

Bebauungsplan M 11 „Oberstraße/Turmstraße/Angerstraße/Mülheimer
Straße“
1. Änderung

Entscheidungsbegründung

Stand: 08.01.2004

Inhalt:

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Anlaß zur Planänderung
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Bebauung
 - 1.4.2 Verkehr
 - 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.4 Altlasten
 - 1.4.5 Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)

- 2 Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl, Baumassenzahl
 - 2.2.2 Geschossigkeit
 - 2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Bauweise
 - 2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.3.3 Stellung baulicher Anlagen
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
 - 2.5 Öffentliche Grünfläche
 - 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.6.1 Straßenverkehr
 - 2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)
 - 2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)
 - 2.7.3 Sonstige Regelungen (z. B. Kennzeichnung)
 - 2.7.3.1 Altlasten
 - 2.7.3.2 Lärmschutzmaßnahmen
 - 2.7.3.3 Denkmäler
 - 2.7.3.4 Hinweise

- 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 befindet sich am nordöstlichen Rand des historischen Stadtkerns der Stadt Ratingen. Es wird begrenzt durch die Angerstraße und den Wallgraben. Es beinhaltet die Flurstücke 6, 13, 240, 247, 274 und Teilbereiche des Flurstücks 18 in der Gemarkung Ratingen Flur 38.
Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 ersichtlich.
- 1.2 Geltendes Planungsrecht
Für das Plangebiet liegt der seit dem 29.03.1988 rechtskräftige Bebauungsplan M 11 „Oberstraße/Turmstraße/Angerstraße/Mülheimer Straße“ vor. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle Allgemeines Wohngebiet, offene, II-geschossige Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 aus.
- 1.3 Anlaß für die Planänderung
Die unter Punkt 1.2 genannten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes lassen aus städtebaulicher Sicht keine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu. Durch den Grundstückszuschnitt (geringe Grundstückstiefe) lassen sich an dieser Stelle nur unter Anhebung der Nutzungsziffern die städtebaulich wünschenswerten Geschosßbauten errichten. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, weshalb nur für diese Grundstücke an der Angerstraße lediglich eine II-geschossige Bauweise festgesetzt wurde. Alle an der Angerstraße, in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Bauten, sind III-geschossig. Da die angestrebte III-geschossige Bebauung mit den dafür erforderlichen höheren Nutzungsziffern nicht durch eine Befreiung geregelt werden kann, ist es erforderlich den Bebauungsplan M 11 zu ändern.
- 1.4 Bestandssituation
- 1.4.1 Bebauung
Das Plangebiet ist im westlichen Bereich mit einem III-geschossigen Wohnhaus mit Nebenanlagen bebaut. Das daran angrenzende Grundstück wurde bis vor ein paar Monaten durch ein Taxi und Reiseunternehmen als Standort für die PKW und Busse genutzt. Im südlichen Bereich grenzt der denkmalgeschützte Wallgraben mit der Stadtmauer an das Grundstück.
- 1.4.2 Verkehr
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Angerstraße.
- 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
Das Gebiet kann auf die in der Innenstadt bestehende Infrastruktur zurückgreifen. Ebenso kann hinsichtlich Wasser, Abwasser und Strom an das bestehende System angeschlossen werden.
- 1.4.4 Altlasten
Auf dem Grundstück des ehemaligen Taxi- und Reiseunternehmens befindet sich eine private Tankeinrichtung mit Zapfstelle. Das Grundstück wird unter der Nummer 5985/9 Ra im Altlastenkataster des Kreises Mettmann geführt.

- 1.4.5 Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)
Aufgrund der Verkehrsbelastung der Angerstraße, die unmittelbar am Plangebiet vorbei führt, ist von einer Lärmbelastung zwischen 55 und 60 dB(a) auszugehen.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung wird der Bereich entsprechend der bereits bestehenden Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist im Hinblick auf die Nähe zur Innenstadt die Ansiedlung von der Versorgung dienenden Läden möglich.

Aufgrund einer textlichen Festsetzung wurden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen. Der Planbereich liegt zwar im Anschluß an das Kerngebiet der Innenstadt, sollte aber im Hinblick auf die angrenzende Bebauung (Wohnbebauung, Altersheim), keine Nutzungen aufweisen, die publikumsintensiv sind und damit diese Nachbarschaft beeinträchtigen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird über die gemäß BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,4 und 1,2 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Grundstücke des Plangebietes sind sehr klein. Um hier dennoch eine städtebaulich sinnvolle Bebauung, die sich in den vorhandenen Bestand einfügt zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Obergrenzen erforderlich. Erst durch die Ausweisung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,75 kann an dieser Stelle eine III-geschossige Bebauung in ausreichender Tiefe erfolgen.

Bei der Nachbarbebauung handelt es sich ebenfalls um III-geschossige Wohnbebauung. Entsprechend der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes wurde hier Kerngebiet mit den zulässigen Nutzungsziffern von 1,0 und 2,2 festgesetzt, wodurch die verdichtete Form der Bebauung möglich wurde.

Um ausreichend Stellplätze für das geplante Bauvorhaben, in Form einer Tiefgarage, nachweisen zu können, wird aufgrund der besonderen Grundstückssituation ebenfalls eine Überschreitung der GFZ nach § 19(4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,96 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt nur für Tiefgaragen, nicht für oberirdische Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen

2.2.2 Geschossigkeit

Um hier eine Anpassung an die bestehende Bebauung zu erreichen, werden wie auch bei der Nachbarbebauung, III Geschosse festgesetzt.

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Um unangemessene Höhenentwicklungen zu vermeiden und eine bessere Einfügung in den Bestand zu erzielen, wurden textliche Festsetzungen zu Sockel- und Traufhöhen festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Bauweise

Um für das Plangebiet eine vernünftige Ausnutzbarkeit und damit Anpassung an die innerstädtische geschlossene Bebauung zu gewährleisten, wird ge-

schlossenen Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich auch daraus, daß an der Nachbargrenze zu den Gebäuden Angerstraße 3a bereits eine Anbaubaulast besteht.

2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird nur geringfügig eine Änderung vorgenommen. Wie in dem bereits bestehenden Bebauungsplan wird eine 14 m Bautiefe ausgewiesen. Damit kann entsprechend der Nachbarbebauung ein ausreichend tiefer Baukörper entstehen. Lediglich im Anschluß an das Gebäude Angerstraße 3a wird die überbaubare Fläche entsprechend dem Bestand reduziert, da aufgrund erforderlicher Abstandflächen eine Bautiefe von 14 Metern ohnehin nicht realisiert werden kann.

Um bei der geringen Grundstückstiefe dennoch ausreichende Freiflächen zu erhalten und im Hinblick auf die historische Grabenanlage, die das Grundstück begrenzt, wurden Nebenanlagen und oberirdische Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen.

2.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Gemäß textlicher Festsetzung sind die Gebäude traufständig zu errichten. Diese Festsetzung, die schon Bestandteil des Bebauungsplanes M11 ist, gewährleistet eine Anpassung an die im historischen Innenstadtbereich vorherrschende Bauweise.

2.4 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Es werden ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude in den Plan aufgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um die Übernahme der Festsetzungen aus dem bereits bestehenden Bebauungsplan M 11. Mit diesen Festsetzungen soll ein städtebauliches Einfügen in den historischen Stadtkern gewährleistet werden.

2.5 Öffentliche Grünfläche

Der historische Stadtgraben wird entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes M 11 wieder als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Stadt Ratingen und ist durch die bestehende Angerstraße erschlossen.

2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONW), grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Um bei der geringen Grundstückstiefe noch ausreichende Freiflächen zu erhalten und im Hinblick auf die an der Grundstücksgrenze verlaufende Stadtmauer wurden zusätzlich textliche Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen getroffen. Tiefgaragen sind danach auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie mindestens 50 cm unterhalb der Geländeoberfläche, gewachsener Boden, errichtet werden und mindestens zu 50 % begrünt werden.

2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den bestehenden ÖPNV angeschlossen. In etwa 1-minütiger Fußwegentfernung befindet sich die Haltestelle Oberstraße mit den Buslinien 753 und 773.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)

Da es sich bei dem Verfahren um die Änderung eines geringen Teils eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann an das bestehende Versorgungsnetz, wie im ursprünglichen Planverfahren geregelt, angeschlossen werden.

2.7.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

Auch hinsichtlich Frisch- und Abwasser kann an das bestehende Netz angeschlossen werden. In der Innenstadt werden die Abwässer im Mischsystem entsorgt. Eine Versickerung des oberflächennahen Regenwassers gemäß § 51a LWG ist nicht möglich. Wie schon dargelegt, handelt es sich bei dem Planbereich um kleine Baugrundstücke im Innenstadtkern, die entsprechend der Nachbarbebauung verdichtet bebaut werden sollen. Dadurch ergeben sich keine ausreichenden Flächen zur Versickerung (das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt –Tiefgarage-). Hinzu kommt der in der Innenstadt vorherrschende Felsgrund, der ebenfalls eine Versickerung erschwert.

2.7.3 Sonstige Regelungen

2.7.3.1 Altlasten

Auf dem Grundstück des ehemaligen Taxi- und Reiseunternehmens (Flurstücke 13, 247 und 274) befindet sich eine private Tankeinrichtung mit Zapfstelle. Es handelt sich hierbei um eine Altlast Nr. 5985/9 Ra. Das Bodengutachten liegt vor. Es wurden keine Bodenkontaminationen mit hohen Belastungen festgestellt. Der Bericht weist jedoch nach, daß das Grundstück Tonnaer fast vollständig im Bereich von 0 bis 1,8 bzw. 2,4 m unter Oberfläche mit einer schlackehaltigen Auffüllung aufgebaut ist. Diese Schicht weist ausweislich der Analyseergebnisse hohe Gehalte von Chromverbindungen auf. Da bei zwei Proben nicht nur der Prüfwert der Bundesbodenschutz-Verordnung für Kinderspielflächen um das 10-fache sondern auch der zulässige Wert für Gewerbe- und Industriegrundstücke mit 2000 mg/kg überschritten ist, wird ein Bodenaustausch als Bedingung zum Bebauungsplan vertraglich geregelt. Eine Weiterverwertung durch Wiedereinbau wird untersagt. Das Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Bereich der ehem. Werkstatt fand der Gutachter Ölverschmutzungen auf der versiegelnden Betonplatte vor. Hier erfolgt der Rückbau unter gutachterlicher Begleitung mit Untersuchung des dann freigelegten Untergrunds. Das gleiche gilt für die Fläche der Eigenbetankungsanlage. Alle genannten Maßnahmen werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadt Ratingen und dem Eigentümer der Fläche zur Sanierung der Altlastenfläche zum Bebauungsplan geregelt. Zusätzlich wird die Altlast im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichnet.

2.7.3.2 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der erheblichen Belastung der Angerstraße sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Danach müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen so ausgeführt werden, daß sie ein erforderliches Schalldämmmaß entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov. 89, incl. Beiblatt 1) von 35 dB(A) aufweisen.

2.7.3.3 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teilbereich des historischen Stadtgrabens, der als Bau- und Bodendenkmal rechtsverbindlich geschützt ist. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

2.7.3.4 Hinweise

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenbefunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger ist es erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten mindestens 6 Monate vor Baubeginn der Telekom schriftlich anzuzeigen.

Die Überprüfung der für die Überbauung vorgesehenen Teilflächen mit ferromagnetischen Sonden ist erforderlich.

Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bodenarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Um die vorgenannten Überprüfungsmaßnahmen mit dem Kampfmittelräumdienst durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art die bauseits durchzuführen sind. Die Arbeiten sollten zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 1464 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 870 m ²
Gesamtfläche	ca. 2334 m²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Bereich, der schon durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt war. Daher bestand auch schon seit Jahren Baurecht für diesen Bereich. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 11 Baurecht. Eine UVP Untersuchung analog § 2a BauGB ist daher nicht erforderlich. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall. Durch die Bebauungsplanänderung wird jedoch ein weitergehendes Baurecht geschaffen, daher ist eine Eingriffsbilanzierung für diese Erweiterung der Baumöglichkeit durchgeführt worden. Grundlage für die Bewertung ist das „vereinfachte MURL-Verfahren“ von 1996.

Insgesamt sind 3 Biotoptypen auf dem 1464 m² großen Untersuchungsgebiet/Eingriffsfläche kartiert worden:

- Versiegelte Fläche (Gebäude Asphalt, engfugiges Pflaster, Mauern)
- Schotterfläche (Hof- und Lagerflächen)
- Ziergarten, strukturarm

A Bestandsbewertung						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp <small>(entsprechend Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche m ²	Grundwert	Gesamt Korrekturfakto	Gesamtwert <small>(Sp4xSp5)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp3xSp6)</small>
1.1	Versiegelte Fläche	646	0	1	0	0
1.3	Schotterfläche	748	1	1	1	748
4.1	Garten, strukturarm	70	2	1	2	140
		1.464				
Gesamtflächenwert						888

B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß B-Planänderung						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp <small>(entsprechend Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche m ²	Grundwert	Gesamt Korrekturfakto	Gesamtwert <small>(Sp4xSp5)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp3xSp6)</small>
1.1	Versiegelte Fläche <small>(GRZ=0,6; plus Erhöhung §19(4)=0,96)</small>	1405 <small>(1464x0,96)</small>	0	1	0	0
4.1	Garten, strukturarm	59 <small>(1464x0,04)</small>	2	1	2	118
4.6	Tiefgaragenbegrünung <small>(GRZ=0,6 plus Erhöhung=0,96; 0,36:2=0,18)</small>	264 <small>(1464x0,18)</small>	0,5	1	0,5	132
		1.464				
Gesamtflächenwert						250
C Gesamtbilanz			Flächenwert A minus Flächenwert B =			-638

Im Vergleich zwischen dem Biotopwert der Bestandssituation zu dem der Bebauungsplanänderung ergibt sich eine negative Differenz in Höhe von 638 Flächenwertpunkten. Dieses Defizit ist durch die Aufforstung von 160 m² Wald in der städtischen Fläche „Hahnerheide“ zu kompensieren.

Als Vermeidungsmaßnahme ist bei der Baumaßnahme die Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen zu nennen. Aus dem südlich angrenzenden Wallgraben ragen mehrere großkronige Laubbäume (u.a. Ahornbäume) in das Plangebiet hinein (großer Kronentraufbereich). Bei den Baumaßnahmen ist generell die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der zum überwiegenden Teil verwirklicht wurde, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich und daher entstehen keine zusätzlichen Kosten.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes M 11 „Oberstraße / Turmstraße / Angerstraße / Mülheimer Straße“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 11 „Oberstraße / Turmstraße / Angerstraße / Mülheimer Straße“ 1. Vereinfachte Änderung mit dem Inkrafttreten des letztgenannten Planes aufgehoben.

(Hoff)

Städtische Oberbaurätin