

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen
Az.: VI-61-Su/Da.

Ratingen, den 1. April 1976

F 1

B e g r ü n d u n g
(gemäß § 9 (6) BBauG)
zu § 10 BBauG

Original im Archiv

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 8/S 4

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

Das Sanierungsgebiet wurde am 27.7.1972 und Ergänzung vom 16.11.1974 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. Folgende Unterteilung hat sich als zweckmäßig erwiesen (vgl. 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 | 2a/S 2. | Gebiet Marktplatz und zwischen diesem/Brunostr./
Elberfelder Str./Bechemer Str. |
| Nr. M | 3/S 2. | Bechemer Str./Wallstr./Beamteingäßchen |
| Nr. M | 3a/S 2.u.3. | Bechemer Str./Beamteingäßchen/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 | 8/S 4. | Gebiet nördlich der Graben- u. Wiesenstr./südl. der
Werdener Str. 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
evgl. Kirche |
| Nr. M | 11/S 5. | Gebiet Oberstr./Turmstr./Angerstr./Mülheimer 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.)

Durch Ratsbeschlüsse vom 29.10.1974 und 31.5.1976 wurde das B-Plangebiet entlang südlich der Werdener Straße bis einschl. Friedhofstraße, nördlich Grundstück Weidle um die Flurstücke 364 u. 256 und südlich bis an das neue und alte Rathaus heran erweitert.

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 ca. 11.243 qm groß und erbringt bei voller Ausschöpfung des planerisch angebotenen Nutzungsvolumens folgenden Planungsertrag gegenüber dem Altbauzustand:

	bisher	Plan
Wohnfläche (netto)	ca. 4.540 qm	4.228 qm
gewerbl. Flächen (netto)	ca. 4.100 qm	6.437 qm
Haushalte	77	53
qm/Haushalte i.M.	59 qm	80 qm
Einwohner	ca. 208 bei 3,0 E/H	159
Verkehrsfläche	4.974	ca. 7.304
Grünflächen	ca. 1.150	ca. 2.196 qm
Kinderspielplatz	-	895 qm

Die unter Zugrundelegung der "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Kraftfahrzeugen" (RdErl. d. Innenministers vom 19.9.1972 - VA 3-2.000-64-1118/72) zu treffenden Vorkehrungen für den ruhenden Verkehr sind infolge der erhaltenswerten historischen Enge der Altstadt im Gesamtrahmen, also nicht nur bezogen auf einen einzelnen Planabschnitt, zu treffen. Sämtliche auf Seite 1 aufgeführten Teilbebauungs-Plangebiete ergeben einen Gesamtbedarf von ca. 1.892 Einstellplätze. Vorhandene und geplante Einstellplätze (Parkhäuser, Parkplätze, TGA, GGA, GA) decken diesen Bedarf ab. Die in Betracht gezogenen Einstellplätze liegen teilweise unmittelbar im B-Plangebiet und teilweise in jeweils höchstens 300 m Entfernung, also durchaus zumutbarer Distanz zum Bedarfsbereich.

Der für den Bereich des M 8/S 4. erforderliche Einstellplatzbedarf kann durch das vorgesehene Parkhaus an der Wiesenstraße im eigenen Planbereich sogar voll abgedeckt 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 Planauslegung nach § 2 (6) BBauG gemeinsam mit dem Entwurf zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

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

Der ausgelegte Planentwurf wurde unter weitgehender Berücksichtigung der Äußerungen der von der Sanierung Betroffenen in den Erörterungsterminen gem. § 8 und § 9 StBauFG erarbeitet. Zu jeder einzelnen Äußerung wurde ein Ratsbeschluß herbeigeführt, der die Grundlage für die Bearbeitung durch die Verwaltung bildet.

Der gemäß RdErl. des Innenministers vom 31.7.1974 - VC - 901.11 erforderliche Bedarf an Flächen für die Spielbereiche B u. C werden im B-Plangebiet ausreichend, ca. 895 qm, zwischen dem Wehrgang und der neuen Erschließungsstraße gedeckt. Die Fläche für den Spielbereich A wird durch den Sportplatz Kaiserswerther Straße (s. I. auf dem Übersichtsplan) und durch den Jugendspielplatz (Bolzplatz) an der Philippstraße (s. II. auf dem Übersichtsplan) gedeckt. Der Übersichtsplan ist auf dem B-Plan angebracht.

Grün- und Erholungsflächen sind im Planbereich ca. 2196 qm vorhanden. Der Erholung dient auch der alte Wehrgang und die an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen zwischen der Grabenstraße und dem Wehrgang sowie die Parkanlage zwischen Lintorfer Straße/Werdener Straße und Friedhofstraße. Diese Grünflächen sind Teil einer Grünverbindung zwischen der Innenstadt und den großen Erholungsgebieten im Norden (Angerbachtal) und im Süden (Schwarzbachtal) der Stadt.

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 (Textliche Festsetzungen) auf der im Plan bezeichneten gesetzlichen Grundlage getroffen, zu denen folgendes im einzelnen auszuführen ist:

Zu Ziff. 1.1: Die Festsetzung dieser Traufhöhe geht von den Einzelgeschoßhöhen aus, die baugestalterisch als Maximalhöhen (historischer Altstadt kern) und bauordnungsrechtlich als Minimalhöhen gelten:

Erdgeschoß (Ladengeschoß)	3,50 m
1. OG (Wohnen oder Gewerbe)	3,00 m
2. OG (Wohnen)	2,75 m
	<hr/>
	9,25 m

Die Festsetzung dient der Sicherung der altstädtischen Straßenproportion.

Zu Ziff. 1.2: Die so beschriebene Gestaltungsweise ist in diesem Bereich bereits mit guter Wirkung eingeführt und im Interesse eines einheitlichen Straßenbildes fortzusetzen.

Zu Ziff. 1.3: wie zu Ziff. 1.2

Zu Ziff. 1.4: Der Drempe l gehört zu den in der Regel verunstaltenden Bauelementen und ist deshalb grundsätzlich unerwünscht. Es gibt jedoch Fälle (wie z.B. die hier in Betracht gezogenen Ausnahmefälle), wo er in gestalterischer Absicht aushilfsweise angebracht ist.

Zu Ziff. 1.5: Liegende Dachfenster auf Schrägdächern sind zumindest im Straßenraum altstädtischer Bereiche störende, wesensfremde Elemente.

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

- Zu Ziff. 1.7: Diese Dachdeckungsmaterialien sind überwiegend schon vorhanden und dem Altstadtcharakter gemäß.
- Zu Ziff. 1.8: Flachdächer sind nur im inneren Bereich zugelassen, wo historische Formen nicht mehr erhalten sind. Die Bebauung in die Tiefe wäre anders nicht möglich.
- Zu Ziff. 1.9: Es soll durch diese Auswahl in einem gewissen Umfang auch die Anwendung moderner Materialien insoweit gestattet werden, wie es noch mit dem historischen oder historisch empfundenen Bild dieses Stadtgebietes als vereinbar anzusehen ist.
- Zu Ziff. 1.10: Dient der Freihaltung des altstädtischen Straßenraumes von wesensfremden und daher störenden Werbeanlagen.

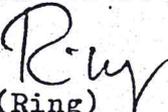
Ganz allgemein wird noch erwähnt, daß im Sinne der denkmalpflegerischen Auffassung, daß auch das sogenannte "Stadtgerüst" beachtlichen Denkmalswert besitzt, im wesentlichen die alten Baufluchten beibehalten wurden. Nur so kann der Erhaltung des weithin bekannten altstädtischen Ortsbildes der Stadt Ratingen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

Zu dem B - Plan gehört als Beiblatt die gemäß § 10 StBauFG notwendige Kenntlichmachung derjenigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen oder aus bestimmten Gründen erhalten bleiben sollen. Bei der Darstellung wurde so verfahren, daß die betreffenden baulichen Anlagen, soweit sie ganz oder teilweise im künftigen öffentlichen Verkehrsraum stehen bzw. den Festsetzungen nicht entsprechen oder z. B. aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten werden sollen, durch im Ton unterschiedliche Markierung -hell- bzw. dunkelgrau- kenntlich gemacht wurden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in diesem Stadtteil über die vorhandenen und ausreichend bemessenen Mischwasserkanäle I und II und später auch über Hauptsammler III, wenn das neue Regenrückhaltebecken des Hauptsammlers III ausgebaut ist.

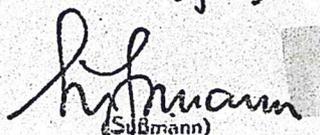
Als bodenordnende Maßnahme wurde vom Rat der Stadt am 30. 10. 1970 die Umlegung gemäß §§ 45 ff. BBauG angeordnet. Der Umlegungsbeschluß wurde am 14. 11. 1970 öffentlich bekanntgemacht.

Die Kosten, die der Stadt durch diese städtebauliche Maßnahme entstehen, ergeben sich anteilig aus dem Zuschußantrag vom 4. 6. 1974 für den 4. Verfahrensabschnitt der Sanierung Innenstadt; sie belaufen sich auf ca. 945.000,00 DM.

In Vertretung:

 (Ring)
 Dipl.-Ing.
 Beigeordneter



Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. M 8/S 4. in der Zeit vom 9.7. - 7.8.1976 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ratingen, den 10.8.1976


 (Submann)
 Ratingenleaur

