

02.10.1985

Anlage zur Drucksache-Nr. 310/1985

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan M 3a / S 2 und S 3, 1. Änderung (Düsseldorfer Straße/Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße), 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 Ruhender Verkehr
 - 3.3.3 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

[illegible]

~~ÜBERSICHT~~

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 elf Bebauungspläne aufgeteilt.

Einer dieser Bebauungspläne, der M 3a / S 2 und S 3, dessen Planbereich begrenzt ist durch die Düsseldorfer Straße, Bechemer Straße, Beamtengäßchen und Wallstraße, wurde am 08.02.1980 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 3a / S 2 und S 3 ergriffenen Maßnahmen bleiben zu einem großen Teil im vorliegenden Bebauungsplan M 3a / S 2 und S 3, 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.

Bedingung hierfür ist die innere verkehrliche Erschließung des Blockes für die Flächen des ruhenden Verkehrs der Anwohner und für die rückwärtige Anlieferung der gewerblichen Betriebe.

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 soll auch mehr Einfluß auf die Baugestaltung und Grüngestaltung - vor allem im Blockinnenhof - genommen werden.

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

Die Ausweisung des gesamten Plangebietes als Sanierungsgebiet und Kerngebiet 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. und 19. Jahrhundert entstandenen zwei- und dreigeschossigen Geschäfts- und Wohnhäusern, die sich mit ihren Ladenflächen im Erdgeschoß zur Düsseldorfer Straße und zur Bechemer Straße hin orientieren und in den relativ ungeordneten rückwärtigen Anbauten meist gewerblich genutzt werden.

Die in der Denkmalliste aufgenommenen Baudenkmäler, erhaltenswerten und stadtbildrelevanten baulichen Anlagen werden als Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen und als zu erhaltende Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Entlang der Wallstraße, zu der das Gelände des Planbereiches um 2 bis 3 m abfällt, ist die Bebauung aufgelockert bzw. durch sanierungsbedingten Abbruch nicht mehr vorhanden.

Das Eckhaus an der Düsseldorfer Straße/Wallstraße stellt mit seinen fünf Geschossen eine Ausnahme in der vorhandenen Bebauung dar.

3.1.2 Neubebauung, Gestaltung

Oberhalb der geplanten Parkhaustiefgarage ist ein zwei- bis dreigeschossiges Wohn- und Einkaufszentrum geplant, das den Block zur Wallstraße hin schließt und über den Planbereich hinaus eine für den gesamten Stadtkern wichtige Rolle übernimmt.

Mit Geschäften, Gastronomie, Büros und Praxen im Erdgeschoß soll es die wirtschaftliche Struktur der Innenstadt bereichern.

Für die bestehenden Stadthäuser mit ihren rückwärtigen Anbauten wurden Ausweisungen getroffen, die sich weitestgehend am Bestand orientieren.

Der rückwärtige eingeschossige Bereich soll die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Betriebe sichern.

Mit zusätzlichen Satteldachgeschossen zum Blockinnenhof soll die Dachlandschaft erhalten bleiben.

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

Die Einfügung der Neubebauung in diesem Bereich und die beabsichtigte Innenhofbegrünung wird durch eine dem Bebauungsplan beigelegte Gestaltungssatzung geregelt.

Entsprechend dem als Kerngebiet ausgewiesenen Planbereich wurde gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundflächenzahl von 0,7 bis 1,0 festgesetzt.

Um eine totale Überbauung der noch vorhandenen grünen Hinterhöfe zu vermeiden, wurde für diese Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,7 gewählt. Insbesondere zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der ohnehin schon dicht bebauten Innenstadt soll mit dem Verzicht auf die höchst zulässige Grundflächenzahl von 1,0 für ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gesorgt werden.

Die für den Menschen erhaltene bzw. geschaffene notwendigen Freiräume wirken als Grünflächen zusätzlich dem bereits schon zu hohen Versiegelungsgrad der Innenstadt - zugleich Wasserschutzzone III b - entgegen.

Um eine Herabzonung und somit Wertminderung der Grundstücke zu verhindern, müssen zum Teil aber auch die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Höchstwerte überschritten werden.

Gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO wurden Geschosßflächenzahlen bis zu 3,8 gewählt, die den vorhandenen Dichtewerten entsprechen und denen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Um dem Wohnungsbedarf in der Innenstadt gerecht zu werden und den Stadtkern zu beleben, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2 gewählt, die gemäß § 7 (4) BauNVO ab dem 2. 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" (Spielhallen, Sexshops) gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Wallstraße, die als Einbahnstraße den Kraftfahrzeugverkehr um den südöstlichen Rand des Stadtkerns führt, erschlossen.

Für die innere Erschließung ist bereits eine Stichstraße mit Wendehammer vorhanden.

Durch diese Stichstraße sind die Flächen für den ruhenden Verkehr erschlossen und wird die rückwärtige Anlieferung ermöglicht.

Als Übergang zum Fußgängerbereich wurde sie als Mischfläche ausgewiesen, die Fußgänger, Fahrradfahrer und Kraftfahrzeuge gleichberechtigt nutzen können.

Durch Aufpflasterung dieser Stichstraße des Beamtenhäufchens und des öffentlichen Blockinnenhofbereiches soll der Übergang von Fahrzeugstraßen zur Fußgängerzone auch optisch erkennbar sein.

Um den KFZ-Verkehr noch weiter aus den historischen Stadtkern zu drängen, wurden die Bereiche, die nicht mehr für den öffentlichen KFZ-Verkehr benötigt werden, als Fußgängerbereiche ausgewiesen.

3.3.2 Ruhender Verkehr

Um ein citynahes Parken zu ermöglichen und den Stellplatzbedarf in diesem Planbereich und seiner näheren Umgebung zu decken, wurde das Parkhaus für insgesamt ca. 240 KFZ geplant.

Hierbei handelt es sich zu einem großen Teil um die Realisierung von Stellplätzen aus Ablösebeiträgen.

Um nicht störend in den zum Teil durch historische Bausubstanz geprägten Block einzudringen und die wertvolle Innenstadtlage optimal zu nutzen, wurde das Parkhaus als Tiefgarage, zum Teil auch unter den öffentlichen Verkehrsflächen, ausgewiesen mit einer oberhalb sich einfügenden Geschäfts- und Wohnbebauung.

Um für die zum Blockinnenhof orientierten Wohnungen vor allem nachts zusätzliche Immissionen zu vermeiden, erfolgt die Einfahrt zur Tiefgarage über die Wallstraße.

Neben 13 privaten Stellplätzen werden im Einmündungsbereich der rückwärtigen Erschließungsstraße in die Wallstraße außerdem noch drei öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

3.3.3 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 an der Nordseite des Einkaufs- und Wohncenters geplant.

Durch die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III b aus dem Flächennutzungsplan soll sichergestellt werden, daß zukünftige Bauvorhaben mit den Bestimmungen dieser Schutzzone in Einklang stehen.

3.4 Grün- und Spielflächen

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

Zur Belebung des Blockinnenhofes wurde um das alte Steinhäus ein privater Schank- und Speisegarten ausgewiesen.

Neben den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen im Bebauungsplan sind grünplanerische Maßnahmen beabsichtigt, die in einer Gestaltungssatzung mit Gestaltungsplan festgesetzt werden.

3.5 Immissionen

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

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

Bei genehmigungs- bzw. anzeigespflichtiger 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. Wie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 muß gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Bundesbaugesetz die Entlüftung der Tiefgarage oberhalb der Dächer der darüberliegenden Bebauung erfolgen.

4. Städtebauliche Daten

Gesamtes Plangebiet		1,1 ha
Kerngebietsfläche		0,7 ha
gewerbliche Nutzung netto		0,5 ha
Wohnfläche netto		0,7 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		0,4 ha
Erschließungsstraße		0,3 ha
Fußgängerbereiche		0,1 ha
Wohneinheiten	70 m ² / WE	100 WE
Einwohner	2,4 E/WE	240 E
Stellplatzbedarf gesamt		243 ST
für gewerbliche Nutzung	ST/35 m ²	143 ST
für Wohnflächen	ST/WE	100 ST
geplante Stellplätze gesamt ca.		280 ST

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die bodenordnenden Maßnahmen sind im wesentlichen abgeschlossen. Der Erwerb der Fläche für die Parkhausbebauung ist bis auf eine kleine Randfläche durchgeführt.

6. Kosten und Finanzierung

Alle 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 3a / S 2 und S 3 (Düsseldorfer Straße/Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße) werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes M 3a / S 2 und S 3, 1. Änderung (Düsseldorfer Straße/Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße), aufgehoben.

Ratingen, 02.10.1985

In Vertretung:

gez. Dr. Blechschmidt

(Dr. Blechschmidt)
Beigeordneter