

Anlage zur Drucksache-Nr. 14/1986

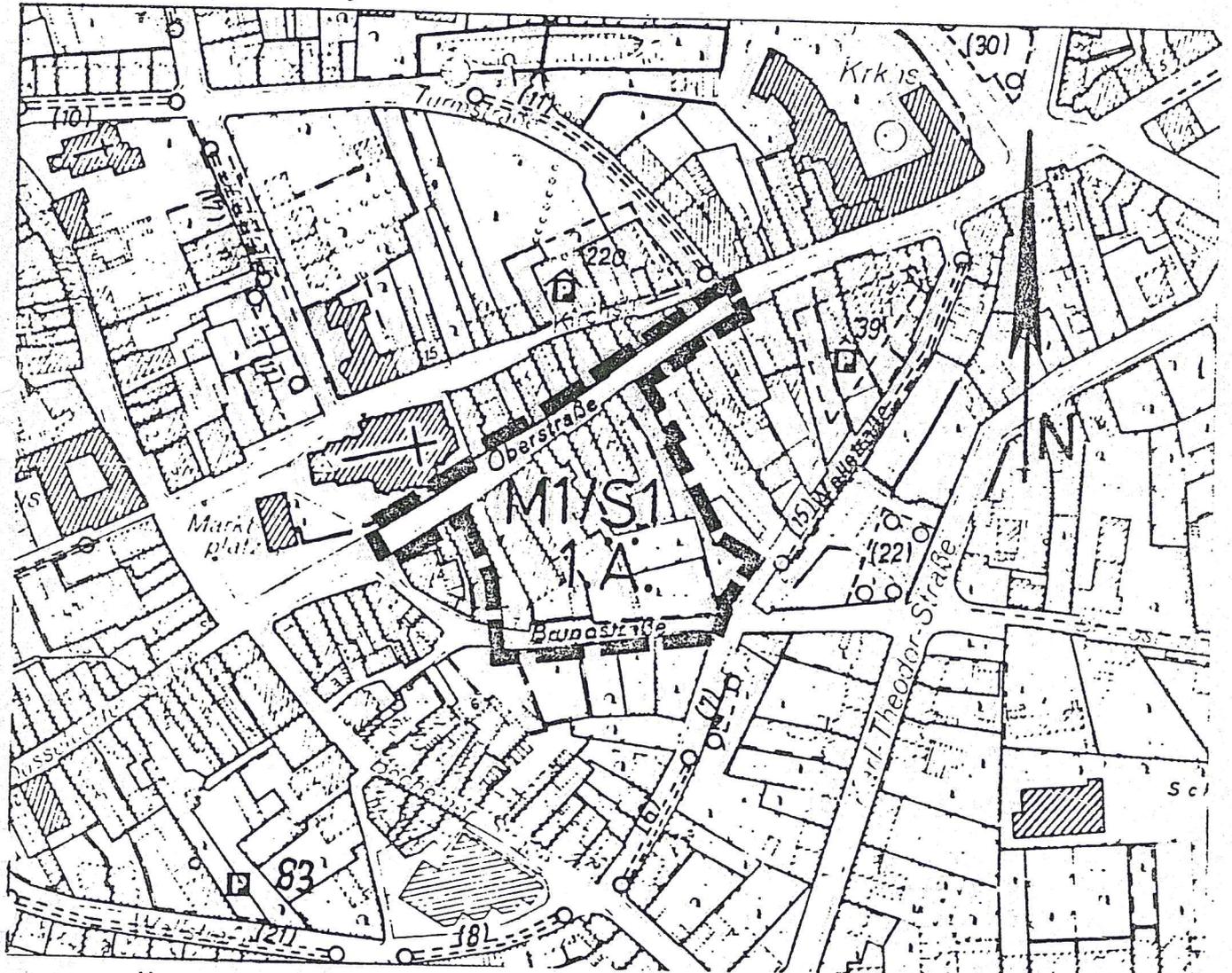
**ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan M 1/S 1, 1. Änderung (Oberstraße/Wallstraße/  
Brunostraße), gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

Gliederung

Übersichtsplan

1. Verfahren und Geltungsbereich
2. Ziele der Planung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Die Festsetzungen im einzelnen
  - 3.1 Bebauung
    - 3.1.1 Bestand, Gebäude unter Denkmalschutz
    - 3.1.2 Neubebauung, Gestaltung
  - 3.2 Gewerbe
  - 3.3 Erschließung
    - 3.3.1 Verkehr
    - 3.3.2 Ver- und Entsorgung
  - 3.4 Grün- und Spielflächen
  - 3.5 Immissionen
4. Städtebauliche Daten
5. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung
6. Kosten und Finanzierung
7. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen



PLANÜBERSICHT

M. 1:2500

## 1. Verfahren und Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 19.06.1972 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt Ratingen beschlossen.

Anschließend wurde das Sanierungsgebiet in fünf Verfahrensabschnitte und 11 Bebauungspläne aufgeteilt.

Einer dieser Bebauungspläne, der M 1 / S 1, dessen Planbereich begrenzt ist durch die Oberstraße, Wallstraße und Brunostraße, wurde am 31.12.1975 rechtsverbindlich und soll nun mit diesem erneuten Bebauungsplanverfahren geändert werden.

## 2. Ziele der Planung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Neugestaltung in diesem Bereich des Sanierungsgebietes durch rechtsverbindliche Festsetzungen vorzubereiten und zu leiten.

Die dazu im alten noch rechtskräftigen Bebauungsplan M 1 / S 1 ergriffenen Maßnahmen bleiben zu einem großen Teil im vorliegenden Bebauungsplan M 1 / S 1, 1. Änderung, die gleichen.

Durch Beseitigung der städtebaulichen Mißstände sowie durch Neubebauung und Modernisierung soll die Attraktivität der Innenstadt erhöht werden.

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Einkaufsstätten ist die Fußgängerzone von großer Bedeutung.

Um den Anlieferungsverkehr von der Oberstraße fernzuhalten, ist deswegen die rückwärtige Erschließung des Blockes notwendig.

Bei der Neuordnung in diesem Planbereich soll gegenüber dem alten Bebauungsplan auf die Erhaltung baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung stärker Rücksicht genommen werden.

Durch eine Gestaltungssatzung mit Gestaltungsplan soll auch mehr Einfluß auf die Baugestaltung genommen werden.

Vergnügungsstätten, die die Eigenart des historischen Stadtkerns empfindlich stören könnten, sollen mit diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan, der seit dem 30.06.1982 wirksam ist, entwickelt.

Die Ausweisung des gesamten Plangebietes als Sanierungsgebiet und MK-Gebiet wurde im Bebauungsplan übernommen.

### 3. Die Festsetzungen im einzelnen

#### 3.1 Bebauung

##### 3.1.1 Bestand, Gebäude unter Denkmalschutz

Die vorhandene Bebauung besteht hauptsächlich aus den im 18., 19. und 20. Jahrhundert entstandenen zwei- und dreigeschossigen traufständigen Geschäfts- und Wohnhäusern mit Satteldach, die sich mit ihren Ladenflächen im Erdgeschoß zur Oberstraße hin orientieren.

Die Bebauung des Blockinnenhofes ist durch die giebelständigen, städtebäulich relativ ungeordnet gewachsenen und zum Teil unmaßstäblichen, rückwärtigen Anbauten der Stadthäuser geprägt. Sie werden im Erdgeschoß meist gewerblich genutzt.

Die in der Denkmalliste aufgenommenen Baudenkmäler, erhaltenswerten und stadtbildrelevanten baulichen Anlagen werden als Baudenkmäler und erhaltenswerte Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

##### 3.1.2 Neubebauung, Gestaltung

Wie schon im alten Bebauungsplan M 1 / S 1 ist für diesen Bereich nicht nur eine Modernisierung der erhaltenswerten Gebäude beabsichtigt.

Durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung soll der zur Brunostraße und Wallstraße hin offene Block mit Wohn- und Geschäftshäusern geschlossen werden und in unmittelbarer Nähe vom Kornsturm mit der Kath. Kirche St. Peter und Paul im Hintergrund die äußere Gestalt des historischen Stadtkörpers aufwerten.

Gegenüber dem alten Bebauungsplan soll sich hier eine kleinteilige Bebauung in die vorhandene Bebauung einfügen.

Die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen der Neubebauung in diesem Bereich werden durch eine dem Bebauungsplan beigefügte Gestaltungssatzung geregelt.

Für die bestehenden Stadthäuser wurden rückwärtige eingeschossige Bereiche ausgewiesen, die die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Betriebe sichern sollen.

Mit zusätzlichen Satteldachgeschossen zum Blockinnenhof sollen sie sich besser in die vorhandene Dachlandschaft einpassen.

Zur Erhaltung der historischen Baufluchten wurden die betreffenden Bereiche durch Baulinien begrenzt.

Entsprechend dem als Kerngebiet ausgewiesenen Planbereich wurde gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Auf eine Maximalausweisung von 1,0 wurde verzichtet, um eine totale Überbauung auf Kosten der zum Teil noch grünen Hinterhöfe zu vermeiden.

Zum Ausgleich wurden je nach Geschossigkeit der erhaltenswerten Bausubstanz die Höchstwerte 1,6 bzw. 2,0 als Geschoßflächenzahl ausgewiesen.

Um dem Wohnbedarf und den Bedarf an Gewerbeflächen gleichermaßen gerecht zu werden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 gewählt, die gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO ab zweiten Obergeschoß nur Wohnungen zuläßt.

### 3.2 Gewerbe

Im gesamten Planbereich sind nahezu alle Nutzungsarten, die im Kerngebiet zulässig sind, gestattet.

Um von vornherein jedoch eine Häufung von Gewerbebetrieben, die den historischen Stadtkern empfindlich stören könnten, zu vermeiden, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen, die gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für das Kerngebiet festsetzt, daß gemäß § 7 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO "Tankstellen" nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO "Vergnügungsstätten" gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind (weitere Spielhallen, Sexshops etc. werden ausgeschlossen).

### 3.3 Erschließung

#### 3.3.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Wallstraße, Brunostraße und Oberstraße erschlossen.

Um die als Fußgängerbereich ausgewiesene Oberstraße auch vom Anlieferungsverkehr freizuhalten, wurde die Brunostraße als öffentliche Mischfläche für Kraftfahrzeugverkehr, Radverkehr und Fußgänger ausgewiesen.

Über diese Mischfläche müssen die Stellplätze der Anwohner und die Gewerbebetriebe der angrenzenden Blöcke erschlossen werden.

Eine weitere öffentliche Mischfläche und eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastete Fläche bilden die innere Erschließung des Plangebietes.

Auf den Innenstadtpflasterplan abgestimmt sollen die Mischflächen als überwiegend dem Fußgänger gewidmete Bereiche gestaltet werden.

### 3.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die in den umliegenden Straßen bereits vorhandenen Mischwasserkanälen gesichert.

Das Regenüberlaufbecken an der Dechenstraße ist im Bau und wird bis 1987 fertiggestellt.

Die notwendige Trafostation ist auf der Mischfläche im Blockinnenhof geplant.

### 3.4 Grün- und Spielflächen

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet von drei Spielplatzbereichen der Kategorie A und drei Spielplatzbereichen der Kategorie B und wird von einem Spielplatzbereich der Kategorie C zum Teil abgedeckt.

### 3.5 Immissionen

Für die Bebauung an der Wallstraße muß von einem Tageslärmswert von 65 dB(A) und einem Nachtlärmswert von 55 dB(A) ausgegangen werden.

Da hier kein aktiver Schallschutz durchgeführt werden kann, muß passiver Schallschutz erfolgen.

Bei genehmigungs- bzw. anzeigepflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster, die Dachfläche und der Dachaufbau so ausgeführt werden, daß eine Schallminderung bis auf 35 dB(A) bzw. 25 dB(A) innen erreicht wird; das erfordert u.a. den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind für die Wohngebäude an der Wallstraße erforderlich und werden als textliche Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan ausgewiesen.

4. Städtebauliche Daten

|                             |                           |                      |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------|
| Gesamtes Plangebiet         |                           | 7.560 m <sup>2</sup> |
| Kerngebietsfläche           |                           | 4.640 m <sup>2</sup> |
| gewerbliche Nutzung netto   |                           | 3.480 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche netto            |                           | 5.800 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Verkehrsfläche  |                           | 2.920 m <sup>2</sup> |
| Erschließungsstraße         |                           | 2.230 m <sup>2</sup> |
| Fußgängerbereiche           |                           | 370 m <sup>2</sup>   |
| Mischfläche                 |                           | 320 m <sup>2</sup>   |
| Wohneinheiten               | 70 m <sup>2</sup> /pro WE | 83 WE                |
| Einwohner                   | 1 WE = 2,3 E              | 190 E                |
| Stellplatzbedarf gesamt     |                           | 183 St               |
| für gewerbliche Nutzung     | 1 St/35 m <sup>2</sup>    | 100 St               |
| für Wohnflächen             | 1 St = 1 WE               | 83 St                |
| Geplante Stellplätze gesamt |                           | 183 St               |

5. Bodenordnende Maßnahmen

Für den Straßenausbau der Brunostraße sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Weitere Maßnahmen nach § 45 bis § 85 BBauG können erforderlich werden.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten, die zur Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, sind in der Kosten- und Sanierungsübersicht des Sanierungsgebietes Innenstadt I enthalten.

7. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes M 1 / S werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes M 1 / S 1, 1. Änderung (Oberstraße/Wallstraße/Brunostraße) aufgehoben.

In Vertretung:



(Dr. Blechschmidt)  
Beigeordneter