

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen
Az.: IV-61-Kel/Scht

Ratingen, 2. 7.1974

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 1/S 1.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.6.1972 mit Ergänzung am 4.10.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) für das Gebiet der Innenstadtsanierung beschlossen.

Das Sanierungsgebiet wurde am 27.7.1972 förmlich festgelegt. Es ist ca. 10,8596 ha groß. Allein aus dieser Größe, aber auch aus der Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebiete ergibt sich, daß die Durchführung des B-Planverfahrens in Abschnitten erfolgen muß. Die Unterteilung ist folgende (vergl. anl. Plan).

Nr. M 1/S 1.	Gebiet Oberstr./Wallstr./Brunostr.
Nr. M 2/S 2.	Gebiet Brunostr./Wallstr./Bechemer Str./ Elberfelder Str.
Nr. M 3/S 2.-S 3.	Gebiet Bechemer Str./Wallstr./Düsseldorfer Str.
Nr. M 4/S 3.	Gebiet südlich der Wallstr. bis Westseite des Beamteingäßchens
Nr. M 5/S 3.	Gebiet Düsseldorfer Str./Markt/Minoritenstr./ Grabenstr.
Nr. M 6/S 3.	Gebiet im westlichen Winkel zwischen Düsseldorfer Str. und Grabenstr.
Nr. M 7/-	Gebiet des rechtsgültigen B-Planes Nr. M 150
Nr. M 8/S 4.	Gebiet nördlich der Graben- u. Wiesenstr./südlich der Angerstr. über die Grabenstr. bis zum neuen und alten Rathaus und voll entlang der Lintorfer Str.
Nr. M 9/S 4.	Gebiet zwischen Lintorfer Str./Markt/Grütstr. und evang. Kirche
Nr. M 10/-	Gebiet des rechtsgültigen B-Planes Nr. M 136
Nr. M 11/S 5.	Gebiet Oberstr./Turmstr./Angerstr./Mülheimer Str.
Nr. M 2a/S 2.	Gebiet Marktplatz und zwischen diesem/Brunostr./ Elberfelder Str./Bechemer Str.

(Die jeweils 1. Nummer, z.B. M 8, ist die B-Plannummer, die 2. Nummer, z.B. S 4., gibt an, zu welchem Durchführungsabschnitt der Sanierung er gehört.)

Der Bebauungsplan soll das für die Durchführung der Sanierung unerläßliche Ortsrecht schaffen (§ 10 (1) Städtebauförderungsgesetz).

Der Bebauungsplan muß ein Plan nach § 30 BBauG sein. Die Bedingung ist erfüllt, der Plan enthält darüber hinaus noch weitere Festsetzungen gem. § 9 BBauG, insbesondere solche gestalterischer Art, was in dem Gebiet der historischen Ratinger Altstadt von besonderer Bedeutung ist.

Der Geltungsbereich ist durch eine dicke schwarze unterbrochene Linie (Planz. VO 13.6) dargestellt; er ist 19.320 qm groß und erbringt folgenden Planungsertrag gegenüber früher:

Plan		bisher	
Wohnfläche (netto)	ca. 8.000 qm	ca. 4.900 qm	
Gewerbl. Flächen (netto)	ca. 8.550 qm	ca. 3.900 qm	
Haushalte	130	ca. 93	
qm/Haushalt	62 qm	i.M. 53 qm	
Einwohner	364	221	
Verkehrsfläche	9.730 qm	5.925 qm	
Stellplätze	ca. 96	59	

Zu den Stellplätzen ist zu bemerken, daß das Gros des Bedarfs in Nach- für Besucher bar-Bereichen durch 2 leistungsfähige Parkhäuser abgedeckt wird! Inso- fern geben diese Zahlen ein unvollständiges Bild. Es konnte in diesem altsädtisch beengten Bereich mit seinem ungünstigen Gesamtzuschnitt nur eine gewisse Anzahl von Einstellplätzen bzw. Garagen realisiert werden.

Damit ist der planerische Sanierungseffekt hinreichend angedeutet. Die Grundzüge der Sanierung sind in dem Heft Nr. 1 der Schriftenreihe der Stadt Ratingen "Innenstadterneuerung Ratingen" niedergelegt. Es wird hier darauf Bezug genommen. Diese Schrift liegt während der Planaus- legung nach § 2 (6) BBAug gemeinsam mit dem Entwurf zu jedermanns Ein- sicht öffentlich aus.

Insbesondere wird auf Abschnitt 4 dieser Schrift verwiesen, der die Sanierungsnotwendigkeit behandelt.

Der ausgelagerte Planentwurf wurde unter weitgehender Berücksichtigung der Äußerungen der von der Sanierung Betroffenen in den Erörterungs- terminen gem. § 8 und § 9 StBAuG erarbeitet. Zu jeder einzelnen Äußerung wurde ein Ratsbeschluß herbeigeführt, der die Grundlage für die Bear- beitung durch die Verwaltung bildet.

Die äußerst beengte Altsadtlage und die Notwendigkeit, in diesem Raum in erster Linie Vorsorge für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Einkaufsstätten (Citylage) zu treffen, schließt die Anlage ebenerdiger Kleinkinderspielfläze aus. Der Freiraum im Innern dient der Erschließung und Anlieferung, weil die Oberstraße zum Fußgängerbereich gemacht wurde. Die Kleinkinderspielfläze gem. § 10 Abs. 2 BauO NW sind also nach Mög- lichkeit auf der Dachfläche der rückwärtigen eingeschossigen Bauteile anzulegen! Zur Abdeckung einer voraussichtlich verbleibenden Bedarfs- differenz bietet sich die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende be- stehende Spielfläze an (s. Planzeichen außerhalb des Planbereiches).

Wie bereits erwähnt bedarf es bei der Bauleitplanung in einem historischen Stadtteil auch besonderer Beachtung solcher gestalterischer Merkmale, die für die Erhaltung seiner Wesenszüge im Rahmen des noch Möglichen bestimmend sind. Es wurden daher gestalterische Festsetzungen auf der im Plan be- zeichneten gesetzlichen Grundlage getroffen, zu denen folgendes im Bin- zeln auszuführen ist:

Zu Ziff. 1.1: Diese giebelständige Bauweise ist in diesem Bereich bereits eingeführt und im Interesse eines einheitlichen Straßen- bildes fortzusetzen.

1.2: Begründung aus der herkömmlichen Bauweise und sonst wie vor.

Zu Ziff. 1.3: Der Drempe! gehört zu den in der Regel verunstaltenden

Bauelementen und ist deshalb grundsätzlich unerwünscht. Es gibt jedoch Fälle (wie z.B. den hier in Betracht gezogenen Ausnahmefällen) wo er in gestalterischer Absicht aushilfsweise angebracht ist.

1.4: Dieses Dachdeckungsmaterial ist fast geschlossen schon vorhanden und dem Altstadtcharakter gemäß.

1.5: Liegende Dachfenster auf Schrägdächern sind zumindest im Straßenraum altstädtischer Bereiche störende, wesens- fremde Elemente.

1.6: Diese Festsetzung soll auch bei Gestaltung derartiger Einschnitte die Geschlossenheit der Dachform bewahren helfen.

1.7: Flachdach ist nur in einem begrenzten Bereich an der Peripherie zugelassen, wo historische Formen nicht mehr erhalten sind.

1.8: Hier ist durch die Wahl der Gewerbeansichtlich bzw. bauaufsichtlich vorgeschriebenen Minimalhöhen als Maximalhöhen der Geschosse dem altstädtischen Maßstab Rechnung getragen.

1.9: Es soll durch diese Festsetzung in einem gewissen Umfang auch modernen Materialien insoweit Anwendung gestattet werden, wie es noch mit dem historischen oder historisch empfundenen Bild dieses Stadtgebietes als vereinbar anzusehen ist.

1.10: Dient der Freihaltung des Straßenraumes von ästhetisch und Verkehrlich störenden Erscheinungen.

Ganz allgemein wird noch erwähnt, daß im Sinne der denkmalpflegerischen Auffassung, daß auch das sog. "Stadtgerüst" beachtlichen Denkmalswert besitzt, im wesentlichen die alten Baulichkeiten beibehalten wurden. Nur so kann der Erhaltung des weithin bekannten altstädtischen Ortsbildes mit den Mitteln moderner Stadtplanung gedient werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in diesem Stadtteil über ausreichend vorhandene und bemessene Mischwasserkanäle.

Als bodenordnende Maßnahme wurde vom Rat der Stadt am 30.10.1970 die Umliegung gemäß §§ 45 ff. BBAug angeordnet. Der Umliegungsbeschuß wurde am 14.11.1970 öffentlich bekanntgemacht.

Die Kosten, die der Stadt durch diese städtebauliche Maßnahme entstehen, ergeben sich aus dem Zuschußantrag für das Sanierungsvorhaben vom 26.7.1972; sie belaufen sich nach Vorveranschlagung auf 1.231.250,-- DM.

In Vertretung:

R. W.
(Ring)
Beigeordneter

G. H. W. W. W.