

**Bebauungsplan M 312
„Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“,
1. Änderung**

Entscheidungsbegründung

Stand: 12.07..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
- 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
- 5 Kosten und Finanzierung

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
Das Plangebiet liegt im bebauten, östlichen Innenstadtrandbereich von Ratingen, zwischen innerstädtischem Verkehrsring im Westen und der S-Bahnstrecke Düsseldorf-Ratingen-Essen der Deutschen Bahngesellschaft im Osten. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnstraße und die Bergstraße begrenzt; im Norden wird die Begrenzung durch die Flurstücksgrenzen zur Wohnbebauung Kettelerstraße / Schlippertstraße / Reinaldstraße und durch die südliche Flurstücksgrenze des Ev. Krankenhausgeländes gebildet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 13 ha
Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:5000 ersichtlich.
- 1.2 Geltendes Planungsrecht
Für das Plangebiet liegt der seit dem 13.04.1999 rechtskräftige Bebauungsplan M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ vor. Der Bebauungsplan weist „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“, „Mischgebiet“ und „Kerngebiet“ sowie ein „Sondergebiet“ aus.
- 1.3 Anlass für die Planänderung
Durch einen Anwohner im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ wurde ein Bürgerantrag gemäß § 24 GO gestellt. In diesem Antrag wurde um die Änderung des Bebauungsplanes gebeten mit dem Ziel überdachte Terrassen bis zu 1,5 m außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen. Mit der Vorlage 258/2006 wurde dem Antrag stattgegeben und die Einleitung eines Änderungsverfahrens vom Rat der Stadt Ratingen am 07.11.2006 beschlossen:
Da aufgrund einer Änderung des Bebauungsplanes, hinsichtlich der Zulässigkeit von überdachten Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Fläche, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (keine Änderungen des Maßes oder der Art der Nutzung bzw. der Zielsetzung der Planung) kann das Verfahren gemäß § 13 BauGB, im sogenannten vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
- 1.4 Bestandssituation
- 1.4.1 Bebauung
Das Plangebiet ist bis auf einen geringen Bereich entlang der Bahnstraße/Calor-Emag-Straße in verdichteter Bauweise bebaut.
- 1.4.2 Verkehr
Die Erschließung ist aufgrund der durch den Bebauungsplan M 312 errichteten Straßen gesichert.
- 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
Das Gebiet kann auf die in der Innenstadt bestehende bzw. im eigenen Umfeld vorhandenen Infrastruktur zurückgreifen. Ebenso besteht hinsichtlich Wasser, Abwasser und Strom ein Anschluß an das bestehende System.

1.4.4 Altlasten

Die Altlastenproblematik wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ geregelt.

2 Planinhalt

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan M 312 „Wilhelmring/Bahnstraße/Bergstraße“ vor. Änderungen hinsichtlich der vorhandenen Festsetzungen erfolgen nicht. Es wird lediglich eine zusätzliche textliche Festsetzung bezüglich überdachter Terrassen aufgenommen. Sämtliche im Plan M 312 vorhandenen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Durch die Änderung wird eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, die für die „Allgemeinen“ und „Reinen Wohngebiete“ eine Überschreitung der überbaubaren Fläche durch überdachte Terrassen bis zu 1,5 m zulässt.

Das genannte Baugebiet wird durch seine bauliche Dichte geprägt. Die im Bebauungsplan für die Einfamilienhausbereiche vorgegebenen überbaubaren Flächen von 15 m Tiefe sind überwiegend bereits durch die Hauptbaukörper ausgeschöpft. An die Gebäude angebaute Terrassen liegen daher in den meisten Fällen ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche, was zulässig ist. Gemäß Landesbauordnung NRW sind überdachte Terrassen aber genehmigungsbedürftig und müssen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Um den Anwohnern hier dennoch die Möglichkeit zur Überdachung ihrer Terrassen zu geben wird die textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen.

Aufgrund des § 23 (2) + (3) BauNVO können Überschreitungen der Baulinie oder Baugrenze durch Unwesentliche Gebäudeteile u.a. Erker, Balkone, Veranden... durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zugelassen werden. Eine Änderung der GRZ und GFZ ist hierbei nicht erforderlich, da die vorhandenen Terrassen bereits im Rahmen des Bauantrages in die GRZ-Berechnung eingeflossen sind und eine Anrechnung auf die GFZ nicht stattfindet. Die Wohnbaugrundstücke können zur Zeit maximal zu 60 % versiegelt werden. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist nicht zu befürworten. Auf eine Ausweitung der überbaubaren Fläche oder eine Erhöhung der GRZ und GFZ wird ausdrücklich verzichtet, da dies zu Begehrlichkeiten bezüglich Anbauten oder Wintergärten führen würde. Beides müsste auf die GRZ und GFZ angerechnet werden. Da für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 312 ausgewiesenen Wohnbauflächen bereits die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, und diese auch in der Regel bei der Bebauung ausgeschöpft wurden, sollen hier erst gar keine Hoffnungen geweckt werden. Eine Überschreitung der durch die BauNVO vorgegebenen Nutzungsobergrenzen ist, aufgrund der hohen Baudichte an dieser Stelle, nicht zu befürworten oder zu begründen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet besteht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 312 Baurecht. Die Änderung erfolgt gemäß § 13 BauGB. Eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit für die einzelnen Flächen findet nicht statt. Eine UVP Untersuchung analog § 1a 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.

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.

(Hoff)
Städtische Oberbaurätin