

Entscheidungsbegründung

zum

**Bebauungsplan M 317 A, 1. Änderung
„Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europaring / Schützenstraße“**

Stand: 03.12.2012

Inhalt:

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Verfahrensstand
 - 1.4 Anlass zur Planänderung
 - 1.5 Bestandssituation
 - 1.5.1 Bebauung
 - 1.5.2 Verkehr
 - 1.5.3 Altlasten

- 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 Geschossflächenzahl
 - 2.2.2 Erhöhung der Grundflächenzahl
 - 2.2.3 Geschossigkeit
 - 2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.4 Ergänzende Festsetzungen
 - 2.5 Verkehrsflächen
 - 2.5.1 Straßenverkehr
 - 2.5.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.6 Öffentliche Grünfläche
 - 2.7 Ver- und Entsorgung
 - 2.7.1 Energie/Wasser
 - 2.8 Sonstige Regelungen
 - 2.8.1 Immissionsschutz
 - 2.8.2 Nachrichtliche Übernahmen
 - 2.8.3 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 liegt in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 40 und beinhaltet das Flurstück 847 sowie Teilbereiche des Flurstücks 1043. Es befindet sich am Rand der historischen Innenstadt in der Nachbarschaft zur Stadthalle und im Anschluss zum Stadthallenpark. Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Plan im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt.

1.2. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der seit dem 21.03.2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan M 317 A „Hans-Böckler-Straße / Bechemer Straße / Europaring / Schützenstraße“ vor. Der Bebauungsplan weist für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche aus.

1.3. Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 26.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Am 13.07.2010 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Die erste Verlängerung dieser Veränderungssperre wurde am 19.07.2011 beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung des Rates vom 19.07.2011 erfolgte eine Variantenentscheidung hinsichtlich des Baukörpers für die Fortführung des Verfahrens. Im Zeitraum vom 10.04.2012 bis einschließlich 25.04.2012 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt. Aufgrund vorgebrachter Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung erforderlich. Diese wurde im Zeitraum vom 09.11.2012 bis 30.11.2012 durchgeführt. Die zusätzliche Beteiligung führte zu einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre, die am 03.07.2012 durch den Rat der Stadt Ratingen beschlossen wurde.

1.4. Anlass für die Planänderung

Der Planbereich liegt innerhalb des seit dem 21.03.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes M 317 Teil A. Die sogenannte Bindungsfrist gemäß § 42 BauGB liegt nicht mehr vor. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann an dieser Stelle in einem Allgemeinen Wohngebiet ein L-förmiger, maximal IV-geschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise errichtet werden. Die zulässige GRZ beträgt 0,4 die GFZ 1,2. Darüber hinaus ist eine max. Firsthöhe von 71,79 ü.NN festgesetzt. Bislang lagen für diesen Bereich zwei Bauanträge vor, die beide nicht genehmigungsfähig waren. Diese beiden Anträge haben aber gezeigt, dass sich das ursprünglich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene Bauvolumen nicht städtebaulich / gestalterisch in die Umgebung einfügt. Es ist daher sinnvoll nach Ablauf der bereits genannten Bindungsfrist eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich vorzunehmen.

1.5. Bestandssituation

1.5.1. Bebauung

Das Plangebiet ist zurzeit mit einem II-geschossigen Wohnhaus in sehr geringem Maße bebaut.

1.5.2. Verkehr

Das Plangebiet ist von der Bechemer Straße aus erschlossen.

1.5.3. Altlasten

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Altlasten

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan M317 A und entsprechend der damaligen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Ausschlaggebend für die Planänderung war nicht die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglichen Nutzungen sondern die ursprünglich festgesetzten Nutzungsziffern, daher erfolgt keine Änderung in der Art der Nutzung.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der ursprünglichen Ausweisung mit 0,4 festgesetzt um eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Fläche zu gewährleisten. Darauf aufbauend wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 ausgewiesen, um die zulässige Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen.

2.2.2. Erhöhung der Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass für die Errichtung von Tiefgaragen die zulässige GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO auf 0,8 erhöht werden darf. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden ausreichende unterirdische Stellplätze für die geplanten Nutzungen nachweisen zu können.

2.2.3. Geschossigkeit

Die auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes gestellten Bauanträge haben gezeigt, dass sich die ursprüngliche IV Geschossigkeit nicht verträglich in den Bestand einfügt. Es erfolgt daher die Festsetzung von III Vollgeschossen, um einen städtebaulich harmonischeren Gesamteindruck zu erhalten.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie

2.3.1. Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt um einen durchgehenden Baukörper zu erhalten, der dadurch zu den Straßen abgewandten Seiten ruhigere Bereiche sicher stellt. Die maximale Ausnutzbarkeit der überbaubaren Fläche bleibt damit gewährleistet.

Hinsichtlich des Baukörpers wurde durch den Rat der Stadt Ratingen eine Variantenentscheidung durchgeführt. Danach soll entlang des Europarings und im Bereich Bechemer Straße eine Raumkante gebildet werden. Auf einen zweiten Flügel in Richtung Stadthallenpark soll verzichtet werden, um ein verträglicheres Bauvolumen zu erreichen.

2.4. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Der Bebauungsplan M 317 A, 1. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen danach sind im Allgemeinen Wohngebiet die als Unterart der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ auszuschließen. Zurzeit wird ein neues Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt erarbeitet. Die oben beschriebene Regelung soll auch in diesem Konzept fortgeschrieben werden. Die getroffene Festsetzung entspricht also auch dem zukünftigen Konzept.

2.5. Ergänzende Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen:

Zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- Um einen einheitlichen Gesamteindruck, besonders mit dem benachbarten Denkmal, 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

2.6. Öffentliche Grünfläche

Aufgrund der Reduzierung der überbaubaren Fläche bleibt, unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Flächen für oberirdische Garagen und Stellplätze, eine Restfläche von ca. 500 m², die nicht als Berechnungsgrundstück benötigt wird. Diese Fläche bietet eine ideale Arrondierungsmöglichkeit der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zur Erweiterung des Stadthallenparks. Die Begrenzung dieser Fläche soll einerseits dem öffentlichen Interesse an einer der Erholung dienenden Fläche am Rand des Kerngebietes Innenstadt dienen, ohne andererseits zu einer faktischen Reduzierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbaumöglichkeit zu führen.

2.7. Verkehrsflächen

2.7.1. Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch einen zusätzlichen Erschließungsansatz von der Bechemer Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Eine Erschließung über den ebenfalls das Plangebiet begrenzenden Europaring ist nicht möglich. Aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich Europaring / Bechemer Straße / Industriestraße / Röntgenring würde ein zusätzlicher Anschluss den Verkehrsablauf zu sehr beeinflussen. Aus diesem Grund wurde auch der Anschluss von Zufahrten in diesem Bereich in den Plan übernommen.

2.7.2. 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.

Die erforderlichen Stellplätze können über eine Tiefgarage geregelt werden. Um hierzu eine größtmögliche Planungsfreiheit zu gewährleisten können Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden, soweit sie unter gewachsenem Boden errichtet werden.

Um ausreichende Freiflächen zu gewährleisten, werden oberirdische Stellplätze und Garagen auf zwei dafür ausgewiesene Flächen beschränkt.

2.8. Ver- und Entsorgung

2.8.1. Energie/ Wasser

Das Plangebiet liegt im bebauten und erschlossenen Innenstadtbereich. Es besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hieran angeschlossen werden.

2.9. Sonstige Regelungen

2.9.1. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Straßen beeinflusst. Die erforderlichen Lärmwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) Tags und 45/40 dB (A) Nachts gemäß DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich. Der erforderliche Schallschutz am Gebäude für Wohnnutzung ist in der im Plan beigefügten Tabelle angegeben und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

2.9.2. Nachrichtliche Übernahmen

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

2.9.3. 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.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, dass im Rahmen einer Wasserhaltung abgeleitet werden muss. Die Wasserhaltung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Mettmann.

Die Kellergeschosse und/oder Tiefgaragen sind als „weiße Wanne“ auszubilden.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca. 0,25 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha
Gesamtfläche	ca. 0,33 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 in Teilbereichen bereits bebaut. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3. Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 317 A Baurecht. Durch das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 a 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 im bisherigen Bebauungsplan vorhandenen vorgenommen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Kosten

Es entstehen Kosten für die Umsetzung der noch erforderlichen Erschließungsmaßnahme. Diese können im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden. Die Kosten für die Übernahme der öffentlichen Grünfläche in das Eigentum der Stadt werden in einer Größenordnung von ca. 25.000,- Euro erwartet.

6. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan M 317 A „Hans-Böckler-Straße/Bechemer Straße/Europaring/Schützenstraße“ wird für den Geltungsbereich des M 317 A, 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

(Hölzle)
Städtischer Baudirektor