

Entscheidungsbegründung

zum

**Bebauungsplan M 225, 3. Änderung
Düsseldorfer Straße/Kolpingstraße/Raiffeisenstraße**

Stand: 10.07.2007

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

- 2 Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 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
 - 2.5 Verkehrsflächen
 - 2.5.1 Straßenverkehr
 - 2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.6 Ver- und Entsorgung
 - 2.6.1 Energie/Wasser
 - 2.7 Sonstige Regelungen
 - 2.7.1 Immissionsschutz
 - 2.7.2 Nachrichtliche Übernahmen
 - 2.7.3 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

- 6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ratingen in der Nähe der S-Bahnstrecke Essen-Düsseldorf.

Es beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Ratingen:

Flur 11: 697, 696, 695, 689, 686, 687, 685, 684, sowie Teile des Flurstücks 666;

Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 ersichtlich.

1.2. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der seit dem 06.05.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan M 225 „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ vor. Der Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich Reines Wohngebiet und Verkehrsfläche aus.

1.3. Anlass für die Planänderung

Der Bebauungsplan M 225 ist seit dem 06.05.1994 rechtsverbindlich. Da eine Bebaubarkeit der Grundstücke zum Teil nur mit Einverständnis verschiedener Eigentümer möglich war, wurde eine Umlegung für den Planbereich durchgeführt. Eine Erschließung des Geländes und daraus folgend eine Bebauung kam, nicht zuletzt auch aufgrund der zum Teil schwierigen Eigentumsverhältnisse, nur schleppend voran. Nachdem im Bereich der Gerhardstraße/Johanna-Flinck-Straße einzelne Gebäude errichtet wurden, blieb der Bereich der ursprünglichen Ackerfläche über mehrere Jahre brach liegen. Inzwischen wurde in diesem Bereich der aufgrund des Bebauungsplanes zulässige Geschosswohnungsbau errichtet. Die zuerst in das Baugebiet gezogenen Anwohner befürchteten aber aufgrund der neu hinzugekommenen, und auch der theoretisch noch zu errichtenden Wohneinheiten, eine zu hohe Verkehrsbelastung für die im Baugebiet liegenden Erschließungsstraßen. Die Verwaltung hat daraufhin ein Gutachten erstellen lassen, welches den Nachweis der Funktionalität der Straßen erbringt. Dennoch wird für die Bereiche, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes noch einer Bebauung mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden könnten, der Bebauungsplan geändert. Ziel ist es hier eine städtebaulich sinnvolle Bebauung entsprechend den im Bereich Kolpingstraße anschließenden Gebäuden zu ermöglichen und für die vorhandene Bebauung Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten.

1.4. Bestandssituation

1.4.1. Bebauung

Das Plangebiet ist zur Zeit mit Reihenhäusern in sehr geringem Maße bebaut. Die vorhandenen Wohnhäuser wurden für die Britische Armee errichtet und entsprechen in ihren Ausmaßen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohngebäude.

1.4.2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Raiffeisenstraße und Bodelschwinghstraße erschlossen.

1.4.3. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten. Die in der Nähe befindliche Altablagerung 5883/2 Ra wurde im Altlastenkataster des Kreises als unauffällig bezeichnet, wodurch keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus dürfte das verfüllte Bombentrichterfeld im Rahmen der Bauarbeiten für die dort errichtete Tiefgarage beseitigt worden sein.

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und seiner Funktion als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Damit wird eine Reduzierung der Wohndichte gewährleistet und es bleiben ausreichend Freiflächen erhalten.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Grundflächenzahl mit 0,6 ausgewiesen, um die festgesetzte Geschossigkeit sicher zu stellen.

2.2.2. Geschossigkeit

Um einen verträglicheren Übergang von dem vorhandenen III und IV-geschossigen Wohnungsbau auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung an der Kolpingstraße zu sichern wird eine II-geschossige Bauweise festgesetzt.

2.2.3. Anzahl der Wohneinheiten

Aufgrund der bereits im Bereich Johanna-Flinck-Straße errichteten Gebäude in den Bereichen mit der Ausweisung „Einzel-/Doppelhaus“ zeigt sich, dass diese Ausweisungen alleine als Vorkehrung für eine unangemessene Verdichtung nicht ausreichend sind. Es wird daher für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhausbebauung eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 2 WE festgesetzt.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie

2.3.1. Bauweise

Es werden im Planbereich 1 und 3 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Ausweisung in Zusammenhang mit der überbaubaren Fläche und der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes verhindert. Für die restlichen Bereiche (2 und 4) wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist eine flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowohl für Reihenhäuser als auch für kleinere Geschosswohnungsbauten gegeben. Gleichzeitig ist es möglich, dass der vorhandene Baubestand erweitern kann, z.B. Wintergärten oder Wohnraumerweiterung.

2.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird soweit möglich an der bestehenden Bebauung orientiert, um diesen Gebäuden Anbaumöglichkeiten z.B. in Form von Wintergärten zu geben. Gleichzeitig können so aber auch neue, den heutigen Ansprüchen entsprechende, Einzel- und Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird in allen Bereichen auf 15 m beschränkt.

2.4. Ergänzende Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen:

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- Um einen einheitlichen Gesamteindruck zu erhalten,
- Um unangemessene Höhenentwicklungen zu vermeiden

Bezüglich Stellplätzen und Garagen

- Um ruhige Innenbereiche zu erhalten

- Um die Zahl der Wohneinheiten auf dem geplanten Maß zu halten
Zum Lärmschutz

2.5. Verkehrsflächen

2.5.1. Straßenverkehr

Das Plangebiet ist bereits durch die Bodelschwinghstraße und Raiffeisenstraße erschlossen.

2.5.2. 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. Aufgrund zeichnerischer und textlicher Festsetzungen werden die Stellplätze und Garagen auf speziell dafür ausgewiesene Flächen beschränkt. Hierdurch sollen ruhige Gartenbereiche gewährleistet werden. Darüber hinaus werden Tiefgaragen für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls der städtebaulichen Zielsetzung, der Reduzierung der baulichen Dichte, Rechnung getragen werden.

2.6. Ver- und Entsorgung

2.6.1. Energie/ Wasser

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hieran angeschlossen werden.

2.7. Sonstige Regelungen

2.7.1. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmbeeinträchtigungen der Düsseldorfer Straße und der S-Bahnstrecke beeinflusst. Die erforderlichen Lärmwerte für Reine Wohngebiete von 50 dB (A) Tags und 40/35 dB (A) Nachts werden nicht eingehalten.

Der erforderliche Schallschutz am Gebäude ist in der im Plan beigefügten Tabelle angegeben und entsprechend festgesetzt.

2.7.2. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Ratingen sind einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6 km-Radius zum Flughafenbezugspunkt. Gemäß § 12 Luft VG sind Gebäude nur bis zu einer Höhe von 100 m, bezogen auf den Flughafenbezugspunkt, zulässig.

2.7.3. Hinweise

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. 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.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach werden diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden überprüft. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Flächenbilanz

| | |
|---------------------|-------------------|
| Wohnbaufläche | ca. 1,2 ha |
| Verkehrsfläche | ca. 0,2 ha |
| Gesamtfläche | ca. 1,4 ha |

3.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Bereich, der schon durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt war. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 225 Baurecht. Die Grundstücke der sogenannten „Engländersiedlung“ waren bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes M 225 bebaut. Durch das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB wird das Maß der Bebauung bzw. die Ausnutzbarkeit verringert.

Die gemäß Umweltbericht zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, die mögliche Bebauungsdichte wird verringert. Auch hinsichtlich der Nutzungen wird keine Änderung zu den Vorhandenen vorgenommen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Bereich der Raiffeisenstraße erforderlich.

5. Kosten

Es entstehen Kosten für die Umsetzung der noch erforderlichen Erschließungsmaßnahme

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan M 225 „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes M 225, 3. Änderung „Düsseldorfer Straße / Kolpingstraße / Raiffeisenstraße“ für dessen Geltungsbereich außer Kraft gesetzt.

(Hoff)

Städtische Oberbaurätin