß zu verzeichnen wären. Für die darüber liegenden Obergeschosse können keine Verbesserungen erreicht werden. Daher wird auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Statt dessen wird passiver Lärmschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern, die wegen der Immissionen der A 52 ohnehin notwendig sind und durch die Anordnung lärmschützender Grundrisse gewährleistet.

Von Osten wirken Emissionen der Mannesmann-Stellplatzanlage, vom Rather Kreuzweg und von den Röhrenwerken auf das Plangebiet. Nach dem Lärmgutachten ist weder aktiver noch passiver Lärmschutz erforderlich, da die nach der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fenster ausreichenden Lärmschutz gewährleisten.

Von Süden trifft Verkehrslärm der S-Bahnstrecke, die gelegentlich auch von Güterzügen genutzt wird, auf die 80 m und mehr entfernten Fassaden an der Südseite des Baugebietes. Diese werden nach der Schienenverkehrslärmkarte mit 45 - 50 dB(A) belastet. Es sind zwar auch Überschreitungen der Orientierungswerte für den Straßenverkehrslärm ermittelt worden, aber in einem so geringen Umfang, daß sie besondere Festsetzungen zum Lärmschutz nicht erforderlich machen.

4.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Von den Altablagerungen im 500 m-Radius gehen keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet aus.

Das Altstandortkataster der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt weist innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Altstandorte aus.

4.5 Grund- und Niederschlagswasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den nicht überbauten Flächen ist wegen der geplanten Tiefgaragen nur schwer zu realisieren. Es ist vorgesehen, statt dessen das Niederschlagswasser durch Kanäle in den naturnah ausgebauten Ratherbroicher Grenzgraben einzuleiten. Dies ist auch im Hinblick auf die bisherige schlechte Gewässerqualität des Ratherbroicher Grenzgrabens die ökologisch sinnvollere Variante. Der Einleitung ist ein ausreichend dimensionierter Absetzteich vorzuschalten, der gegen den Untergrund abzudichten und mit einem Überlauf in den Ratherbroicher Grenzgraben auszustatten ist. Die ortsnahe Einleitung der Niederschlagswässer von befestigten Flächen und Dachflächen in ein Gewässer ist nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) gleichwertig zu einer Versickerung oder Verrieselung auf dem eigenen Grundstück.

4.6 Eingriff in Natur und Landschaft

Veränderungen der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Eingriffe in Natur und Landschaft.

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft lehnt sich an das Bewertungsverfahren nach Adam-Nohl-Valentin an.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet beziehen sich sowohl auf Pflanzungen und Begrünungen im neuen Wohngebiet als auch auf ergänzende Pflanzungen in der bestehenden öffentlichen Grünfläche.

Die Maßnahmen sind im einzelnen in ihrer Art und bezogen auf den Standort als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit der Flächen heute und nach Realisierung der Planung ergibt sich folgendes Ergebnis. Der ökologische Bestand der Flächen liegt bei 317 620 Punkten. Nach Realisierung der Planung wird eine Wertigkeit von ca. 306 180 Punkten erreicht.

Eine Kompensation des Defizites von 11 440 Punkten in unmittelbarer Umgebung ist nicht möglich, da keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verfügbar sind, die in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet stehen.

Unter Berücksichtigung des unvermindert großen Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum in Düsseldorf wird in diesem Fall der Ausweisung neuer Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt vor den Belangen des Naturschutzes.

5. Sicheres Wohnen

Die Planung berücksichtigt kriminalitätsvorbeugende Aspekte - soweit sie mit den Möglichkeiten eines Bebauungsplanes beeinflussbar sind.

Für die Detailplanungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, daß notwendige Wegebeziehungen klar strukturiert und übersichtlich gestaltet werden, d. h. ohne Nischen, Winkel und enge Durchgänge. Dies gilt besonders für die Wege zur Haustür, zu den dort unterzubringenden Abstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder, das gilt auch für die Wege zum Müllcontainer und zu ebenerdigen und unterirdisch angeordneten Pkw-Stellplätzen.

Die Tiefgaragen sollen nicht zu groß, übersichtlich, hell, mit leicht auffindbaren Notausgängen und mit Einzelboxen gestaltet werden.

Öffentliche Bereiche sollen von nicht öffentlichen Bereichen optisch klar unterscheidbar und wenn möglich baulich getrennt werden. Die Forderungen nach Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit von den Wohnungen gelten insbesondere für die Aufenthaltsflächen von Kindern.

6. Kinderfreundlichkeit

Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, die Umwelt zukunftsgerecht und lebenswert zu gestalten. Dabei ist den Belangen der Kinder eine hohe Priorität einzuräumen.

Dies gilt in besonderem Maße für die Bereiche innerhalb des Stadtgebietes, in denen sich Kinder aufhalten. Dazu zählen in erster Linie die Wohngebiete.

Trotz der Lärmimmissionen im Plangebiet ist es auch ein Ziel des Bebauungsplanes, Außenräume mit Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Dafür ist neben den Innenbereichen besonders gut die "grüne Achse" des Baugebietes mit Spielmöglichkeiten geeignet, denn die GFL-Flächen sollen keine versiegelten Flächen sein, sondern überwiegend als Rasenflächen für verschiedene Aktivitäten allgemein nutzbar sein. Hier ist ein wohnungsnaher Aufenthalt von Kindern (z. T. im Blickfeld der Wohnungen) erwünscht.

In direkter Nähe steht der Bolzplatz an der Osterfelder Straße zur Verfügung.

Im Stadtteil Rath besteht ein deutliches Defizit an Plätzen in Kindertageseinrichtungen. So besteht z. Z. ein Fehlbedarf von 221 Kindergartenplätzen, was einer Versorgungsquote von 59 % (städtischer Durchschnitt: 72,3 %) entspricht.

Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) vor. Die Einrichtung kann auch von Kindern der bestehenden benachbarten Wohnsiedlungen genutzt werden.

7. Soziale Maßnahmen

Da durch die Planungen weder bestehender Wohnraum noch Arbeitsplätze beeinträchtigt werden, sind soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Kosten für die Gemeinde

Für den Ausbau der Osterfelder Straße entstehen der Stadt Düsseldorf anteilige Erschließungskosten in Höhe von etwa 132 640,00 DM.

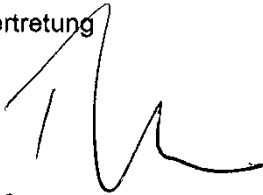
Die Kosten für die übrigen Erschließungsmaßnahmen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Düsseldorf geregelt werden. Hierzu zählen auch die Kosten für den Bau der Kindertagesstätte.

Von den grob überschlägig ermittelten Gesamtbaukosten der Kindertagesstätte in Höhe von ca. 3 055 000,- DM sollen 2 292 000,00 DM durch den Investor getragen werden.

Düsseldorf, 29.08.1997

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung



Blume

(Stadtdirektor)



sch