

**Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, 4.  
Änderung "Feldstraße / Peter-Jansen-Straße /  
Heinz-Büter-Weg"**

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs
2. Bestandssituation
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
5. Weiteres Vorgehen

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Planbereich der 4. Änderung liegt innerhalb des seit dem 01.07.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Ost 172, 1. Abschnitt „Eisenhütte und Umgebung“.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Planbereich ein Reines Wohngebiet mit der Ausnutzbarkeit von maximal zwei Vollgeschossen bei einem festgesetzten Satteldach mit 30° Dachneigung. Dabei ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 bei einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Bautiefen betragen zum größten Teil 14,00 m bis auf fünf Grundstücke im Westen der Peter-Jansen-Straße / Ecke Heinz-Büter-Weg am Wendehammer. Hier wurden im Bereich der abgerundeten Grundstücksgrenze am Wendehammer durch die festgesetzten Baugrenzen Bautiefen von 20 bis 35 m festgesetzt. Die planerische Absicht der übergroßen Bautiefen an dieser Stelle war es, mehr Abwechslung in die Baufluchten an dieser durch die Straße eingeengten Stelle zu bringen, was jedoch bei einer Ausnutzung der städtebaulichen Richtwerte zu großen Baukörpern führt, die sich städtebaulich nicht in die Siedlung einfügen.

Für diesen Bereich liegt nun ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus für fünf Wohneinheiten mit Tiefgarage mit einer Bautiefe von ca. 22 m vor.

Da die Umgebung durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt wird, die wesentlich geringere Bautiefen aufweisen, fügt sich das geplante Gebäude städtebaulich nicht ein.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für diesen Bereich dem übrigen größeren Plangebiet angepasst werden, um die großzügig angelegten Gärten mit Ruhezeiten nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Stadtbild mit hoher Wohnqualität zu erhalten. Zur Umsetzung dieses Zieles muss ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt durchgeführt werden.

## **2. Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 4. Es befindet sich zentral gelegen im Stadtteil Ratingen-Ost, nördlich der Homberger Straße und des S-Bahnhofs Ratingen – Ost. Es wird begrenzt von der Feldstraße im Norden, der Peter-Jansen-Straße im Süden und dem Heinz-Büter-Weg im Westen. Im Osten begrenzt die westliche Grenze der Flurstücke 600 und 701 den Geltungsbereich.

## **3. Bestandssituation**

Das Plangebiet ist durch eine Straßenrandbebauung mit überwiegend Doppelhäusern mit ein bis zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern versehen. Es handelt sich dabei zum Teil um eine ältere Bebauung, wobei der Hauptbaukörper in mehrere Nebengebäude gebettet liegt und dadurch die

festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes überschritten werden, wodurch der Innenbereich baulich beansprucht wird. Das führt zu einer Verzahnung der Gebäude zwischen Altbestand und Neubebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass zurzeit kein durchgängiger Gartengrünzug existiert. Einige Parzellen sind noch unbebaut und lassen die Blickbeziehung zu dem gärtnerisch genutzten Innenbereich zu. Die Parzelle, für die jetzt ein Bauantrag eingereicht wurde für ein Mehrfamilienhaus für fünf Wohneinheiten, ist mit einer lang gestreckten Rasenfläche versehen, die zur Peter-Jansen-Straße mit einer Hecke eingegrünt ist. Das bestehende Gebäude westlich der Baulücke weist eine Bautiefe von 15,80 m auf, was sich jedoch durch die direkte angrenzende Lage zum Wendehammer bzw. Straßenraum nicht negativ auf die Umgebung der Siedlung auswirkt, weil das Gebäude nicht in den inneren Gartenraum ragt. Das Plangebiet ist stark begrünt und übt dadurch ein hohes Wohnpotential auf, das nicht durch eine Bebauung im Innenbereich beeinträchtigt werden soll.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Ost 172, 1. Abschnitt, um übergroße überbaubare Flächen zu verhindern, die es ermöglichen, entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung übergroße Gebäude zu bauen, die sich nicht in die vorhandene Siedlung einfügen. Somit wird gewährleistet, dass das Verhältnis zwischen der Bebauung und der Freifläche ausgeglichen ist und keine nachbarlichen Spannungsfelder entstehen. Durch die Planänderung wird zukünftig die aktuelle Baunutzungsverordnung mit Rechtskraft vom 11. Juni 2013 die Grundlage zur Geschossflächenberechnung bilden, sodass der geänderte § 20 BauNVO bewirkt, dass für die Berechnung der Geschossfläche nur die Räume in Vollgeschossen anzusetzen sind. Aufenthaltsräume in Dachgeschossen werden nicht dazu gerechnet. Das bringt einen Ausgleich für die verringerte überbaubare Fläche.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Das weitere Vorgehen im Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Verwaltung wird daher als nächsten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorbereiten. Zuvor kann sich die Öffentlichkeit nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss über die Inhalte der Planänderung informieren.