

Anlage zur Begründung -M9a/S4-

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

Bitte zur Beratung in der
Sitzung des Bez A 1
zu TOP 4 am 16.10.1990
mitbringen. Danke!

Vorlage-Nr.
360/1990 Ergänzung

Vorlage

☒ öffentlich ☐ nicht
öffentlich

Dezernat/Amt

VI / 61

08. 10. 90

Vergleiche auch
Vorlage-Nr.

Vergleiche auch
Vorlage-Nr.

▼ Beratungszuständigkeit

- | | |
|----------------------|----|
| 1. Bezirksausschuß 1 | 5. |
| 2. Planungsausschuß | 6. |
| 3. Hauptausschuß | |
| 4. Rat | |

Betreff:

Bericht zur Problematik von Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich
und die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung derartiger Ein-
richtungen sowie Vorlage des Entwurfes eines Vergnügungsstätten-
konzeptes Ratingen-Innenstadt

Beschlußvorschlag:

- Die dargestellte Sachlage zur Vergnügungsstättenproblematik in
der Rateringer Innenstadt sowie die rechtlichen Steuerungsmög-
lichkeiten werden zur Kenntnis genommen.
- Der Rat der Stadt Ratingen beschließt den Entwurf des Vergnü-
gungsstättenkonzeptes Ratingen-Innenstadt als den für die
Verwaltung verbindlichen Handlungs- und Orientierungsrahmen bei
der planungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von Ver-
gnügungsstätten.

Finanzielle Auswirkungen ?

☐ Ja ☒ Nein

1	2	3	
Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil	Erwartete Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.ä.)
DM	DM	DM	DM
	keine		

Mittel stehen zur Verfügung	Veranschlagung im Verwaltungs- haushalt	im Vermögens- haushalt	im IP	mit DM	Haushaltsstelle
☐ nein	☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja	☐ ja

Inhaltsübersicht:

1. Einführung
- 1.1 Begriff Vergnügungsstätten
2. Städtebauliche Auswirkungen
3. Rechtliche Instrumente zur Steuerung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten
- 3.1 Gewerberecht
- 3.2 Sperrzeitregelung
- 3.3 Steuerrecht
- 3.4 Steuerungsmöglichkeiten durch das Bauplanungsrecht
- 3.4.1 Vorhaben im Planungsrecht
- 3.4.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- 3.5 Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch Bebauungsplan
- 3.6 Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
- 3.7 Steuerungsmöglichkeiten durch Bauordnungsrecht
- 3.7.1 Stellplatzverpflichtung
- 3.7.2 Baugestaltungsrecht
4. Bisheriger Vergnügungsstättenbesatz in Ratingen
- 4.1 Entwicklungstendenzen des Vergnügungsstättengewerbes in Ratingen
5. Bisher ergriffene Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Ratingen
6. Entwicklungskonzept

7. Vergnügungsstättenkonzept für Ratingen-Innenstadt
 - 7.1 Städtebauliches und planungsrechtliches Erfordernis für ein Steuerungskonzept
 - 7.2 Ziele und Zwecke des Vergnügungsstättenkonzeptes
 - 7.3 Die Situation in der Innenstadt
 - 7.3.1 Hauptgeschäftsbereiche / Marktplatz
 - 7.3.2 Innerstädtische Wohnbereiche
 - 7.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - 7.5 Sachlicher und räumlicher Regelungsgehalt
8. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
 - 8.1 Gebietskategorie I
 - 8.2 Gebietskategorien II
 - 8.3 Gebietskategorie III
 - 8.4 Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - 8.5 Mischgebiete (MI)
 - 8.6 Gewerbegebiete (GE)
 - 8.7 Ergänzende Regelung für den Stadtteil Ratingen-West
 - 8.8 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
9. Verbindlichkeit des Vergnügungsstättenkonzeptes / zukünftiges Vorgehen

1. Einführung

Die Ansiedlung vielfältiger Arten von Vergnügungsstätten in den Innenstädten kann zu deren Belebung und Attraktivitätssteigerung beitragen. Sie kann jedoch auch zu negativen Strukturveränderungen führen, die eine Niveausenkung städtischer Bereiche zur Folge haben können (vgl. Punkt 2).

Um unerwünschte Entwicklungen dieser Art - für Ratingen - zukünftig auszuschließen, bietet das geltende Recht den Kommunen Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Diese sind jedoch ausschließlich auf städtebauliche Ziele ausgerichtet.

1.1 Begriff Vergnügungsstätten

Welche Nutzungsarten unter dem Begriff Vergnügungsstätten zu verstehen sind, wird im Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 24.03.1988 näher erläutert.

Danach umfassen Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen.

Zu Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung werden gezählt:

Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale, Nachtbars, Stripteaselokale, Peep-Shows, Sex-Kinos, Kabaretts, Varietés und ähnliche Einrichtung.

Demgegenüber zählen sonstige Gaststätten, Imbißstuben, Imbißstände mit Straßenverkauf, "Fast-Food"-Restaurants zu den Schank- und Speisewirtschaften. Sex-Shops (ohne Filmvorführung) sind Einzelhandelsbetriebe.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen, die durch Spielhallen- und Gaststättenkonzentration ausgelöst werden können, stehen sogenannte "Trading-Down-Effekte" (Senkung der Qualität des Warenangebotes), Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes sowie damit einhergehend Verlust der Kommunikation- und Aufenthaltsfunktion der betroffenen Bereiche.

Dabei hängt der Grad der Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten und vergleichbare Nutzungen vom Standort ab. So wird zum Beispiel die Ansammlung von Vergnügungsstätten in einer großstädtischen Hauptgeschäftszone eher hinnehmbar sein, als in dem kleinteilig gegliederten Einkaufsbereich einer Stadt wie Ratingen.

Wie verschiedene Veröffentlichungen zu diesem Thema - unter anderem vom MSWV und vom DIFU - belegen, können die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe erfahrungsgemäß am ehesten durch die Betreiber von Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos und ähnlichen Einrichtungen verdrängt werden. Dieser Umstrukturierungsprozeß wird in der Regel entscheidend dadurch beeinflußt, daß Vergnügungsstättenbetreiber aufgrund ihrer höheren Finanzkraft bereit sind, für die Geschäftslokale weitaus höhere Mieten zu zahlen, als der ansässige Einzelhandel. Durch die Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften mit gehobenen Angebot wird sowohl die Angebotsqualität als auch die Vielfalt der Nutzungsstruktur im Gebiet beeinträchtigt. Das Niveau der betroffenen Geschäftszone sinkt und der Verdrängungsprozeß der mittelständischen Wirtschaft wird damit weiter beschleunigt.

Aus den genannten Untersuchungen ist ferner zu entnehmen, daß sich die Umwandlung von Straßen und Stadtquartieren um so schneller vollzieht, je mehr die Zahl der Vergnügungsstätten und der Grad ihrer Auffälligkeit im Stadtbild wächst. Dadurch kann das Gebiet seine Prägung verlieren und im ungünstigsten Fall droht ein "Umkippen" des Gebietscharakters von einer Geschäftsstraße zu einem Vergnügungsviertel.

Darüberhinaus können Vergnügungsstätten in unmittelbarer Nähe von Schulen, Kirchen und anderen sozialen Einrichtungen sowie in benachbarten Wohngebieten zu Spannungen - unter anderem durch Lärmbelästigungen durch die motorisierten Besucher - führen.

Um derartige Entwicklungen, welche sich in Ratingen gegenwärtig im Bereich der Innenstadt anzubahnen drohen, und damit den Zielen einer geordneten Stadtentwicklung zuwiderlaufen, in Zukunft zu verhindern, stehen nachfolgende rechtliche Instrumente zur Steuerung von Vergnügungsstätten zur Verfügung.

3. Rechtliche Instrumente zur Steuerung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten

3.1 Gewerberecht

Gewerberechtliche Möglichkeiten, die Einrichtung neuer Vergnügungsstätten und insbesondere Spielhallen zukünftig zu verhindern oder bereits bestehende zu reduzieren, sind begrenzt.

Auch Vergnügungsstättenbetreiber sind grundsätzlich durch Artikel 12 Grundgesetz (Berufsfreiheit) geschützt. Zwar bedürfen die Betreiber von Spielhallen einer Erlaubnis nach § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), jedoch rechtfertigen die in § 33 aufgeführten Versagungsgründe zumeist nicht die Versagung der Erlaubnis einer Spielhalle.

3.2 Sperrzeitregelung

Zum Schutz der Nachtruhe der Anwohner vor dem Lärm ankommender und abfahrender Besucher von Schank- und Speisewirtschaften sowie von öffentlichen Vergnügungsstätten, also auch von Spielhallen, kann die Sperrzeitregelung restriktiv angewendet werden. Aufgrund § 18 des Gaststättengesetzes haben die Länder in Rechtsverordnungen die allgemeinen Sperrzeiten festgelegt. In NRW liegt die Sperrzeit zwischen 01 Uhr und 06 Uhr. Bei Vorliegen eines öffentlichen Bedürfnisses oder besonderer örtlicher Verhältnisse können diese Zeiten allgemein oder für einzelne Betriebe verlängert, verkürzt oder aufgehoben werden. Für Spielhallen gelten in Ratingen bislang keine verlängerten Sperrzeiten, so daß ihr Betrieb im gesamten oben genannten Zeitraum zulässig ist. Die Diskothek "Moonlight" (im C & A-Haus) darf aufgrund einer Sperrzeitverkürzung sogar bis 03 Uhr nachts betrieben werden.

3.3 Steuerrecht

Das Steuerrecht beschränkt sich ausschließlich auf Besteuerung der Aufsteller von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit. Sie ist unabhängig von dem Ort, an dem der Steuerpflichtige die Spielgeräte aufstellt.

Für Apparate mit Gewinnmöglichkeiten in Spielhallen beträgt die Steuer 90,-- DM je Apparat und Monat und für sonstige Apparate in Spielhallen 20,-- DM. Für Geldspielautomaten und sonstige Apparate in Gaststätten beläuft sich der Steuersatz auf 30,-- DM bzw. 15,-- DM je Apparat und Monat.

Die Gemeinden haben zudem die Möglichkeit, diese Steuersätze durch eine Vergnügungssteuersatzung maximal zu verdreifachen, um somit einer Spielhallenflut besser entgegenwirken zu können. Obwohl die Stadt Ratingen seit 1988 diese Maximalsteuer erhebt, ist die Tendenz zur Ausbreitung dieser Nutzungsart - was die Anzahl der Bauanträge belegt - unverändert vorhanden.

Eine wirksame Steuerung und ggf. Verhinderung von Spiel- und Automatenhallen sowie sonstigen Vergnügungsstätten, ist jedoch nur durch eine konsequente Anwendung städtebaurechtlicher Instrumente - wie der Aufstellung von Bebauungsplänen - zu erreichen.

3.4 Steuerungsmöglichkeiten durch das Bauplanungsrecht

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist zu unterscheiden:

- nach Planbereichen, daß heißt, nach im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten, für die die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BaunVO) gelten, und
- nach unbeplanten Innenbereichen, daß heißt für Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die die Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden.

3.4.1 Vorhaben im Planbereich

Nach der bis zum 26. Januar 1990 geltenden Baunutzungsverordnung sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB in

- Kerngebieten (MK-Gebiet, § 7 Abs. 2 Nr. 2 BaunVO) allgemein zulässig und in
- besonderen Wohngebieten (WB-Gebiet, § 4a Abs. 3 Nr. 2 BaunVO) ausnahmsweise zulässig.

In den sonstigen Baugebieten der BaunVO sind sie zwar nicht aufgeführt, was aber nicht bedeutet, daß sie dort von vornherein ausgeschlossen wären. Vergnügungsstätten - und somit Spielhallen - sind im Sinne der alten BaunVO eine Unterart der planungsrechtlichen Nutzungsart "Gewerbebetriebe". Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu mit seinen Urteilen vom 25.11.1983 (4 C 64.79 und 4 C 21.83) und vom 21.02.1986 (4 C 31.83) folgende Grundsätze entschieden:

- Die Baunutzungsverordnung weist - mit ausdrücklicher Nennung - Vergnügungsstätten, die zentrale Bedeutung haben, also einen gesamtstädtischen und darüber hinausgehenden Nutzerkreis ansprechen, dem Kerngebiet zu. Vergnügungsstätten, die der Freizeitbetätigung und Entspannung im jeweiligen Stadtviertel dienen, sind auch in Misch- und ggf. in Wohngebieten zulässig, wenn ihr Störgrad und ihre Größe dem Gebietscharakter entsprechen.

- Im allgemeinen Wohngebiet können Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie das Wohnen nicht stören (§ 4 Abs. 3 BauNVO). Vergnügungsstätten werden jedoch in der Regel wegen des zusätzlichen Kfz- und Mopedverkehrs - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden - als störend einzuordnen sein. Deshalb werden Diskotheken und in aller Regel auch Spielhallen - selbst wenn sich ihr Betrieb an den im Einzelhandel üblichen Geschäftszeiten von 9.00 Uhr bis 18.30 Uhr orientiert - im allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.
- Im Mischgebiet können Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Ob Vergnügungsstätten das Wohnen wesentlich stören, ist immer vom Einzelfall abhängig. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu in seinem oben genannten Urteil vom 25.11.1983 festgestellt, daß eine Tanzbar mit Striptease-Aufführungen und Spielcasinos in der Nachbarschaft von Wohnungen und kleinen Geschäften im Mischgebiet unzulässig ist.

Demzufolge ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außerhalb von Kerngebieten im Einzelfall jeweils zu prüfen,

- ob die Vergnügungsstätte nach Art und Größe "atypisch" ist, sie also wegen ihrer geringen Nutzfläche und ihres kleinen Einzugsbereiches nicht dem Typus der Vergnügungsstätten in Kerngebieten entspricht und
- ob sie als "sonstiger Gewerbebetrieb" dem jeweiligen Störgrad des Baugebietes nicht widerspricht.

Zu der Frage, ob eine Vergnügungsstätte als mischgebietsverträglich einzustufen ist, geben Beispiele aus der neueren Rechtsprechung für die Zulässigkeit der Nutzungsart Spielhallen Betriebsgrößen zwischen 54 und 100 qm als Orientierungswerte an (vgl. Die öffentl. Verwaltung, Juli 1989, Heft 14, Seite 615).

Daraus kann - weil ähnliche Werte für Wohngebiete nicht bekannt sind - geschlossen werden, daß eine mit dem Wohnen verträgliche Spielhalle eine maximale Betriebsfläche von ca. 50 qm aufweisen darf. Eine sachgerechte Beurteilung des Einzelfalles kann jedoch - unter dem Aspekt zu befürchtender Lärmbelästigungen - nur unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse erfolgen.

Den derzeit im Innenstadtbereich rechtskräftigen Bebauungsplänen, die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten treffen, liegt die vorgenannte und bis zum 26. Januar 1990 geltende Baunutzungsverordnung zugrunde. Bei den Bebauungsplänen handelt es sich um die Planbereiche M 11, M 1/ S 1, 1. Änderung sowie M 3A / S 2 und F 3, 1. Änderung (siehe Anlage 2 dieser Vorlage).

Mit Inkrafttreten der geänderten Baunutzungsverordnung am 27.01.1990 ist es im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten - zumindest formell - zu teilweise neuen Vorschriften gekommen. Vergnügungsstätten sind nach diesen Bestimmungen in:

- Kerngebieten (§ 7 Abs. 2 Nr. BauNVO) und Mischgebieten, die überwiegend gewerblich geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) allgemein zulässig, in
- besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); Mischgebieten, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO), Gewerbegebieten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Dorfgebieten (§ 5 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig.
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten sowie Industriegebieten sind sie auch in der neuen Verordnungsfassung explizit nicht genannt. Es ist jedoch für die Praxis - solange Gerichtsurteile nichts Gegenteiliges festlegen - davon auszugehen, daß Vergnügungsstätten auch in Zukunft als "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" in allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Industriegebieten ausnahmsweise zulässig sein können.

Insofern ergeben sich - zumindest materiell - gegenüber der vorherigen Fassung der BauNVO keine gravierenden Verbesserungen im Hinblick auf die Steuerung und/oder Verhinderung von Vergnügungsstätten.

Derzeit befinden sich im Innenstadtbereich 3 Bebauungspläne mit geplanten Festsetzungen über Vergnügungsstätten im Aufstellungsverfahren; nämlich M 9a / S 4, M 2 / S 2, 1. Änderung sowie M 279 (vgl. Anlage 2). Da für die beiden letztgenannten noch keine Auslegung stattgefunden hat, sind bei ihnen die Vorschriften der neuen BauNVO anzuwenden, während für den Bebauungsplan M 9a / S 4 die BauNVO in der Fassung von 1977 gilt.

Trotz ihrer Zulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit in den verschiedenen Baugebieten können Vorhaben - und damit auch Vergnügungsstätten - im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen für das Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbare Belästigungen oder Störungen ausgehen können.

Gemäß Runderlaß des MSWV vom 24.03.1988 könnte die Eigenart des Baugebietes zum Beispiel durch eine Massierung von Vergnügungsstätten gefährdet sein mit dem Ergebnis, daß von einer bestimmten Anzahl oder Dichte dieser Betriebe an der Gebietscharakter oder auch nur das städtebauliche Erscheinungsbild eines Straßenraumes "umkippt". Dies könnte zum Beispiel der Fall sein, wenn die Vergnügungsstätte von einem ganz außergewöhnlichen Umfang wäre, so daß in dem Gebiet für die gesetzlich vorgesehene Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung kein Raum mehr bliebe. Die Feststellung einer solchen Situation kann dazu führen, daß dann alle weiteren Vorhaben dieser Art unzulässig sind.

Allerdings sind - wie verschiedene Gerichtsurteile dies belegen - die Voraussetzungen dieser Vorschrift in der Praxis nur schwer nachweisbar. Insofern erscheint es fraglich, ob sich die zu beobachtende Tendenz einer Ausbreitung von Spielhallen in Ratingen beispielsweise durch eine strengere Auslegung des § 15 BauNVO eindämmen bzw. verhindern ließe.

3.4.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Innerhalb unbeplanter Innenbereiche (siehe Anlage 2) ist die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte unterschiedlich zu beurteilen, und zwar

- bei einer näheren Umgebung, die einem Baugebiet der BauNVO entspricht, nach § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und nach § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der übrigen Kriterien,
- bei einer näheren Umgebung, die uneinheitlich strukturiert und keinem Baugebiet der BauNVO vergleichbar ist, nur nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Bei der Beurteilung nach § 34 (2) BauGB ist die Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung - wie in förmlich festgesetzten Baugebieten - unmittelbar anzuwenden. Darüber hinaus muß auch das "Einfügen" in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB geprüft werden.

Vergnügungsstätten sind nach § 34 Abs. 1 zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung "einfügen". Nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts fügt sich ein Vorhaben grundsätzlich dann ein, wenn es sich im Rahmen der baulichen Nutzung seiner näheren Umgebung hält. Eine Nutzung hält sich im Rahmen, wenn sie in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist. Selbst ein "aus dem Rahmen fallendes" Vorhaben kann sich noch einfügen, solange es zu seiner Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen - zum Beispiel durch den an- und abfahrenden Besucherverkehr einer Vergnügungsstätte - erzeugt oder vorhandene verstärkt.

Ein aktuelles Rätiger Beispiel für ein Vergnügungsstättenvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist die erteilte Baugenehmigung einer Spielhalle an der Bahnstraße 29 - 31.

3.5 Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch Bebauungsplan

Am wirksamsten kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten durch die Aufstellung von Bebauungsplänen beeinflusst werden.

Unerwünschte Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten können vor allem durch die Anwendung der Vorschriften des § 1 BauNVO eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Für die Nutzungsart Vergnügungsstätten sind insbesondere die nachstehenden Regelungen von Bedeutung:

- Nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist eine Zonierung oder Gliederung der Baugebiete in einzelne Teilgebiete nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften möglich. Demzufolge können im Bebauungsplan für Teile von Baugebieten (z.B. in Kerngebieten der Innenstadt) Vergnügungsstätten allgemein oder nur einzelne Gewerbebezüge und Betriebsformen ausgeschlossen werden. Voraussetzung ist allerdings, daß der Charakter des Gebietes durch die Gliederung nicht verloren geht. Gleichfalls ist der völlige Ausschluß bestimmter Nutzungen unzulässig. Die Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen ermöglicht zum Beispiel für Teile des Baugebietes den Ausschluß von Spielhallen und/oder Diskotheken aus der Nutzungsart Vergnügungsstätten.
- Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können allgemein zulässige Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bewahrt bleibt. Es ist dabei nicht notwendig, jeweils die ganze, unter einer Nummer zusammengefaßte Gruppe von Nutzungen auszuschließen; es können auch einzelne ausgeschlossen werden, zum Beispiel nur die Nutzungsart Vergnügungsstätten aus den Kerngebieten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- Darüber hinaus können bestimmte Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgen, sofern "besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen". Bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, wie etwa Spielhallen, können damit eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Die Voraussetzung für eine Rechtfertigung der Festsetzung durch besondere städtebauliche Gründe kann zum Beispiel gegeben sein beim Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch eine Häufung von Vergnügungsstätten. Städtebaulich negative Auswirkungen können die Unterbrechung der Schaufensterzonen, das Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und eine daraus resultierende Existenzgefährdung des Einzelhandels sein.

Gemäß Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.03.1988 wird den Kommunen angeraten, die eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung rechtfertigenden besonderen städtebaulichen Gründe in einem Entwicklungskonzept der Gemeinde darzustellen.

Liegt der Beschluß vor, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zum Zwecke des Ausschlusses oder der Beschränkung bestimmter Vergnügungsstätten zu ändern, kann die Gemeinde durch das Zurückstellen von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB oder den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB verhindern, daß ihre mit der Planung verfolgten städtebaulichen Absichten unterlaufen oder unmöglich gemacht werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind von der Veränderungssperre alle Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB, also auch Nutzungsänderungen, erfaßt. Damit können auch diejenigen Nutzungsänderungen, die keine baulichen Maßnahmen erfordern, wie der Einzug einer Spielhalle in ein leergezogenes Ladengeschäft, durch Veränderungssperre verhindert werden.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluß von Vergnügungsstätten aus Baugebieten muß jedoch nicht zwingend über einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB erfolgen.

Nach § 25 c Abs. 3 der am 27.01.1990 in Kraft getretenen Änderung der Baunutzungsverordnung werden die Gemeinden ausdrücklich ermächtigt, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) durch entsprechende Ausschlußregelungen im einzelnen zu regeln. Derartige Satzungen müssen der Verhinderung einer Beeinträchtigung bestimmter schutzbedürftiger Anlagen wie Wohnnutzungen, Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten und ähnliches (vgl. Anlage 1) oder der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes dienen.

Für die Gemeinden liegt der Vorzug dieser "einfachen" Text-bebauungspläne darin, daß sie im unbeplanten Innenbereich durch planerische Maßnahmen die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten steuern können, ohne gleichzeitig ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung festsetzen zu müssen.

Diese Möglichkeit zur Steuerung oder Verhinderung von Vergnügungsstätten würde sich im Bereich der Ratinger Innenstadt insbesondere für diejenigen § 34-Gebiete anbieten, welche eine intakte bzw. unproblematische städtebauliche und funktionale Struktur aufweisen, jedoch aufgrund ihrer Lagegunst und Attraktivität für Vergnügungsstätten am ehestens einem daraus resultierenden Veränderungsdruck ausgesetzt sind. Als Gebietsbeispiel sei der Baublock zwischen Bahnstraße, Graf-Adolf-Straße und Wilhelmring angeführt.

3.6 Erhaltungssatzung

Der Erlass von Erhaltungssatzungen oder die Aufnahme entsprechender Regelungen in den Bebauungsplan nach § 172 BauGB stellt eine weitere Möglichkeit zur Steuerung von Vergnügungsstätten und speziell Spielhallen dar.

Danach kann die Gemeinde durch Satzung oder im Bebauungsplan Gebiete bezeichnen, in denen unter anderem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und S. 2 BauGB).

Damit kann auch die Umnutzung von baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind, zu Vergnügungsstätten verhindert werden.

Darüber hinaus kann die Errichtung von Vergnügungsstätten untersagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes dadurch beeinträchtigt würde.

3.7 Steuerungsmöglichkeiten durch das Bauordnungsrecht

3.7.1 Stellplatzverpflichtung

Vergnügungsstätten werden in der Regel in bestehenden Gebäuden eingerichtet. Die Nutzungsänderung dieser Gebäude bedarf einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird neben der Einhaltung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften auch geprüft, ob die Stellplatzverpflichtung nach § 47 Bauordnung Nordrhein-Westfalen erfüllt ist.

Nach der Richtzahltablelle für den Stellplatzbedarf beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze für Spiel- und Automatenhallen 1 Stellplatz je 20 qm Spielhallenfläche, mindestens jedoch 3 Stellplätze je Spielhalle; durch ein neueres Gerichtsurteil ist der Stellplatzbedarf jedoch auf einen Stellplatz / 25 qm Spielhallenfläche verringert worden. Diese Regelungsmöglichkeit wird jedoch häufig ausgehebelt, in dem relativ große Räumlichkeiten mit vielen vorhandenen oder abgelösten Stellplätzen zu verkleinert werden, daß die Stellplatzzahl "paßt".

Richtzahlen für andere Arten von Vergnügungsstätten sind in der Tabelle nicht erfaßt. Ihr Stellplatzbedarf ist im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze nicht oder nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich, kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde gegen Ablösung durch einen Geldbetrag (§ 47 Abs. 5 BauO NW) auf die Herrichtung verzichten.

Ob die Gemeinde eine angebotene Ablösung annimmt, steht in ihrem Ermessen, sie ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Eine mißbräuchliche Ausübung des Ermessens liegt nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVG, Beschluß vom 27.09.1983 - 4 B 122.83 -) auch dann nicht vor, wenn die Ablösung verweigert wird, zum Beispiel um bestimmte Nutzungsstrukturen in bestimmten Stadtteilen zu erhalten oder zu erreichen, selbst wenn damit eine planungsrechtlich zulässige Nutzung verhindert werden würde.

3.7.2 Baugestaltungsrecht

Zu den Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten durch das Bauordnungsrecht zählt auch das Baugestaltungsrecht. Danach haben die Gemeinden die Möglichkeit, durch Gestaltungsbestimmungen im Bebauungsplan oder durch Gestaltungssatzungen zu verhindern, daß das Straßenbild von aggressiv auffälliger Werbung entstellten Gebäudefassaden und verdeckten Schaufensterfronten von Vergnügungsstätten beeinträchtigt wird.

In Ratingen kommt zu diesem Zweck - neben besonderen Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen - im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Bauberatung die Werbeanlagensatzung von 1986 zur Anwendung.

4. Bisheriger Vergnügungsstättenbesatz in Ratingen

Zur Zeit werden im Innenstadtbereich (Gebiet innerhalb des innerstädtischen Verkehrsrings IVR) insgesamt 5 Vergnügungsstätten, 4 Spielhallen sowie eine Diskothek, betrieben bzw. kurzfristig in Betrieb gehen (vgl. Punkt 4.1).

Ihre Standorte liegen am Düsseldorfer Platz (Spielhalle Citytreff und Diskothek Moonlight im 2. Obergeschoß des C & A-Hauses), Lintorfer Straße 10, Oberstraße 54 und Mülheimer Straße 13a (Erdgeschoß und 1. Obergeschoß). Die räumliche Entfernung der Spielhallen von einander beträgt - gemessen zwischen Ihren Zugängen - zwischen 220 und 330 m. Die vorhandenen Vergnügungsstättenbetriebe sind in Kerngebieten (MK-Gebiet laut FNP) angesiedelt.

Sonstige, den Vergnügungsstätten zuzurechnenden Nutzungsarten gibt es in der Innenstadt bis heute nicht.

4.1 Entwicklungstendenzen des Vergnügungsstättengewerbes in Ratingen

Trotz des städtebaulich bislang noch nicht problematischen Vergnügungsstättenbesatzes in der Innenstadt muß dort mit einer nutzungsstrukturell unerwünschten Entwicklung gerechnet werden.

Dies wird deutlich durch die drei zuletzt gestellten Anträge auf Nutzungsänderung von Einzelhandelsflächen in Spielhallenbetriebe. Zwei davon, nämlich die inzwischen abgeschlossene Verlagerung des Spielhallenbetriebes Oberstraße 13 nach Oberstraße 54 und das Vorhaben Bahnstraße 29 - 31 sind im Baugenehmigungsverfahren positiv beschieden worden, da sie außerhalb des historischen Stadtkerns liegen. Demgegenüber wird das Vorhaben Brunostraße 6 (ehemals Einrichtungshaus) aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes M 2 / S 2 gemäß § 15 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit dem Sanierungskonzept abgelehnt.

Bei einer weiteren Massierung von Spielhallen im Innenstadtbereich, insbesondere bei zusätzlichen Spielhallen im Bereich des historischen Stadtkerns ist zu erwarten, daß es dadurch - wie es Erfahrungen anderer Städte belegen - zu Nutzungskonflikten und Spannungen kommen wird, deren städtebauliche Auswirkungen negative Folgen für die vorhandene heterogene Struktur dieses von Einzelhandel und innenstadtnahem Wohnen geprägten Bereiches haben können.

Diesen erkennbaren Tendenzen muß mit geeigneten Mitteln begegnet werden.

5. Bisher ergriffene Maßnahmen zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Ratingen

Die Steuerungsmaßnahmen der Bauverwaltung erfolgten bisher einmal im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens u.a. durch die Prüfung des Stellplatzbedarfes. Außerdem wurde bei zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Änderungsverfahren sowie Veränderungssperren gemäß § 14 BauGB und die Zurückstellung nach § 15 BauGB zur Verhinderung unerwünschter Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - beschlossen, falls eine Ablehnung aus anderen Gründen nicht möglich war.

In den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne wurden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten in Verbindung mit § 7 Abs. 2 BauNVO für nur ausnahmsweise zulässig erklärt oder ganz ausgeschlossen. Auf die stadtgestalterische Einfügung wurde in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Mit Hilfe der oben genannten Maßnahmen wurden zum Beispiel in der Innenstadt beabsichtigte Spielhallen in der Bechemer Straße, Am Markt und in der Brunostraße verhindert (darüber hinaus zum Beispiel am Berliner Platz und an der Fester Straße)

6. Entwicklungskonzept

Mit den aufgeführten Steuerungsmöglichkeiten ist ein pauschaler Ausschluß von Vergnügungsstätten aus sämtlichen Baugebieten oder ggf. dem gesamten Innenstadtbereich einer Stadt wegen des damit verbundenen Abwägungsdefizits nicht möglich. Dies wäre ein genereller und somit rechtswidriger Ausschluß einer Nutzung, die der Ordnungsgeber ausdrücklich dem Kerngebiet zugewiesen hat. Darüber hinaus könnte ein derartiges Verbot in innerstädtischen Kerngebieten zu einer Verlagerung von Vergnügungsstätten in citynahe Wohnbereiche führen. Eine abwägungsrichtige Steuerung von Vergnügungsstätten durch die Gemeinde muß daher so beschaffen sein, daß zwar empfindliche Bereiche geschützt werden, im übrigen aber ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen der Gemeinde bestehen bleiben.

Aus diesem Grund empfiehlt der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen in seinem Runderlaß vom 24.03.1988, daß die Gemeinden ein Entwicklungskonzept erarbeiten, das - insbesondere für die Innenstadt - Bereiche festlegt, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten, und solche Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Auf der Grundlage eines derartigen, vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzeptes sollten dann vorrangig Bebauungspläne für die empfindlichen Bereiche aufgestellt werden.

Eine Reihe von Gemeinden, darunter die Städte Stuttgart, Krefeld und Braunschweig haben inzwischen Steuerungskonzepte für Vergnügungsstätten erarbeitet. Aufgrund spezieller und teilweise vielschichtiger Probleme mit Vergnügungsstätten können diese Konzepte und die damit gemachten Erfahrungen jedoch nicht auf die Ratinger Situation übertragen werden. Diese ist, wie bereits vorne angedeutet wurde, im wesentlichen durch den in letzter Zeit deutlich verstärkten Ansiedlungsdruck von Spiel- und Automatenhallen gekennzeichnet.

Insofern ist es zur zukünftig wirksamen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Ratinger Innenstadt erforderlich, ein Entwicklungskonzept zu erstellen, das insbesondere der ortsspezifischen Problemsituation im Stadtzentrum und den Zielen der Stadtentwicklung gleichermaßen Rechnung trägt.

Zu diesem Zweck hat die Verwaltung den nachfolgenden Entwurf eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Ratinger Innenstadt erarbeitet.

7. Vergnügungsstättenkonzept Ratingen-Innenstadt

7.1 Städtebauliches und planungsrechtliches Erfordernis für ein Steuerungskonzept

Die Notwendigkeit für die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten ergibt sich generell aus ihren nachteiligen Auswirkungen auf innerstädtische Wohngebiete und Geschäftsbereiche. Neben Beeinträchtigungen wie Lärmbelastigungen durch Lokalbesucher, denen die Bewohner der innerstädtischen Wohngebiete ausgesetzt sind, kann die Standortnahme von Vergnügungsstätten einrichtungen - unabhängig von speziellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur - auch zu generellen Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen der Innenstadt führen (vgl. Ziffer 2). Diese Gefahr besteht, weil Vergnügungsstätten in der Regel in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen, als die "normalen" Geschäfte und Betriebe. Der freie Wettbewerb allein ist daher nicht geeignet, eine Ausbreitung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Außerdem haben diese Einrichtungen oftmals zur Folge, daß das geschäftliche Niveau in ihrer unmittelbaren Umgebung absinkt. Denn manche Einzelhandelsgeschäfte und seriöses Dienstleistungsgewerbe, aber auch Arzt- und Anwaltspraxen werden sich nach anderen Standorten umsehen bzw. eine Ansiedlung an einem solchen Standort gar nicht erst in Erwägung ziehen.

Zu den aus städtebaulichen Gründen an unterschiedlichen Standorten nicht verträglichen Vergnügungsstätten zählen insbesondere Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung.

Weitere Vergnügungseinrichtungen, die aus den oben genannten Gründen einer städtebaulichen Steuerung bedürfen, sind Diskotheken und Tanzlokale sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Bei den letztgenannten handelt es sich zum einen um Betriebe des Sex-Gewerbes, wie Gaststätten, die zugleich Vergnügungseinrichtungen sind, daß heißt, Animierlokale mit Porno-/Sex-Filmvorführungen, Nachtlokale / Bars mit Striptease und Porno-/Sex-Filmvorführungen, Sex- und Pornokinos usw. Zum anderen sind es Nutzungen des Sex-Gewerbes, wie Sex-Clubs, Bordelle, Eros-Center, nichtmedizinische Massage- und Sauna-Clubs und ähnliche Einrichtungen.

Die konkrete Vergnügungsstättensituation in Ratingen läßt aufgrund der genehmigten und hinzugekommenen Spielhallenbetriebe sowie der in letzter Zeit gestiegenen Anzahl von Spielhallenanträgen auch zukünftig einen weiter verstärkten Ansiedlungsdruck von Vergnügungseinrichtungen erwarten.

Dabei richtet sich, wie die bisherige Entwicklung deutlich macht, das Interesse potentieller Vergnügungsstättenbetreiber insbesondere auf die zentralen Fußgänger- und Geschäftsbereiche sowie auf angrenzende Straßenzüge mit Versorgungsfunktion und hohem Wohnanteil. Gegenwärtig ist bei der räumlichen Entwicklung von Vergnügungsstättenstandorten eine Tendenz in Richtung nordöstliche Innenstadt (Oberstraße) bzw. Bahnhof Ratingen-Ost (Bahnstraße) feststellbar (vgl. Ziffer 4.1).

Durch den aufgezeigten Entwicklungstrend im Vergnügungsstättenbereich sowie den unter den Nummern 4 und 5 dargestellten Einfluß derartiger Einrichtungen zeichnet sich für die Ratinger Innenstadt eine beginnende städtebauliche Fehlentwicklung ab, die das Erscheinungsbild und "Image" einzelner Straßen und ggf. ganzer Quartiere nachteilig verändern könnte.

Da diese Fehlentwicklung nur im Wege der Planung bewältigt werden kann, ergibt sich daraus für die Stadt Ratingen ein konkretes Planerfordernis. Dies umsomehr, als solche Entwicklungen - wenn sie einmal vollzogen sind - in der Regel nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Aus diesen Gründen muß ihnen in Zukunft durch ein Steuerungskonzept vorgebeugt werden, um zu verhindern, daß sich in Ratingen mit seiner - im Vergleich zu anderen Städten etwa gleicher Größe - noch günstigen bzw. unproblematischen Situation ähnliche negative Entwicklungen wie dort vollziehen.

7.2 Ziele und Zwecke des Vergnügungsstättenkonzeptes

Das Steuerungskonzept hat die Verhinderung von städtebaulichen Negativwirkungen zum Ziel, die sich aus einer ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungsstätten, zum Beispiel in Form unerwünschter Strukturveränderungen oder Verdrängungen durch Konzentration dieser Einrichtungen entwickeln könnten.

Es soll damit insbesondere einer monofunktionalen Entwicklung in den Hauptgeschäftsbereichen, welche infolge Verdrängung vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe durch zahlungskräftigere Nutzer zu "trading-down-Effekten" führen könnte, vorgebeugt werden.

Der planerischen Absicht des Vergnügungsstättenkonzeptes liegen folgende stadtentwicklungspolitischen Leitziele zugrunde:

- Sicherung und Stärkung von Attraktivität und Niveau der Innenstadt als überörtlich bedeutsamen Einkaufs- und Versorgungsstandort durch ein differenziertes Waren- und Dienstleistungsangebot,
- Erhaltung und Förderung der Lebendigkeit der Innenstadt durch Schaffung und Entwicklung von Erlebnisbereichen (zum Beispiel Marktplatz, Arkadenhof-Anlage, Wallpassage),
- Sicherung und Entwicklung des innerstädtischen Wohnens durch Schaffung entsprechenden Planungsrechtes (zum Beispiel Bebauungspläne M 11, M 279),
- Pflege des Orts- und Straßenbildes durch stadtgestalterische und denkmalpflegerische Maßnahmen (zum Beispiel Marktplatz Neugestaltung, Umgestaltung Oberstraße),
- Erhaltung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses inmitten des Kristallisationskernes Innenstadt.

Besonderes Ziel ist es daher,

- Bereiche mit hohem Wohnanteil, in denen die Wohnnutzung erhalten, verbessert und entwickelt werden soll,
- schützenswerte Einrichtungen wie Schulen, Jugendhäuser, Kirchen, kulturelle Einrichtungen und ihre Umgebung,
- zentrale Plätze von städtebaulicher und stadtgeschichtlicher Bedeutung,
- wichtige Einkaufszonen, insbesondere Fußgängerbereiche,

von derartigen Vergnügungsstättennutzungen künftig nach Möglichkeit freizuhalten, das weitere Vordringen in überwiegend bewohnte Innenstadtrandgebiete zu verhindern und - wenn möglich - rückgängig zu machen.

Die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll dazu beitragen, daß

- die Struktur des Einzelhandels nicht nachteilig verändert wird,
- das Erscheinungsbild und "Image" einzelner Straßen und ganzer Quartiere sich nicht nachteilig verändert,
- Bewohner und Besucher der Stadt nicht gestört und belästigt werden,
- Kinder und Jugendliche nicht gefährdet werden.

Das Steuerungskonzept legt deshalb in der Ratinger Innenstadt Bereiche festlegen, für die differenzierte gebiets- und nutzungsbezogene Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gelten. Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sollen diese Regelungen als städtebauliche Zielsetzung zum Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen gemacht werden.

7.3 Die Situation in der Innenstadt

7.3.1 Hauptgeschäftsbereiche / Marktplatz

In den Hauptgeschäftsbereichen der Ratinger Innenstadt, zu denen insbesondere die Fußgängerzone mit Oberstraße (einschließlich Arkadenhof), Lintorfer Straße, Düsseldorfer Straße, Bechemer Straße sowie die Wallpassage, aber auch unmittelbar angrenzende Straßenräume zählen, befinden sich bis heute 5 Vergnügungsstätteneinrichtungen. Der Besatz von 4 Spiel- und Automatenhallen sowie einer Diskothek bewegt sich aufgrund der vorhandenen Abstände (vgl. Ziffer 4) noch im Rahmen eines aus städtebaulicher Sicht akzeptablen Maßes. Allerdings richten sich die Ausbreitungstendenzen durch bereits genehmigte Vorhaben und durch wiederholte Nachfrage nach Standorten für Spielhallen sowie wiederholten Bauanträgen (Brunostraße / Bechemer Straße / Markt) besonders auf den oben genannten Bereich.

Aus diesem Grund müßte bei zukünftig ungesteuerter Zulassung zwangsläufig mit einem Absinken des Niveaus der Fußgänger- und Geschäftsstraßen gerechnet werden.

Eine flächenhafte Durchmischung der Hauptgeschäftsbereiche mit Vergnügungsstätten steht jedoch dem wichtigen stadtentwicklungspolitischen Leitziel, die Innenstadt als attraktiven Einkaufs-, Versorgungs- und Wohnstandort zu erhalten und zu sichern, diametral entgegen.

Darüber hinaus steht das Unterbrechen der Schaufensterzonen durch die bei Spielhallen und ähnlichen Vergnügungsstätten-einrichtungen geschlossene, häufig ausschließlich nach innen gerichtete Betriebsfunktion, im Widerspruch zu der sonst gegebenen Nutzungsvielfalt mit offenem Charakter (Straßenverkauf, Straßencafés in Straßen und an Plätzen), Schaufenster mit Warenangebot, welche ganz wesentlich zur Lebendigkeit der Ratinger Innenstadt beiträgt.

Dieses Gebiet durch eine Vielzahl von Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden geprägt, würde hierdurch beeinträchtigt werden.

Wie Beispiele anderer Städte belegen, können Vergnügungsbetriebe - allein und vor allem räumlich konzentriert - die Entwicklung von Bereichen bewirken, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Diese negative Wirkung des städtischen Raumes ist jedoch insbesondere im Umfeld von stadthistorisch, kirchlich-sozial und kulturell-künstlerisch geprägten städtebaulichen Situationen nicht hinnehmbar.

Als besonders sensibel im Bezug auf Einrichtungen dieser Art ist der Marktplatzbereich mit dem Kirchhof der Peter-und-Paul-Kirche einzustufen. Ratingens Stadtbaugeschichte ist rund um den Markt - wie an sonst keinem anderem Ort der Stadt - bis heute für seine Bewohner und Besucher nachvollziehbar und ablesbar geblieben.

Insofern würde eine unreglementierte Zulassung von Vergnügungsstätten in der näheren Umgebung vorgenannter Anlagen und Bereiche auch dem wichtigen Stadtentwicklungsziel, das überkommene Orts- und Straßenbild zu pflegen und durch gestalterische Maßnahmen weiter zu verbessern, zuwiderlaufen.

Ein wichtiger Grund für das Erfordernis, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, vor allem Spielhallen, im Unterstraßenzentrum zu regeln, ist die vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen der Geschäftszonen. Die Wohnnutzung trägt in diesem Bereich wesentlich zur Erhaltung der Lebendigkeit der Ratinger Innenstadt bei. In diesem Bereich werden zudem spezifische Wohnbedürfnisse erfüllt, die an anderen Standorten nicht realisiert werden können. Erfolgreiche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Lebendigkeit in der Innenstadt - wie es das Beispiel des neu eröffneten Arkadenhofes zeigt - drohen durch die Genehmigung von Vergnügungsstätten in ihrem Umfeld kontakariert zu werden.

7.3.2 Innerstädtische Wohnbereiche

Die an die Hauptgeschäftsbereiche angrenzenden Wohngebiete, zu denen beispielsweise die Quartiere beiderseits von Bahnstraße und Karl-Theodor-Straße zählen, sind zumeist weder Wohngebiete im Sinne der Baugebietskategorie WA (Allgemeines Wohngebiet) nach Baunutzungsverordnung, noch - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - Kerngebiete mit einer entsprechenden Gebietscharakteristik. Sie enthalten überwiegend eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, wobei der Wohnanteil jedoch deutlich überwiegt. Aufgrund ihrer günstigen Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lage und damit guten Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sind sie für eine verstärkte Wohnnutzung besonders geeignet.

Sie sind jedoch in der Regel auch weitaus anfälliger als die Hauptgeschäftsbereiche gegen ein Eindringen und möglicherweise Überhandnehmen dieser Einrichtungen. Dies umsomehr, als eine Vielzahl dieser Gebiete bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (vgl. Anlage 2), was die planungsrechtliche Einschränkung bzw. den Ausschluß von Vergnügungsstätten erschwert. Eine Bestätigung findet diese Aussage in der Genehmigung des Spielhallenvorhabens Bahnstraße 29 - 31.

Nach einer DIFU-Untersuchung zeigen besonders Einzelhandelsnutzungen in diesen sogenannten "zweiten Lagen" stagnierende oder gar sinkende Umsatzzahlen. Begründet wird dies unter anderem mit der Konkurrenz durch Handelsketten, durch die attraktiveren zentralen Bereiche sowie die Zunahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe an den Stadträndern. In diese Bereiche können Vergnügungsstätten der Untersuchung zufolge mit ihrer höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität dieser Bereiche als Einkaufs- und Wohnstandort mit sich bringt.

Um einer solchen unerwünschten städtebaulichen Entwicklung vorzubeugen hat der Rat der Stadt Ratingen am 13.02.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes M 279 für den Bereich zwischen Oberstraße, Wallstraße, Parkplatz am Kornsturm, Karl-Theodor-Straße und Bahnstraße beschlossen (siehe Vorlage Nr. 25/1990). Der Bebauungsplan hat folgende Ziele:

- Erhalt der Wohnfunktion
- Stärkung und Erhalt des Einkaufsbereiches
- Einschränkung unerwünschter Nutzungen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht zu diesem Zweck in einer Variante I, die auch der Realnutzung entspricht, erstmals in Ratingen die Festsetzung "besonderes Wohngebiet" (WB) zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung vor, so daß Erhaltungsprobleme durch Umnutzungen - auch von Vergnügungsstätten - nicht auftreten können. In Variante II wird das Gebiet als Kerngebiet entsprechend der ausgewiesenen Nutzungsart nach FNP festgesetzt. Es sollen ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig sein und bei Umwandlungen bestehender Büronutzung das Wohnen gefördert werden.

Bei einer Festsetzung als "besonderes Wohngebiet" bekäme die vorhandene Realnutzung auf eine neue Rechtsgrundlage. Die Paralleländerung des Flächennutzungsplanes, der hier Kerngebiet ausweist, wäre erforderlich.

Die anhand der Beispiele aufgezeigte beginnende Fehlentwicklung im nordöstlichen Innenstadtbereich macht deutlich, daß eine Steuerung der Ausbreitung von Vergnügungsstätten gerade im Bereich mit hohem Wohnanteil dringend geboten ist. Eine wichtige Voraussetzung zum Schutz und zur Entwicklung der Wohnfunktion sowie der Einkaufsmöglichkeiten wäre, daß diejenigen Gebiete, die bisher als Kerngebiete eingestuft werden, nach ihrer tatsächlichen Nutzung jedoch allgemeine oder besondere Wohngebiete sind, im Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Aus Anlage 1 geht hervor, welche Bereiche dementsprechend umgewandelt werden sollten.

7.4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Aufgrund der unter den Ziffern 7.2 und 7.3 dargestellten städtebaulichen Probleme, die sich bei der ungesteuerten Ansiedlung von Vergnügungsstätten ergeben können, erscheint es vordringlich, ein Steuerungskonzept mit entsprechendem Regelungsgehalt für die Innenstadt - Gebiet innerhalb des IVR - aufzustellen.

Die Abgrenzung ist damit auf den Bereich abgestimmt, dessen städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgrund der besonderen Gebietsstrukturen - innerstädtische Wohngebiete, Kulturrelles-/Kirchliches-/Bildungs- und Geschäftszentrum - durch die genannten Vergnügungseinrichtungen negativen Einflüssen ausgesetzt ist.

7.5 Sachlicher und räumlicher Regelungsgehalt

Rechtsgrundlage für das Vergnügungsstättensteuerungskonzept ist § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung. Die dort geforderten "besonderen städtebaulichen Gründe", die eine planungsrechtliche Steuerung von nur bestimmten Arten von Anlagen und Einrichtungen ermöglichen, sind unter den Ziffern 7.2 und 7.3 dargestellt.

Die Nutzungsgliederung läßt sich darüber hinaus auf § 1 Abs. 4 ff. BauNVO stützen. Danach kann festgesetzt werden, daß bestimmte Arten von Nutzungen und/oder baulichen Anlagen, die im Baugebiet allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Von den planungsrechtlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in der Ratischer Innenstadt sind hauptsächlich die Kerngebiete sowie die geplanten besonderen Wohngebiete (bislang MK) betroffen, in denen Vergnügungseinrichtungen gemäß den Vorschriften der BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Des weiteren zählen auch die Baugebiete MI, GE und WA dazu, da in ihnen Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe im Rahmen des Gebietscharakters ebenfalls zulässig sein können.

Bestehende Bebauungsplanfestsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bleiben von den Regelungen des Steuerungskonzeptes unberührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden besondere, räumlich differenzierte Geschäftsbereiche mit speziellem Regelungsgehalt für bestehende Arten von Vergnügungsstätten abgegrenzt.

Entsprechend ihrer städtebaulichen Entwicklung und Funktion und in Anknüpfung an die stadtentwicklungspolitischen Leitziele für die Innenstadt (siehe Ziffer 7.2) sind diese Bereiche in vier Gebietskategorien unterteilt.

Gebiet zur:

- I Sicherung und Aufwertung der Hauptgeschäftsnutzung innerhalb des historischen Stadtkerns unter besonderer Berücksichtigung stadtgestalterischer und denkmalpflegerischer Aspekte sowie Erhaltung der Wohnnutzung
- II Sicherung und Verbesserung von Geschäfts- und gemischter Nutzung sowie Erhaltung - und sofern möglich - und Entwicklung der Wohnnutzung
- III Sicherung der Mischnutzung mit Erhaltung und Entwicklung des überwiegenden Wohnanteils.

8. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb der Ratischer Innenstadt sind die folgenden gebietsbezogenen Regelungen verbindlich anzuwenden.

8.1 Gebietskategorie I

1. Vergnügungsstätten aller Art sind in Bereichen der Gebietskategorie I gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

8.2 Gebietskategorie II

1. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, zum Beispiel Sex-Video-Kinos, Striptease-Lokale, nichtmedizinische Saunen und Massagepraxen, Animierlokale, Bordelle etc. sind innerhalb der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
2. Spiel- und Automatenhallen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, können in Bereichen der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Diskotheken und sonstige Tanzlokale können innerhalb der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Sonstige, nicht unter den Nr. 1 bis 3 aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten können im Bereich der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 ausnahmsweise zugelassen werden.
5. In Bereichen der Gebietskategorie II, die sich innerhalb der historischen Stadtbefestigungsanlagen (Wallstraße) und angrenzend an der Oberstraße befinden, sind Vergnügungsstätten nach den Nr. 2 - 4 in einem 20 m tiefen Streifen - gemessen von der Straßenbegrenzung - ausnahmsweise zulässig. Eine 20 m-Zone vor den Einmündungsbereichen zur Düsseldorfer Straße, Bechemer Straße und Oberstraße ist von Vergnügungsstätten freizuhalten (vgl. Lageplan der Anlage 3).
6. Vergnügungsstätten, die nach den Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässig sind, dürfen ausschließlich in Betriebsräumen untergebracht werden, die sich unterhalb des 1. Obergeschosses befinden.

8.3 Gebietskategorie III

1. Vergnügungsstätten aller Art sind innerhalb der Gebietskategorie III, sofern es sich dabei um Bereiche handelt, die planungsrechtlich zu besondere Wohngebiete (WB) entwickelt werden sollen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig (vgl. Lageplan der Anlage 2).

2. Handelt es sich bei der Gebietskategorie III um Bereiche, die planungsrechtlich als allgemeine Wohngebiete (WA) gesichert und entwickelt werden sollen, ist die folgende Regelung anzuwenden.

8.4 Allgemeine Wohngebiete (WA)

1. Vergnügungsstätten sind als Unterart der Nutzung "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

8.5 Mischgebiete (MI)

1. Vergnügungsstätten - mit Ausnahme von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - können in Mischgebieten mit überwiegender gewerblicher Nutzung (§ 6 Abs. 2 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Eigenart der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird (§ 15 Abs. 1 BauNVO).
2. Vergnügungsstätten aller Art sind in Mischgebietsteilen, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO), nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

8.6 Gewerbegebiete (GE)

1. Vergnügungsstätten können in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

8.7 Ergänzende Regelung für den Stadtteil Ratingen-West

Für die Kerngebiete des Siedlungsschwerpunktes Ratingen-West sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten die planungsrechtlichen Regelungen der Gebietskategorie II zugrunde zu legen.

8.8 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die nach den Ziffern 8.1 bis 8.7 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen sind im Einzelfall insbesondere unzulässig, wenn

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes oder der näheren Umgebung widersprechen (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO),

- von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart der näheren Umgebung unzumutbar sind oder eine erhebliche Beeinträchtigung vorhandener Wohnungen oder vorhandener Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bewirken (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO),
- sie das Erscheinungsbild des Gebäudes / Gebäudeensemble selbst - insbesondere Baudenkmäler, Denkmalbereiche, erhaltenswerte Gebäude - oder das seiner näheren Umgebung beeinträchtigen (§ 9 der Werbeanlagensatzung der Stadt Ratingen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW).

9. Verbindlichkeit des Vergnügungsstättensteuerungskonzeptes / zukünftiges Vorgehen

Die planungsrechtlichen Regelungen, die im Entwurf des Vergnügungsstättensteuerungskonzeptes Ratingen-Innenstadt für die vier Gebietskategorien sowie die sonstigen Bereiche der Innenstadt festgelegt worden sind, sollen zukünftig der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen und im Baugenehmigungsverfahren als Planungs- und Entscheidungsrichtlinien zugrundegelegt werden.

Bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der Innenstadt sind in den Gebietskategorien I - III (siehe Textteil S. 17 ff.) und den sonstigen Baugebieten gemäß Ratsbeschuß vom 1990 die folgenden Bestimmungen anzuwenden:

☒ Gebietskategorie I

1. Vergnügungsstätten aller Art sind in Bereichen der Gebietskategorie I gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

☒ Gebietskategorie II

1. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind innerhalb der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.
2. Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken und sonstige Tanzlokale können in Bereichen der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Sonstige, nicht unter den Nr. 1 und 2 aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten können in Bereichen der Gebietskategorie II nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt (§ 15 Abs. 1 BauNVO).
4. Den Regelungsinhalt der Ziffern 1 bis 3 ergänzende Bestimmungen sind dem Textteil des Konzeptes auf Seite 22 zu entnehmen.

☒ Gebietskategorie III

1. Vergnügungsstätten aller Art sind innerhalb der Gebietskategorie III, sofern es sich dabei um Bereiche handelt, die planungsrechtlich zu besonderen Wohngebieten (WB) entwickelt werden sollen (vgl. Lageplan der Anlage 2), gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Handelt es sich bei der Gebietskategorie III um Bereiche, die planungsrechtlich als allgemeine Wohngebiete (WA) gesichert und entwickelt werden sollen, ist die folgende Regelung anzuwenden:

Vergnügungsstätten sind als Unterart der Nutzung "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

☐ Mischgebiete (MI)

1. Vergnügungsstätten aller Art - mit Ausnahme von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - können in Mischgebieten mit überwiegender gewerblicher Nutzung (§ 6 Abs. 2 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Eigenart der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird (§ 15 Abs. 1 BauNVO).
2. Vergnügungsstätten aller Art sind in Mischgebietsteilen, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO), nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.



Gewerbegebiete (GE)

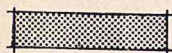
1. Vergnügungsstätten können in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Die vorgenannten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen sind im Einzelfall insbesondere unzulässig, wenn

- sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes oder der näheren Umgebung widersprechen (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO),
- von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart der näheren Umgebung unzumutbar sind oder eine erhebliche Beeinträchtigung vorhandener Wohnungen oder vorhandener Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke bewirken (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO),
- sie das Erscheinungsbild des Gebäudes / Gebäudeensembles selbst - insbesondere Baudenkmäler, Denkmalbereiche, erhaltenswerte Gebäude - oder das seiner näheren Umgebung beeinträchtigen (§ 9 der Werbeanlagensatzung der Stadt Ratingen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NW).

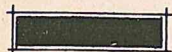
- Kopie Stadt Ratingen -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



vorhandene Vergnügungsstätten



geplante Vergnügungsstätten



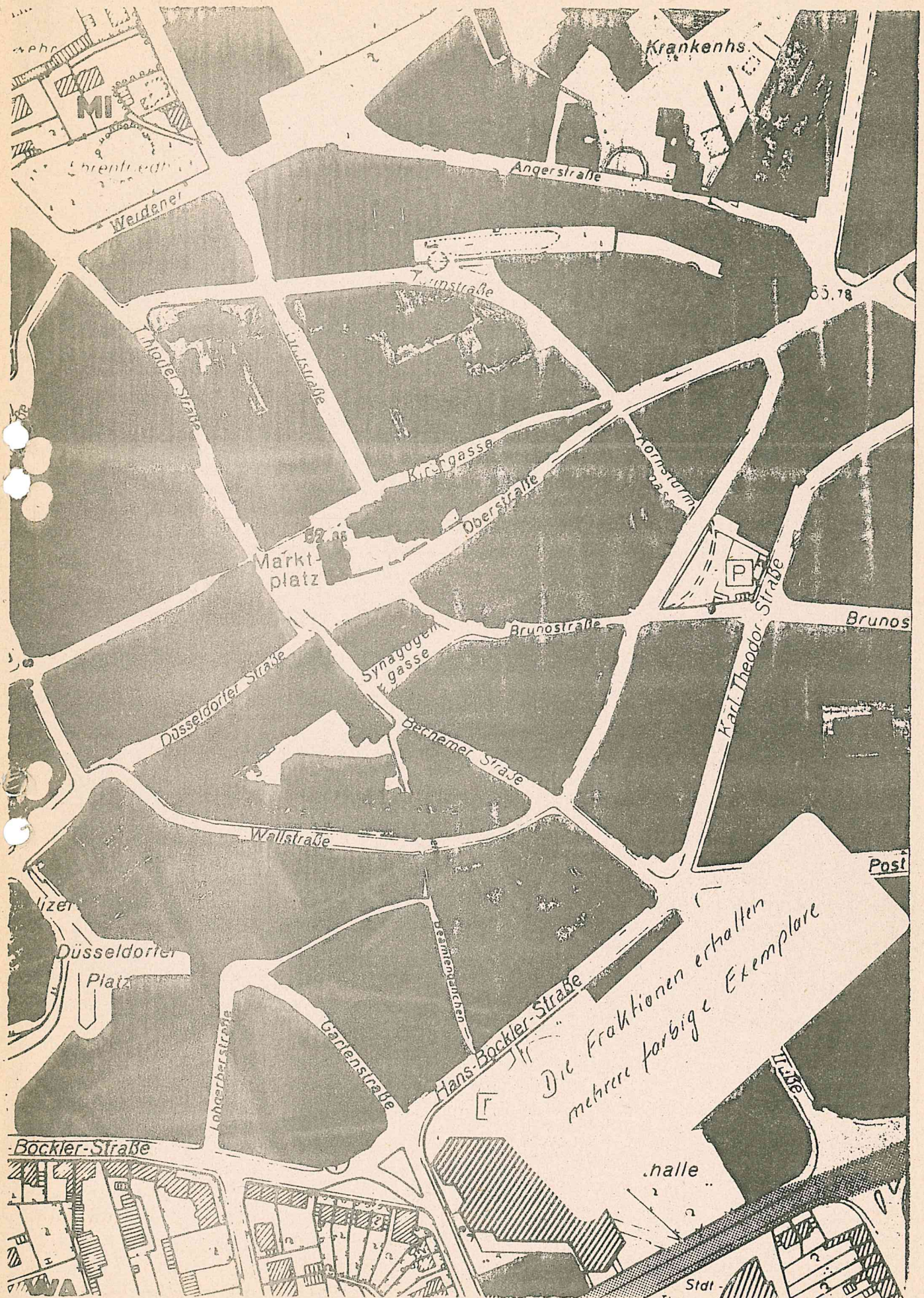
Vergnügungsstättensensible Gebäude/Anlagen/Bereiche

ZB. MK

Art der baulichen Nutzung



Denkmalschutzbereiche (§ 5 DSchG NW)

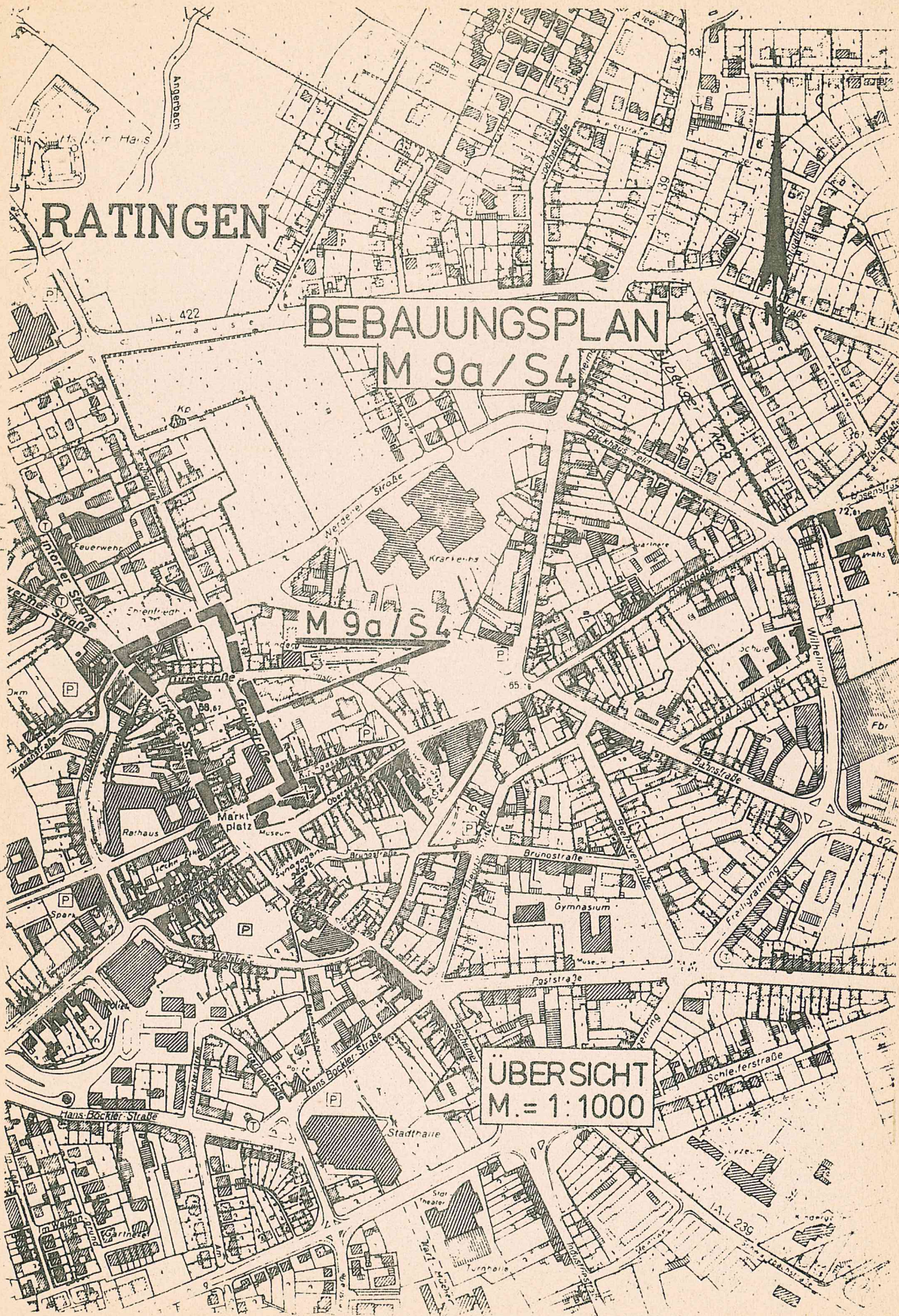


RATINGEN

BEBAUUNGSPLAN
M 9a/S4

M 9a/S4

ÜBERSICHT
M. = 1:1000





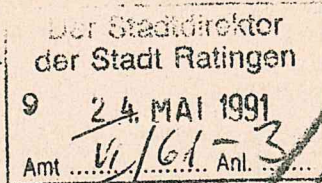
LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege · Colmantstraße 14-16 · 5300 Bonn 1

DER DIREKTOR DES LANDSCHAFTSVERBANDES
RHEINISCHES AMT
FÜR BODENDENKMALPFLEGE

Stadtverwaltung Ratingen
- Planungsamt -
Postfach 17 40

4030 Ratingen 1



Datum

16.05.1991/Mül.

Auskunft erteilt

Frau Woop

☎ (02 28) 72 94-

293

Zeichen

333.45-113.1/M9a/S4/II/91

Bei allen Schreiben bitte angeben!

*Prüf! 18.05.91
lf*

Bebauungsplan Nr. M 9a/S 4 (Werdener Straße/Friedhofstraße/
Grütstraße/Marktplatz/Lintorfer Straße/Turmstraße)

hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Ihr Schreiben vom 17.04.1991; Az.: 61-Sei/vg

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege nimmt unter Hinweis auf § 1 V, Satz 2, Nr. 5 BauGB in Verbindung mit §§ 1 III und 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW. 224) zu dem o. a. Planungsvorhaben der Stadt Ratingen wie folgt Stellung:

Das ausgewiesene Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Stadt Ratingen. Für Teile der Stadtbefestigung selbst wurde bereits von seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ein Antrag auf Eintragung in die Liste der geschützten Bodendenkmäler der Stadt Ratingen gestellt. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege prüft z. Zt., inwieweit die mittelalterliche Stadt selbst die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 I und V DSchG NW erfüllt und somit ebenfalls in die Liste der geschützten Bodendenkmäler der Stadt Ratingen einzutragen ist.

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um eine potentiell für die Archäologie bedeutende Bodenzonen. Innerhalb der bisher nicht durch tiefgründige Erdeingriffe gestörten Bereich ist mit archäologischer Substanz zur mittelalterlichen Besiedlung von Ratingen zu rechnen. Diese für die Archäologie potentiell bedeutenden Bodenzonen sollten für zukünftige Generationen reserviert und somit unverändert erhalten bleiben.

Dabei ist zunächst zu ermitteln, inwieweit ungestörte archäologische Substanz im Boden erhalten ist.

Anzuregen ist dann, daß diese Bereiche durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vor Eingriffen in die archäologische Substanz geschützt werden.

- 1 -

Besucheranschrift ☐ Bonn · Colmantstraße 14-16
☐ Bonn · Bachstraße 9

☐ Haltestelle Bonn-Hauptbahnhof · Linien 16, 61, 62, 63, 64 und 66

☐ DB-Hauptbahnhof Bonn

Besuchszeit Mo.-Fr. 9.00 bis 15.00 Uhr oder nach fernmündlicher Vereinbarung

Telefon Vermittlung (02 28) 72 94-1

Zahlungen nur an Landschaftsverband Rheinland · Kasse
Postfach 21 07 20 · 5000 Köln 21 auf eines
der nachstehenden Konten
Westdeutsche Landesbank Köln 60 061 (BLZ 370 500 00)
Landeszentralbank Köln 370 017 10 (BLZ 370 000 00)
Postgiroamt Köln 5 64-501 (BLZ 370 100 50)

Gemäß § 1 V, Satz 2, Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die planerische Abwägung einzubeziehen. Die Planungsleitlinie beschränkt sich dabei nicht nur auf die Berücksichtigung solcher Bodendenkmäler, die bereits unmittelbar durch das DSchG NW unter Schutz gestellt sind. Zu berücksichtigen sind vielmehr auch die denkmalschutzrechtlich nicht erfaßten archäologischen Bodendenkmäler.

Ziel der Bodendenkmalpflege ist es nicht, die städtebauliche Entwicklung der Stadt Ratingen zu verhindern. Es hat jedoch ein nachvollziehbares Abwägungsverfahren stattzufinden, in dem die Belange der Bodendenkmalpflege einbezogen werden. Soweit innerhalb der Interessenabwägung zwischen der Wertigkeit eines archäologischen Bodendenkmals, seinem Erhalt und den stadtplanerischen Zielsetzungen die Belange der Bodendenkmalpflege zurückgestellt werden, ist zumindest die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Bodenfunde und -befunde zu gewährleisten. Dies ist im öffentlichen Interesse unbedingt erforderlich.

Inwieweit die Kostentragungspflicht für archäologische Maßnahmen in diesem Zusammenhang dem Verursacher der Zerstörung archäologischer Substanz obliegt, ist im einzelnen abzustimmen.

Nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung sind die Kosten für archäologische Grabungen dann mit Stadterneuerungsmitteln des Landes zuwendungsfähig, wenn die archäologischen Grabungen durch die Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich werden.

Wir regen an, daß die Belange der Bodendenkmalpflege mit den Planungsabsichten der Stadt Ratingen bezogen auf das gesamte Sanierungsgebiet Innenstadt in einem Gesprächstermin abgestimmt werden.

Wir bitten um einen Terminvorschlag.

Im Auftrag



(Dr. N. Andrikopoulou-Strack)