Anlage zur Drucksache Nr. 224/1991 1.Erg.

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan M 9 A / S 4 (Werdener Straße / Friedhofstraße / Gruitstraße / Marktplatz / Lintorfer Straße / Turmstraße) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1.1 Kerngebiet (MK)

2.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

2.1.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.2 Grünflächen

2.3 Erschließung

2.4 Ver- und Entsorgung

2.5 Altlasten-Verdachtsfläche

3. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

4. Kosten und Finanzierung

5. Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Stand 04.01.1991

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 9 a / S 4 umfaßt das Gebiet zwischen der Werdener Straße, der Friedhofstraße, der Turmstraße und der Lintorfer Straße sowie das Gebiet zwischen der Turmstraße, Grütstraße, dem Marktplatz und der Lintorfer Straße.

Die genaue Abgrenzung des Verfahrensbereiches ist aus der beigefügten Übersicht ersichtlich.

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

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

Der evangelische Ehrenfriedhof wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Das im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Sanierungsgebiet wurde auch im Bebauungsplan dargestellt.

Das Kerngebiet und die Fläche für Gemeinbedarf mit den Signaturen für Kirche und Verwaltungsgebäude wurde im Bebauungsplan übernommen.

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 5 Verfahrensabschnitte und 11 Bebauungspläne aufgeteilt, wovon einer der Bebauungsplan M 9 A / S 4 ist.

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

Durch Beseitigung der städtebaulichen Mißstände sowie durch Neubauung - Evangelisches Gemeindehaus - und Modernisierung soll die Attraktivität der Innenstadt in diesem Bereich erhöht werden.

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

Deshalb ist die Lintorfer Straße vom Anlieferungsverkehr frei zu halten und die rückwärtige Erschließung des Blockes erforderlich.

Bei der Neuordnung in diesem Bereich wird auf die Erhaltung baulicher Anlagen von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung in stärkerem Maß Rücksicht genommen.

Durch eine Gestaltungssatzung mit Gestaltungsplan ist in stärkerem Maß die Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Bebauung beabsichtigt.

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

Die für diesen Planbereich im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen vorgesehenen Regelungen sollen im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

2. Planinhalt

Für das 1,55 ha große Plangebiet liegen folgende städtebauliche Daten vor:

Kerngebietsfläche		0,66 ha
gewerbliche Nutzung netto	ca. 5.000 qm	
Wohnfläche netto	ca. 7.000 qm	
Gemeinbedarfsfläche		0,33 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		0,46 ha
Grünfläche		0,10 ha
Wohneinheiten	70 qm/WE	ca. 100 WE
Einwohner	1 WE = 2,3 E	ca. 230 E

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

2.1.1 Die im Kerngebiet vorhandene Bebauung besteht hauptsächlich aus den im 18., 19. und 20. Jahrhundert entstandenen 2- bis 3-geschossigen traufständigen Geschäfts- und Wohnhäusern mit Satteldach.

Die Bebauung der Blockinnenhöfe ist städtebaulich zum Teil ungeordnet. Die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt.

Für die bestehenden Stadthäuser wurden im rückwärtigen Bereich 1-geschossige, kleinteilige Gebäude mit Satteldach ausgewiesen, die die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Betriebe sichern sollen.

Im Bereich der erhaltenswerten Häuser Lintorfer Straße 12 und 14 wurde entsprechend dem als Kerngebiet ausgewiesenen Planbereich 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 wurde der Höchstwert 2.0 als Geschoßflächenzahl ausgewiesen.

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

Da bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen die Bebaubarkeit für Nebenanlagen berücksichtigt worden ist, sind diese entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 in den nicht überbaubaren Bereichen unzulässig.

Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ratingen vom Oktober 1990, das Bestandteil dieser Begründung ist, wurde das Kerngebiet gegliedert.

Für die MK-Gebiete 1, 2, 3 und 5 wurde die Festsetzung der Gebietskategorie I des Vergnügungsstättenkonzeptes gewählt.

Zur Sicherung und Aufwertung der Hauptgeschäftsnutzung innerhalb des historischen Stadtkerns unter Berücksichtigung der stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Belange sowie zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung wurde hier die textliche Festsetzung Nr. 7 getroffen, wonach in den Kerngebieten - § 7 BauNVO - 1, 2, 3 und 5 Vergnügungsstätten aller Art gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.

Für das MK-Gebiet Nr. 4 wurde die für die Gebietskategorie II des Vergnügungsstättenkonzeptes vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 8 gewählt. Hier sind zur Sicherung und Verbesserung von Geschäftsnutzung und gemischter Nutzung sowie zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung

1. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig,

2. Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken und sonstige Tanzlokale, nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig,

3. sonstige, nicht unter 1 und 2 aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Ein weiterer Grund für die textlichen Festsetzungen 7 und 8 sind die evangelische Kirche und das CVJM-Jugendhaus als vergnügungsstättensensible Gebäude.

Ebenfalls zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnsituation wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 gewählt, mit der zur Verhinderung eines erhöhten Zu- und Abfahrtverkehrs Tankstellen im Sinne § 7 Abs. 3.1 BauNVO nicht zulässig sind.

Aus den gleichen Gründen sind gemäß der Festsetzung Nr. 6 Schankwirtschaften entsprechend § 7 Abs. 2.1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig.

2.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zum Kirchengebäude, Pfarrhaus und Jugendheim gehörenden Grundstücke wurden als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, wobei bei der Bemessung vom Maß der Bebaubarkeit für den Bereich um das Pfarrhaus und CVJM-Jugendheim eine dem anschließenden Kerngebiet entsprechende Grundflächenzahl von 0,7 und Geschoßflächenzahl von 2,0 festgesetzt wurde.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen für das geplante Gemeindehaus der evangelischen Kirche wurden die vorhandenen Gebäudetiefen der Bebauung an der Ecke Marktplatz / Grütstraße zugrundegelegt und eine Geschossigkeit festgesetzt, die an der Grütstraße III Geschosse und zum Blockinnenhof hin II Geschosse beträgt.

2.1.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die evangelische Kirche und die anderen in die Denkmalliste sowie die gemäß der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet Ratingen Innenstadt aufgenommenen Anlagen werden als Baudenkmäler bzw. als "zu erhaltende Gebäude" im Bebauungsplan ausgewiesen.

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

Die Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen der Neubebauung werden durch eine dem Bebauungsplan beigefügte Gestaltungssatzung, entsprechend der historischen Bedeutung dieses Bereiches, geregelt.

Für die Bebauung an der Werdener Straße 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. anzeigepflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, 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 unter anderem den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 mit einem bewerteten Schalldämmaß von 30 - 34 dB.

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

2.2 Grünflächen

Der evangelische Ehrenfriedhof wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - und entsprechend der Denkmalliste als Baudenkmal ausgewiesen.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch die Ausweisung von Pflanzbindungen geschützt.

Der Kirchgarten der evangelischen Kirche wird größtenteils als Außenanlage für den Kindergarten und für das CVJM-Jugendheim genutzt.

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

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Werdener Straße, Friedhofstraße, Grütstraße, Lintorfer Straße und Turmstraße erschlossen.

Um die zum Teil auch als Fußgängerbereich genutzte Lintorfer Straße auch vom Anlieferungsverkehr freizuhalten, wurden die Blockinnenhöfe als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger belastete Flächen ausgewiesen. Über diese Flächen werden auch die Stellplätze, Garagen sowie die Tiefgarage des geplanten evangelischen Gemeindehauses erschlossen.

Der Vorplatz des Kirchengebäudes und des Pfarrhauses wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung als eine mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastete Fläche ausgewiesen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 darf die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Ansonsten wird die Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich gemäß § 47 Abs. 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) geregelt.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

Das Regenüberlaufbecken an der Dechenstraße ist seit 1989 fertiggestellt.

2.5 Altlasten-Verdachtsfläche

Im Hinterhofbereich der Bebauung an der Werdener, Lintorfer- und Turmstraße besteht der Verdacht auf eine Altlast. Deshalb wurde die betroffene Fläche als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet. Vor einer Neubebauung ist ein Gutachten und eventuell ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 - § 85 BauGB können erforderlich werden.

4. Kosten und Finanzierung

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

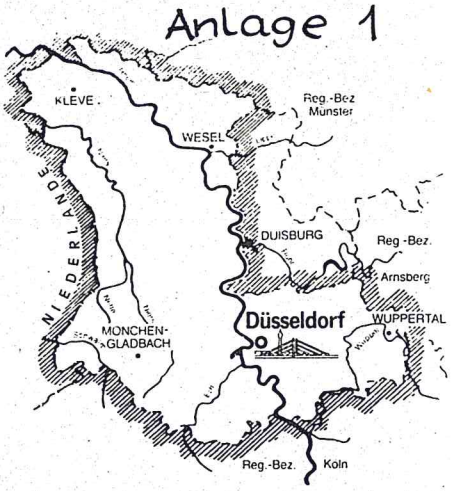
5. **Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen**

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes M 8 / S 4 und des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes M 9 / S 4 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes M 9 A / S 4 für dessen Geltungsbereich - Werdener Straße, Friedhofstraße, Grütstraße, Lintorfer Straße und Turmstraße - aufgehoben.

Im Auftrag:

(Aring)
Amtsleiter

Anlage 1



STAATLICHES AMT FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT DÜSSELDORF

STAWA Düsseldorf · Schanzenstraße 90 · 4000 Düsseldorf 11

Der Stadtdirektor
- Amt 61 -
Postfach 1740

4030 Ratingen 1

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
21. JUNI 1991
VI
Amt ..... Am. .....

X Schanzenstraße 90 · 4000 Düsseldorf 11
Telefon: 0211/5778-0
Telefax: 0211/5778-134

☐ Tiergartenstraße 29 · 4190 Kleve
Telefon: 02821/22510

☐ Kardinal-Galen-Straße 56 · 4100 Duisburg
Telefon: 0203/332075-76

Auskunft erteilt: Herr Schratz
Durchwahl: 0211/5778- 144

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Datum
61-Sei/vg	17.04.91	904/45/1-Sr/Schz-	19.06.1991

Betr.: Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. M 9 a/S 4

Meine Bedenken kann ich nur als ausgeräumt ansehen, sofern meine Stellungnahme vom 10.09.90 berücksichtigt wird.

Bezüglich evtl. Beeinträchtigungen durch die Altlast S 199/4607(82) über den Grundwasser-Pfad liegt noch kein abschließender Untersuchungsbericht vor.

Im Auftrag

gez. Schratz

Beglaubigt
Verw.-Ang.

Konten der Regierungshauptkasse Düsseldorf

Anlage 2

Kreisverwaltung · Postfach · 4020 Mettmann

Herrn/Frau/Fräulein/Firma

- Stadtdirektor

4030 Ratingen

kreis mettmann

Der Oberkreisdirektor

Bitte bei jeder Antwort das Aktenzeichen angeben

Ihr Schreiben v. 10.07.90 - 61-Sei/TV -
Auskunft erteilt Herr Zellin
Aktenzeichen 63-21/622-21 Ze/be
☎ (02104) 790- 273
Datum 20.11.90

Öle und Fette gehören **nicht** in den Abfluß, sondern zur Sammelstelle!

Bebauungsplanentwurf Nr. M 9 A/S 4 (Werdener Str./Friedhofstr./Grütstr./ Lintorfer Str./Turmstr.)
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
meine Stellungnahme vom 31.08.90, Az.: 63-21/622-21 Ze/Ba

In Ergänzung zu meiner og. Stellungnahme nehme ich nun aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu og. Planungsmaßnahme wie folgt Stellung:

Im Planbereich ist mir keine Altlast bekannt. Die vom StAWA erwähnte Altlast Nr. S 199/4607 (82) ist die Altlast "Mediencenter" an der Grabenstr. (Altlast Kreis Nr. alt 176/2/Kreis Nr. neu 5985/1 Ra). Im Zuge der Errichtung des neuen Mediencenters mit einer ca. 7 m tiefen Tiefgarage durch die Stadt Ratingen wurden die auf dem Altlastgelände vorhandenen mit Mineralöl kontaminierten Böden ausgeräumt und entsorgt. Von den noch im Boden der sanierten Altlast verbliebenen geringen Restgehalten an KW geht keine Beeinträchtigung des B-Plangebietes aus. Z.Z. wird untersucht, inwieweit das Grundwasser im Abstrom der Altlast noch mit KW verunreinigt ist und ob in dieser Hinsicht Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Da das Bebauungsplangebiet im Grundwasseroberstrom der Altlast liegt, ist eine Gefährdung oder Beeinträchtigung über den Gefährdungspfad Grundwasser aus hiesiger Sicht nicht zu besorgen.

Im übrigen bestehen auch aus anderen wasserwirtschaftlichen Belangen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Im Auftrag

Goertz