

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 425
Mülheimer Straße zwischen Backhausfeld
und Hochstraße**

Kurzbegründung für die Beteiligungen
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 27.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Verfahrensstand.....	2
3	Abgrenzung des Geltungsbereichs und Bestandssituation	3
4	Ziel und Zweck der Planung.....	4
5	Planerische und rechtliche Vorgaben	5
	5.1 Flächennutzungsplan	5
	5.2 Bebauungsplan.....	5
	5.3 Denkmalschutz	6
	5.4 Sonstige Naturschutzfachliche und rechtliche Vorgaben.....	7
6	Städtebauliche Konzeption	7
7	Umweltbelange	7
8	Anlagen.....	7

1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Eigentümerin der Grundstücke im Bereich Mülheimer Straße 12-14 und 18-26 sowie einige im Blockinnenbereich liegende Flurstücke, beabsichtigt auf diesen Grundstücken eine Bebauung in Form von dreigeschossigen Wohn-/Geschäftshäusern im Bereich Mülheimer Straße 18-26 und von zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im Innenbereich zu errichten sowie das Gebäude Mülheimer Straße 12-14 durch umfangreiche Umbauarbeiten zu Wohnungen mit 3-5 Zimmer umzubauen. Die Erschließung soll von der Mülheimer Straße aus, im Bereich zwischen den Gebäuden Hausnummer 24 und Hausnummer 28, erfolgen. Es ist eine gemeinsame Tiefgarage sowie ein öffentlicher Spielplatz im neu gebildeten Nachbarschaftshof geplant.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 335 Mülheimer Straße / Hochstraße (rechtskräftig seit dem 19.07.2001). Der Bebauungsplan sieht im Blockinnenbereich eine Wohnbebauung und entlang der Mülheimer Straße eine kerngebietstypische Bebauung vor. Im Innenbereich ist ein öffentlicher Spielplatz geplant. Das von der Eigentümerin entwickelte Entwurfskonzept sieht eine Entwicklung im Sinne der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans vor. Die geplanten Baukörper und die Lage des Spielplatzes stimmen jedoch in Teilen nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen überein, sodass für eine planungsrechtliche Zulässigkeit Änderungen im Bebauungsplan notwendig sind. Das reine Wohngebiet im Hof wird vergrößert und um eine weitere überbaubare Fläche ergänzt. Das zu Mülheimer Straße orientierte Kerngebiet wird entsprechend verkleinert. So entsteht die Möglichkeit mehr Wohnraum im ruhigen und straßenabgewandten Innenhof zu schaffen. Der Spielplatz wird zu Gunsten einer besseren Anbindung an den restlichen Hofbereich und um als zentrale Mitte wirken zu können um 90 Grad gedreht. Die festgesetzte Größe wird dabei beibehalten. Der öffentliche Spielplatz schließt nun direkt an die festgesetzte Verkehrsfläche an. Die bisherige lange Stichstraße ist nicht mehr nötig.

Die benötigten Abweichungen vom Bebauungsplan sind nicht über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB möglich, da vor allem durch die geänderten Baufelder (überbaubare Flächen) und geänderten Zuschnitte der Baugebiete (Kerngebiet/reines Wohngebiet) die Grundzüge der Planung berührt sind. Auch eine Befreiung aufgrund des neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt) kommt nicht in Betracht, da die Befreiungen zu weitreichend wären und nicht auf den Einzelfall beschränkt werden könnten. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Die Eigentümerin hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einen entsprechenden Antrag gestellt. Diesen Antrag hat die Verwaltung geprüft und ist bereit, das Verfahren auf dieser Grundlage grundsätzlich durchzuführen. Im weiteren Verfahren können sich im Detail noch Änderungen ergeben.

2 Verfahrensstand und Verfahrensart

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 28.03.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der

Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan M 425 Mülheimer Straße zwischen Backhausfeld und Hochstraße wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung dieses Verfahrens liegen vor:

- Maßnahme der Innenentwicklung, da sich das Plangebiet in integrierter Lage im Stadtgebiet befindet sowie bereits bebaut ist.
- Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m².
- Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird daher gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs und Bestandssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt auf die vom Vorhaben betroffenen Grundstücke und umfasst sämtliche Flurstücke, die sich im Eigentum der Investorin befinden. Dies sind die Grundstücke Mülheimer Straße 12-14 und 18-26 sowie einige Flurstücke im Blockinnenbereich. Die Größe des Plangebiets beträgt rd. 5.800 m².

Aktuell befinden sich Bestandsgebäude unterschiedlichster Nutzung, Alters und Zustand auf dem Gelände. Diese befinden sich hauptsächlich an der Mülheimer Straße. Im Innenhof besteht die Bebauung vornehmlich aus Lagerhallen und Parkplätze. 40% des Grundstücks sind aktuell versiegelt.

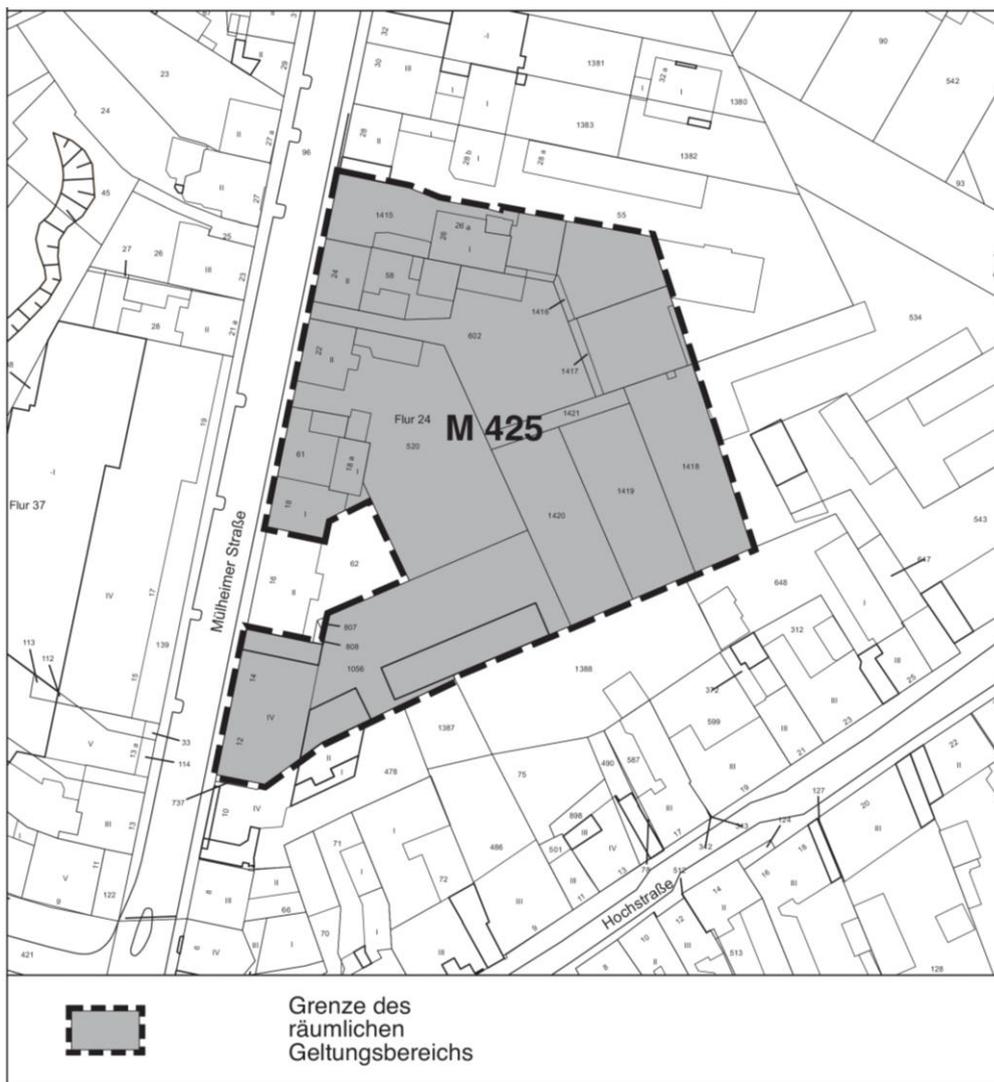


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans M 425

4 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans M 425 Mülheimer Straße zwischen Backhausfeld und Hochstraße soll die Rechtsgrundlage für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden. Hierzu sind Änderungen der Festsetzungen insbesondere die Anpassung der Baugebiete (Verkleinerung MK, Vergrößerung WR), die Verschiebung und Anpassung der Baufelder, die teilweise Erhöhung der maximalen Firsthöhen, die Drehung des Spielplatzes und die Anpassung der Nutzungskennziffern notwendig.

Im zu schließenden Durchführungsvertrag wird die Stadt Ratingen die Fassaden- und Freiflächengestaltung sowie den Anteil an sozialen und preisgünstigen Wohnungsbau etc. regeln.

5 Planerische und rechtliche Vorgaben

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegenden Flächen als Wohnbaufläche (W) und die im südwestlichen Bereich liegenden Flächen als Kerngebiet (MK) dar. Die Kerngebietsflächen liegen zusätzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (Plangebiet M 425 rot umgrenzt)

5.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 335 Mülheimer Straße / Hochstraße (rechtskräftig seit dem 19.07.2001). Der Bebauungsplan sieht im Blockinnenbereich eine Wohnbebauung und entlang der Mülheimer Straße eine kerngebietstypische Bebauung vor. Im Innenbereich ist ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.

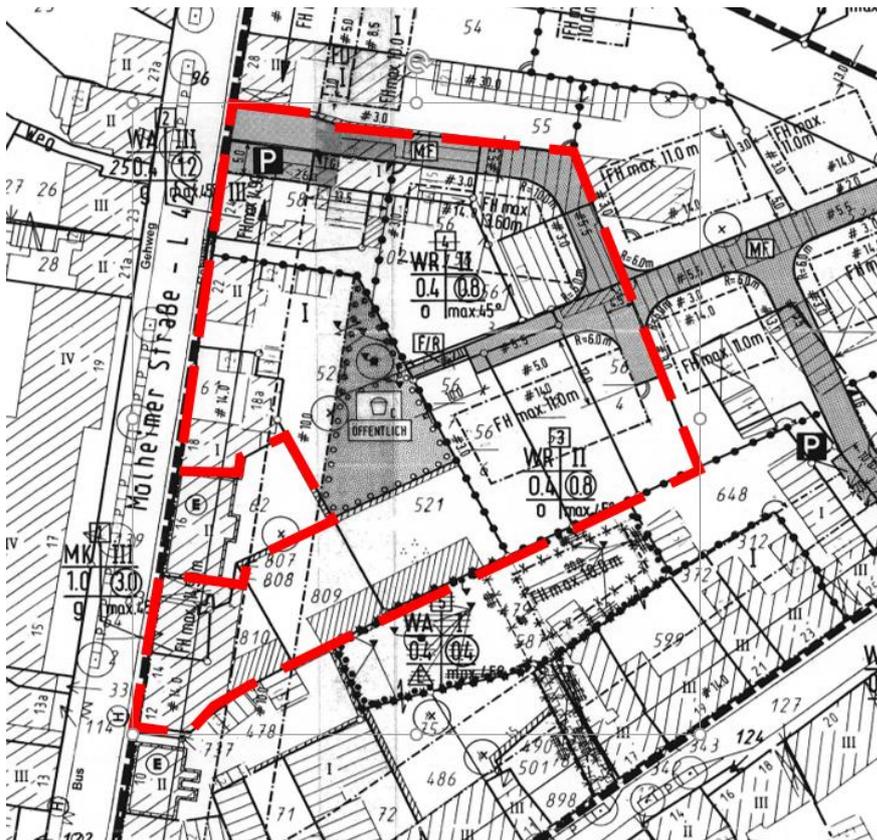


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan M 335 (Plangebiet M 425 rot umgrenzt)

5.3 Denkmalschutz

Die Planungsfläche grenzt im Süden an das in die Denkmalliste des Kreises Mettmann eingetragene Bodendenkmal ME 048 „Stadtbesetzung Oberstadt“. Wegen erwarteter Konflikte mit bodendenkmalpflegerischen Belangen wurde von der Denkmalbehörde die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung gefordert, die Erkenntnisse zur Erhaltung und Qualität des hier vermuteten Bodendenkmals und möglicher Siedlungsreste in dessen nördlichem Vorfeld liefern sollte. Diese Sachverhaltsermittlung wurde im Juli 2021 von einer archäologischen Fachfirma durchgeführt. In den geöffneten Suchschnitten wurden keine archäologisch relevanten Befunde angetroffen. Dies gilt insbesondere auch für das im Süden der Planungsfläche erwartete Bodendenkmal ME 048 „Stadtbesetzung Oberstadt“. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Bebauungsplans sind somit diesbezüglich keine Auflagen der Denkmalbehörden zu erwarten.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich das Denkmal Mülheimer Straße 10 und das erhaltenswerten Gebäude Mülheimer Straße 16. Die Planung und insbesondere die Fassadengestaltung erfolgen daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde.

5.4 Sonstige Naturschutzfachliche und rechtliche Vorgaben

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht aufgrund des Bebauungsplanes M 335 bereits Baurecht. Eine Bilanzierung des geplanten Eingriffs erfolgt dementsprechend nur für die, über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen. Die Stadt Ratingen verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

6 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Vorhabenträgerin das städtebauliche Konzept mit der Stadt Ratingen abgestimmt. Im Mai 2022 wurde die bisherige Planung und das städtebauliche Konzept im Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Stadt Ratingen vorgestellt. Seitdem wurde das Konzept weiter überarbeitet und soll in Zukunft in Abstimmung mit der Stadt Ratingen weiterentwickelt werden. (s. Anlage)

7 Umweltbelange

Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a durchgeführt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dennoch wird eine Artenschutzfachliche Betrachtung vorgenommen (Artenschutz-vorprüfung – ASP1). Diese wird im weiteren Planverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Überdies werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine Schalluntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, ein Verkehrsgutachten, ein Mobilitätskonzept sowie ein mikroklimatisches Konzept erstellt.

8 Anlagen

Anlage 1 – Städtebauliches Konzept