

18.04.1986

25

Anlage zur Drucksache-Nr. 133/86

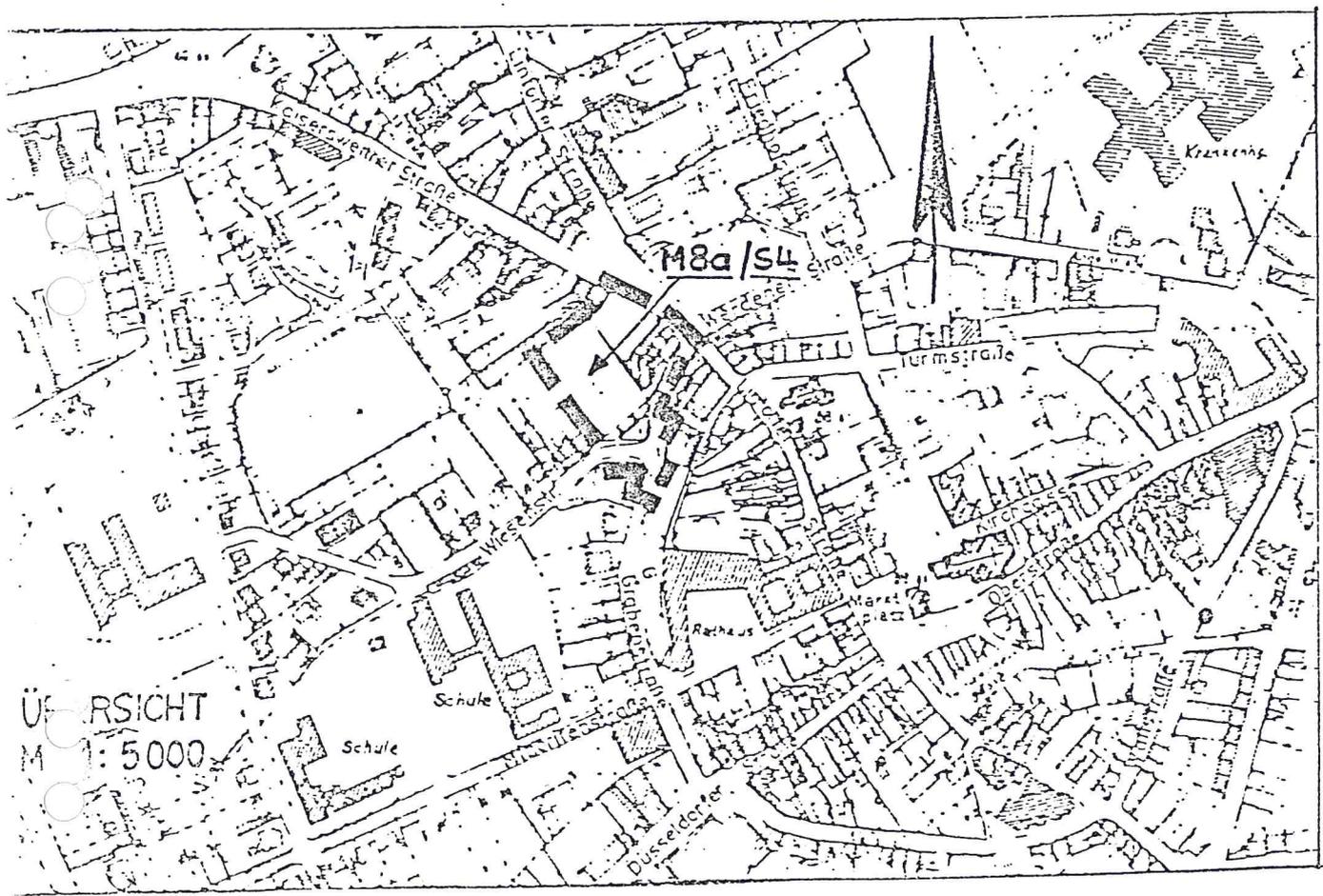
E N T S C H E I D U N G S B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan M 8 a/S 4 (Kaiserswerther Straße/Lintorfer Straße/Grabenstraße) 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, Denkmalschutz
 - 3.1.2 Neubebauung, Gestaltung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.2.1 Verkehr
 - 3.2.2 Ver- und Entsorgung
 - 3.3 Grünflächen
 - 3.4 Immissionen
4. Städtebauliche Daten
5. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung
6. Kosten und Finanzierung
7. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen



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 ist der M 8a / S 4, dessen Planbereich im Osten durch die Kaiserswerther Straße und die Grabenstraße sowie im Westen durch private Gärten begrenzt ist.

2. Ziele der Planung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll eine mit den Bürgern und den Trägern der öffentlichen Belange abgestimmte rechtliche Grundlage geschaffen werden, die die Planung der zukünftigen Bücherei, eines weiteren Parkhauses für die Innenstadt - als Tiefgarage - und eine notwendige Museumserweiterung trägt.

Der Standort für das geplante Kulturzentrum ist durch das vorhandene Stadtmuseum und Stadtarchiv bereits vorgegeben. Die Lage am alten Stadtgraben ist für den Fußgänger und PKW-Fahrer günstig.

Durch die Beseitigung der Baulücken und Ausweisung einer Tiefgarage soll dieser Bereich städtebaulich besser genutzt und stadtgestalterisch aufgewertet werden.

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

Die Ausweisung des Plangebietes als Sanierungsgebiet, Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche wurde im Bebauungsplanentwurf übernommen.

3. Festsetzungen im einzelnen

3.1 Bebauung

3.1.1 Bestand, Denkmalschutz

Die vorhandene Bebauung Ecke Graben-/Lintorfer Straße besteht aus drei verschiedenen Baukörpern mit zwei bis drei Geschossen, Flachdach und Satteldach, die zusammen das derzeitige Stadtmuseum und Stadtarchiv bilden.

Die umgebende Bebauung ist ab Kaiserswerther Straße ff. in Art und Maß sehr unterschiedlich.

Die direkt angrenzende Bebauung ist geschlossen, zwei bis dreigeschossig und mit Satteldach gedeckt.

Das sogenannte "Weidle-Haus", heute als Stadtarchiv genutzt, ist als erhaltenswert (E) im Plan ausgewiesen.

Zur Sicherung evtl. Bodendenkmäler wurde der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, archäologische Bodenfunde dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

3.1.2 Neubebauung, Gestaltung

Mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung wurde statt der im Kerngebiet zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 die Grundflächenzahl 0,8 gewählt; zur Sicherung einer optimalen Nutzbarkeit die 2,0 als Geschoßflächenzahl.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung wurde in diesem Planbereich eine dreigeschossige geschlossene Bauweise ausgewiesen.

Durch zurückgestaffelte Baugrenzen bleiben die günstigen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse den angrenzenden Bewohnern erhalten.

Die an die Gartengrundstücke angrenzende Tiefgarage darf max. 1 m aus dem vorhandenen Gelände herausragen und wird dadurch natürlich belüftet (Parkpalette).

Hierfür wurde die Oberkante Tiefgarage auf 55,96 m über NN festgelegt.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kaiserswerther Straße, Grabenstraße und Wiesenstraße günstig erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche aus.

Die Fußgängerzone soll bis zum Plangebiet hin erweitert werden.

Die Tiefgarage mit ca. 150 geplanten Stellplätzen soll auch dem Stellplatzbedarf der Innenstadt gerecht werden.

3.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist gesichert. Zur Stromversorgung des Kulturzentrums und der Tiefgarage ist eine privateigene Trafostation geplant.

Durch einen Hinweis im Bebauungsplan wird die rechtzeitige Beteiligung des Fernmeldeamtes 3 in Düsseldorf und des Fernmeldebaubezirktes 23 in Mettmann gesichert.

3.3 Grünflächen

Der Planbereich ist im Westen durch die privaten Gärten begrenzt. Die Anbindung an die Grünflächen des alten Stadtgrabens und zum Ehrenfriedhof ist durch grünplanerische Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum beabsichtigt.

3.4 Immissionen

Durch die geplante Baumaßnahme werden weder die bereits vorhandenen noch die im Kerngebiet zulässigen Immissionswerte überschritten.

4. Städtebauliche Daten

Gesamtes Plangebiet	5.275 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	4.425 m ²
bebaubare Grundstücksfläche	3.540 m ²
nicht bebaubare Grundstücksfläche	885 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	850 m ²
geplante Stellplätze	150 St

5. Bodenordnende Maßnahmen

Der gesamte Planbereich befindet sich in städtischem Besitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht mehr nötig.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten, die zur Realisierung der Stadtbücherei, Museums- und Archiverweiterung zuzüglich der Tiefgarage entstehen, betragen ca. 17 Mio. DM (Stand 1986).

7. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes M 8 a/S 4 (Kaiserswerther Straße/Lintorfer Straße/Grabenstraße) sind die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes M 8/S 4 für diesen Planbereich aufgehoben.

In Vertretung:


(Jussen)
Beigeordneter