

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen

Ratingen, den 10. Aug. 1978

VI - 61 - Fe / J

### B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 Abs. 8 BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 6/S 3.  
"Gebiet im westlichen Winkel zwischen  
Düsseldorfer Straße und Grabenstraße"

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

Die Satzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sind am 27. Juli 1972 und am 16. November 1974 (Erweiterung um die Marktplatzflächen) in Kraft getreten. Das Sanierungsgebiet ist ca. 11 ha groß. Allein aus dieser Größe, aber auch aus der Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebiete ergibt sich, daß die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens in Abschnitten erfolgen muß. Folgende Unterteilung hat sich als zweckmäßig erwiesen:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Nr. M 1/S 2.      | Gebiet Oberstraße/Wallstraße/Brunostraße  |
| Nr. M 2/S 2.      | Gebiet Brunostraße/Wallstraße/Bechemer Straße/<br>Elberfelder Straße  |
| Nr. M 2a/S 2.     | Gebiet Marktplatz und zwischen diesem/Brunostraße/<br>Elberfelder Straße/Bechemer Straße  |
| Nr. M 3/S 2.      | Gebiet Bechemer Straße/ Wallstraße/Beamtengäßchen   |
| Nr. M 3a/S 2.u.3. | Gebiet Bechemer Straße/Beamtengäßchen/Wallstraße/<br>Düsseldorfer Straße  |
| Nr. M 4/S 3.      | Gebiet südlich der Wallstraße bis Westseite des<br>Beamtengäßchens  |
| Nr. M 5/S 3.      | Gebiet Düsseldorfer Straße/Markt/Minoritenstraße/<br>Grabenstraße   |
| Nr. M 6/S 3.      | Gebiet im westlichen Winkel zwischen Düsseldorfer<br>Straße und Grabenstraße  |
| Nr. M 8/S 4.      | Gebiet nördlich der Graben- und Wiesenstraße/südlich<br>der Werdener Straße über die Grabenstraße<br>bis zum neuen und alten Rathaus und voll<br>entlang der Lintorfer Straße |
| Nr. M 9/S 4.      | Gebiet zwischen Lintorfer Straße/Markt/Grütstraße<br>und Evgl. Kirche   |

Nr. M 11/S 5. Gebiet Oststraße/Turmstraße/Angerstraße/  
Mülheimer Straße

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

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

Das Verfahrensgebiet liegt zwischen Minoritenstraße/ Grabenstraße und Düsseldorfer Straße und ist im Planentwurf durch eine dicke schwarze unterbrochene Linie begrenzt; es ist ca. 2.600 qm groß.

Der Bebauungsplan soll innerhalb dieses Bereiches die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Nutzung als Kerngebiet schaffen. Er enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) und Festsetzungen nach § 9 BBauG entsprechend der BauNVO vom 15.9.1977.

Bei voller Ausschöpfung des planerisch angebotenen Nutzungsvolumens ist folgende Veränderung gegenüber dem Altbauzustand zu erzielen:

	<u>bisher</u>	<u>nach Plan</u>
Wohnfläche qm	271	ca. 1.500
gewerbl. Flächen qm	1.130	ca. 3.100
Haushalte (WE = Wohneinheiten)	2	10
Einwohner (E)	7 (bei 3,2 E/WE)	25 (bei 2,5 E/WE)
Öffentl. Verkehrsfläche qm	756	1.230
davon Vorplatz + Bürgersteig		630
Private Verkehrsfläche qm	-	200
Einstellplätze oder Garagen	6	100 Stellpl. in 2 Tiefgeschossen
Grünflächen (Restflächen)	-	320

Zweck der Sanierung und des Bebauungsplans ist es, die baustrukturellen und städtebaulichen Mängel des Stadtkerns zu beseitigen und eine Kerngebietsnutzung entsprechend den Zielen der Innenstadtsanierung zu erreichen, die sowohl eine qualitative Verbesserung des Gewerbeflächenangebots bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnflächenangebots als auch eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Straßenraumgestaltung ermöglichen soll.

Voraussetzung, um das für den Erfolg der Sanierung wichtige System von Fußgängerzonen und Anlieferungsstraßen verwirklichen zu können, ist der Innerstädtische Verkehrsring (IVR). Wesentliches Merkmal dieser innenstädtischen Erschließung ist es, den Durchgangsverkehr von der Innenstadt fernzuhalten.

Der zusätzlich geplante Kernring aus Wallstraße/ Angerstraße/ Werdener Straße /Grabenstraße hat allein die Aufgaben einer optimalen Andienung der im Sanierungsgebiet entstehenden Geschäfte, Wohnungen und Parkhäuser; d.h., auch die Verbesserung der Verkehrsführung soll allein dem Ziel dienen, den reduzierten Zielverkehr störungsfrei an die City heran- und wieder herauszuführen.

Die Verkehrsverhältnisse im Plangebiet werden

1. durch Einbau einer vollwertigen Linksabbiegerspur in die Grabenstraße
2. durch Ausweisung eines ausreichenden Sichtdreieckes Düsseldorfer Straße / Grabenstraße
3. durch ausschließlich hintere Erschließung des gesamten Plangebietes von der Minoritenstraße aus und
4. durch Ausweisung von ausreichenden Stellplatzflächen für Besucher, Betriebsangehörige und Wohnungen

erheblich verbessert.

(Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Streckenabschnitt der Grabenstraße zwischen Minoritenstraße und Düsseldorfer Straße - siehe auch Bebauungsplan M 5/S 3 "Gebiet Düsseldorfer Straße/ Markt/ Minoritenstraße/ Grabenstraße" als angrenzenden Plan.)

Die Bebauung bzw. Baugestaltung des Plangebietes hat verschiedene vorgegebene städtebauliche Funktionen zu erfüllen:

1. die Funktionsmischung im Sinne der Kerngebietsnutzung, bestehend aus Tiefgarage, Geschäfts-, Büro- und Ladenflächen, Wohnungen;
2. den städtebaulichen Übergang von der großstädtischen, großmaßstäblichen Straßenrandbebauung der Düsseldorfer Straße hin zur kleinteiligen, kleinmaßstäblichen Bebauung des Kerngebietes.
3. Aufnahme des fußläufigen Systems im Sinne einer Eingangssituation für das Kerngebiet.

Daraus lassen sich folgende städtebaulichen / gestalterischen Zielvorstellungen für das Plangebiet ableiten:

1. Die Bebauung muß sich in ihrer Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung anpassen.
2. Die Bebauung muß durch ihre horizontale und vertikale Gliederung optisch sichtbar und nachvollziehbar die erwünschte Differenzierung ermöglichen, um so den Übergang von der einen Bauweise zur anderen zu erleichtern.

Dies geschieht sowohl durch die Differenzierung der Geschossigkeit in der Vertikalen als auch z.B. durch die Aufnahme des Straßenraumes der Düsseldorfer Straße (in der Horizontalen/Platzlösung).

Da der vorgesehene Gebäudekomplex zudem eine wichtige funktionale Verklammerung des Kerngebietes mit den an der Minoritenstraße und in der Philippstraße anliegenden Gebäuden/Nutzungen (AOK, Berufsschulen, Schulen, Arbeitsamt, Gesundheitsamt) ermöglichen kann, ist vorgesehen, die Bebauung auch in der Horizontalen durchlässig zu halten (Passage), so daß eine direkte Fußgängerverbindung zwischen Wallstraße/Grabenstraße und Minoritenstraße geschaffen wird.

Daraus ergibt sich gleichzeitig als weiteres städtebauliches Gestaltungsziel, die Front der Bebauung zur Minoritenstraße hin der gewünschten städtebaulichen Lösung anzupassen (Übernahme der "Passage", Betonung der Ecklösung bzw. Eingangssituation zum Zentrum, Einbindung in die vorhandene Bebauung durch Aufnahme der Baukörperhöhen, Ordnung des ruhenden Verkehrs und der Andienung).

Die Durchführung einer solchen Bebauung kann durch Bildung neuer Grundstücksgrenzen von mehreren Eigentümern getrennt, als Gemeinschaftsmaßnahme mehrerer Eigentümer zusammen oder als Maßnahme eines Eigentümers bzw. Bauträgers, nach vorherigem Erwerb der gesamten Fläche, erfolgen.

Um jedoch die angestrebte Kerngebietsnutzung für dieses Innenstadtgebiet zu ermöglichen, wird vorab eine Betriebsverlagerung der Stellmacherei, Düsseldorfer Str. 30, Flur 41, Flurstück 13 + 14 notwendig, da dieser Betrieb nicht störungsfrei arbeitet und deshalb in einem MK-Gebiet nicht zulässig ist. Gemäß RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.7.74 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten, wäre im vorliegenden Fall ein Abstand zur übrigen

Bebauung von 150 m einzuhalten. Die Erfüllung dieser Forderung widerspräche jedoch [ ] den Zielen der Innenstadtsanierung. Entsprechend einer Aufstellung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes über Betriebsarten und ihre Zuordnung zu den Baugebieten, ist eine Stellmacherei in Industrie- (GI) oder Gewerbegebieten (GE) anzusiedeln; Kleinbetriebe können in Dorfgebieten (MD) angesiedelt werden. Der geforderte Abstand zu Wohngebieten beträgt ebenfalls 150 m.

Die Probleme der Betriebsverlagerung müssen daher im Rahmen der Durchführung der Sanierung gelöst werden. Scheidet eine Betriebsverlagerung, z.B. wegen des Alters des Inhabers aus, können über Entschädigungen in Geld oder Grundstücken zufriedenstellende Regelungen gefunden werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, daß auf dem neu zugeschnittenen Grundstück neu gebaut wird (s.o.). Falls die jetzigen Eigentümer nicht selbst bauen wollen oder können, aber auf dem Grundstück bleiben wollen, sind auch Lösungen über Nutzungsrechte bzw. im Rahmen der Durchführung der Sanierung, Teileigentum denkbar. Die Lösung dieser Probleme bleibt den Ordnungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vorbehalten.

Mit den vorgenannten Erläuterungen ist der allgemeine und besondere planerische sowie gestalterische Sanierungseffekt hinreichend dargestellt. Die Grundzüge der Sanierung sind in dem Heft Nr. 1 der Schriftenreihe der Stadt Ratingen "Innenstadterneuerung Ratingen" niedergelegt. Es wird hierauf Bezug genommen. Diese Schrift liegt während der Planauslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG gemeinsam mit dem Entwurf zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

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

Die textlichen Festsetzungen zu 1.) werden wie folgt begründet:

Zu 1.1

Zur optisch einheitlichen Gestaltung der hier ausschließlich zulässigen Flachdächer wurde allseitig ein horizontaler Flachdachabschluß vorgesehen - in Anlehnung an das vorhandene Sparkassengebäude und dem gegenüberliegenden Kaufhaus Hertie.

- Zu 1.2 Die Materialabstimmung für die Befestigung des Vorplatzes und die Abstimmung der Höhenlage desselben sind festgesetzt, um die Gestaltungsanpassung an die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.
- Zu 1.3 Die vorgeschriebene Erdüberdeckung und Begrünung der unterirdischen Garagen sollen dann eingehalten werden, wenn eine totale Überbauung der bebaubaren Fläche nicht zustandekommt. Es soll damit auf den evtl. entstehenden knappen Freiflächen die Anlage von privaten Grünflächen gesichert werden.

Die textlichen Festsetzungen zu 2.) werden wie folgt begründet :

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BBauG und § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 4 BauNVO dienen dem Ziel, die vorgenannten städtebaulichen und funktionalen Sanierungsziele optimal zu verwirklichen.

Zu dem B-Plan gehört als verbindlicher Bestandteil das Beiblatt Nr. 1 (Darstellung der ganz oder teilweise zu beseitigenden oder zu erhaltenden Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen (gem. § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz)). Dieses Beiblatt trifft nicht Festsetzungen, sondern gibt Hinweise auf Abbrüche, die im Interesse der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen, der Abstufung der Geschöszahl, der Freilegung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf oder der Herstellung von Stellplätzen erforderlich werden.

In Beachtung des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 - VC 2 - 901.11 (Spielplatzerlaß) sind in einem besonderen Informationsplan (1 : 5.000) die Spielflächen der Spielbereiche A und B nachgewiesen. Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Spielanlagen wird belegt wie folgt:

1. 100-m-Bereich (Kategorie C)

1 Spielplatz mit ca. 100 qm im Planbereich B-Plan M 5/S 3  
(Mindestgröße nach Erlaß 60 qm)

2. 500-m-Bereich (Kategorie B) 4 Spielplätze:

Nr. V des Informationsplanes, am Beamtengäßchen	600 qm
Nr. 15 des Informationsplanes, Minoritenstraße	160 qm
Nr. 17 des Informationsplanes, Im Weidengrund	1.410 qm
Nr. 20 des Informationsplanes, Wallstraße	120 qm

3. 1.000-m-Bereich (Kategorie A) 2 Bolzplätze.  
(Jugendspielplätze):
- |  |          |
|--|----------|
| Nr. 30 des Informationsplanes, Philippstraße | 1.800 qm |
| Nr. 31 des Informationsplanes, Speestraße    | 1.400 qm |

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ausreichend vorhandene und bemessene Mischwasserkanäle.

Als bodenordnende Maßnahme wurde vom Rat der Stadt am 30.10.1970 die Umlegung gemäß der §§ 45 ff BBauG angeordnet. Der Umlegungsbeschluß wurde am 14.11.1970 öffentlich bekanntgemacht.

Die Kosten, die der Stadt durch diese städtebaulichen Maßnahmen entstehen, belaufen sich nach Veranschlagung auf ca. 1,5 Mio DM. Unter der Voraussetzung, daß das Land im Zuge der Städtebauförderung hiervon 75% übernimmt, beträgt der städtische Anteil ca. 375.000,- DM.

Im Auftrage:

*Fehlhaber*

( Fehlhaber )  
Dipl.-Ing.