

Der Beauftragte für die Wahrnehmung  
der Aufgaben des Hauptgemeindefachmanns  
der Stadt Ratingen  
Az.: VI - 61 - Kel/Scht

Ratingen, 27.1.1975

### B e g r ü n d u n g

(gemäß § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 125 (Jahnstraße / Dürerstraße)

Der Rat der alten Stadt Ratingen hatte in seiner Sitzung am 19.6.1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. M 125 (Jahnstraße / Dürerstraße) beschlossen. Es war nicht mehr möglich, das Verfahren bis zur kommunalen Neugliederung (1.1.1975) abzuschließen. Deshalb wurde am 29.1.1975 von dem Beauftragten für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates und des Bürgermeisters die Fortführung des Verfahrens durch erneute Planauslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BBauG (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen) sowie weitere Festsetzungen gemäß § 9 BBauG. Der räumliche Geltungsbereich (in der Gemarkung Ratingen, Flur 32, 33 und 40 gelegen) ist im Bebauungsplan mit einer starken gestrichelten Linie umgrenzt.

Der Bebauungsplan ist aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die am 31.12.1974 rechtsverbindlich wurde.

Der Bereich der Kreuzung Düsseldorfer Straße (L 455)/Jahnstraße/Dürerstraße (inzwischen umbenannt in Jahning bzw. Dürerring) bedurfte der Klärung seiner baulichen Entwicklung sowohl nach Gesichtspunkten der künftigen Nutzungsstruktur, der Baumassengliederung und der baulichen Auffüllung des Ortsbildes als auch in Bezug auf die Verkehrsverhältnisse. Mehrere voneinander unabhängige Bauanfragen in diesem Bereich machten eine zusammenhängende Lösung der Planungsprobleme erforderlich. Gleichzeitig ergab sich die Notwendigkeit, den Verkehrsknoten unter den Einflüssen verschiedener Projekte (Innerstädtischer Verkehrsring, zweigleisiger Ausbau der Straßenbahnlinie Nr. 12, Ausbau der L 455, Düsseldorfer Straße, nach Vorstellungen des Landesstraßenbauamtes Düsseldorf, Erhöhung der Verkehrskapazität im Südast der Düsseldorfer Straße) neu zu entwickeln. Aus vorstehendem ergibt sich die Notwendigkeit, einen qualifizierten Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen.

Die Einstufung der Einzelgebiete (Art der Nutzung gem. Baunutzungsverordnung -BauNVO-) entspricht bei etwa 3/4 der Planungsmasse dem Bestand bzw. der bereits erkennbaren Entwicklungstendenz. Lediglich im nördlichen Straßenwinkel zwischen Jahning und der Düsseldorfer Straße wurde ein bestehender Gewerbebetrieb durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA gem. § 4 BauNVO) eliminiert (Baugebiet A). Diesem Plangedanken liegt die Vorstellung überörtlicher Bezüge zugrunde: Der Ortsteil Ratingen West ist durch eine neu erbaute Fußgängerbrücke im Zuge der Straßen Am Sandbach/Am Stadion stärker an den Ortskern angebunden. Der hauptsächlich fußläufige Trakt wird sich über die genannte Straße "Am Stadion" weiter über den genannten Winkelbereich und die

Düsseldorfer Straße zur Stadtmitte entwickeln; deshalb wurden für dieses WA-Gebiet, das durch Läden und geeignete nichtstörende Betriebe in dem Passagenbereich des Erdgeschosses für den Fußgängerverkehr interessant gemacht wird, bestimmte Festsetzungen zur rechtlichen Vorbereitung seiner besonderen Attraktivität getroffen (s. Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen).

Die Passage ist als privater Bereich mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Lage festgesetzt, die dem anzunehmenden Fußgängertrend entspricht. Sie bietet reichlich Möglichkeit zur Schaufensterentwicklung. Die Passage wird bei der GRZ und bei der GFZ nicht angerechnet.

Der innere Stadtbereich Ratingens mit wenn auch nicht durchgehend planungsrechtlich festgesetztem Kernbereichscharakter findet seine äußere Begrenzung im Innerstädtischen Verkehrsring. In diesem Bereich ist daher eine verdichtende Auffüllung der baulichen Anlagen berechtigt. Es wurde auch in städtebaulicher Hinsicht der formalen Betonung der Lage an der genannten Zäsur durch eine mäßige Höhenentwicklung Rechnung getragen.

Für dieses Baugebiet A ist auch eine Festsetzung gem. § 17 (5) BauNVO getroffen worden. Dies war nötig, weil die Festsetzung der Baugrenzen insgesamt eine sehr breite Überbauung anbietet, von der aber auch angenommen werden darf, daß sie bei bestimmten Bauprogrammen nicht ausgeschöpft werden kann. Andererseits ist an dieser Stelle eine hohe bauliche Ausnutzung anzustreben. Durch die Zitierung des § 17 (5) BauNVO wird eine Möglichkeit offen gelassen, unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise im Einzelfall ein Äquivalent in der Art der Bebauung zuzulassen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 3. BBauG erfolgte im wesentlichen auf der Grundlage des Straßenentwurfes des Landesstraßenbauamtes Düsseldorf vom 20.11.1972 (Plan-Nr. 275002, vorläufige Planung) und ergänzender Angaben. Ein neuerer Entwurfsstand ist nicht gegeben. Durch diese Übernahme ergibt sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 11-V- (Dürerstraße) eine Änderung, und zwar eine Erweiterung der Verkehrsfläche. Von den so entstandenen Straßenbegrenzungslinien wurde für die Festsetzungen der Bebauung ausgegangen. Im übrigen trifft der Bebauungsplan für die Unterteilung der Verkehrsflächen keine Festsetzungen.

Lediglich die Festlegung der Zu- und Abfahrten der Anliegergrundstücke mußte getroffen werden. In Übereinstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Düsseldorf wurde die Zu- und Abfahrt für das Baugebiet A in der Jahnstraße (Jahnring) in größtmögliche Entfernung vom Kreuzungsbereich gelegt; das gleiche gilt für die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet E. Nach dem gleichen Schema wurde auch die Zu- und Abfahrt für das Baugebiet B angelegt; hier ist jedoch lediglich eine Zufahrt (also ohne Ausfahrt in den Straßenraum) von der Dürerstraße (Dürring) her vorgesehen, wobei diese nur als rechtsabbiegende Zufahrt zugelassen werden soll.

Die Baugebiete C und D werden über das Reststraßenstück Plättchesheide erschlossen. Für die bestehenbleibende Anbindung dieser Stichstraße an die L 455 (Düsseldorfer Straße) hat das Landesstraßenbauamt Düsseldorf mit Schreiben vom 3.12.1973 Auflagen gemacht (ausschließlich Rechts einbiegen und Rechtsausfahren). Eine Festsetzung dieser Auflagen im Bebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Stadt Ratingen verpflichtet sich, die Durchführung dieser Auflagen durch entsprechenden Antrag beim Straßenverkehrsamt Mettmann vorzubereiten.

Es wurden in den "textlichen Festsetzungen" auf der im Plan bezeichneten Rechtsgrundlage gestalterische Festsetzungen getroffen, die im einzelnen wie folgt begründet werden:

Zu Ziff. 1.1 bis 1.4: Die Staffelung soll einer Öffnung des Straßenraumes und einer Auflösung der Gebäudesilhouette in den höheren Geschossen bzw. in den obersten Geschossebenen dienen und die durch die festgesetzte Baukörperstaffelung angestrebte vertikale Gliederung der Baumassen auch in der Horizontalen bewirken.

Zu Ziff. 1.5 und 1.6: Die Form des Satteldachs ist nur für die Häuser Düsseldorfer Str. 99 - 103 und Friesenstr. 1 und 3 vorgesehen, wo sie bereits vorhanden und überliefert ist. Im Kreuzungsbereich ist wegen der starken Baukörperdifferenzierung nur Flachdach möglich und deshalb im Interesse einheitlicher Gestaltung festgesetzt. Die dunkle Eindeckung der Satteldächer wird vorgeschrieben, weil sie sich erfahrungsgemäß der umgebenden Bebauung am unauffälligsten anpaßt und ortsüblich ist.

Zu Ziff. 1.7: Diese Festsetzung soll die beabsichtigte vorherrschende Wirkung der geschlossenen Dachfläche sichern und die Anlage wenig auffallender intimer Loggienplätze auch im Bereich der ausbaufähigen Dachgeschosse ermöglichen.

Zu Ziff. 1.8: Müllbehälterplätze haben oft die Verunreinigung von Hausvorplätzen zur Folge. Die Festsetzung soll diesem Übelstand vorbeugen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ausreichend vorhandene Mischwasserkanäle.

Für das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten bestellt. Es wurde ausgearbeitet vom Technischen Überwachungsverein Rheinland e.V., 5 Köln, Gräfstr. 5, und trägt die Nummer 094015. Dieses Gutachten erweist, daß die nach der Vornorm DIN 18005 - Blatt 1 - zulässigen dB(A)-Werte überwiegend um mehr als 10 dB überschritten werden. Es war also die Kennzeichnung des Plangebietes im Sinne des § 9 (3) BBauG (Planzeichen-Verordnung Ziff. 14.5) erforderlich.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Schallschutzgutachten des TÜV Köln wird die Verwaltung das Instrument der Baulast gem. § 99 BauO NW anwenden. Hierdurch soll entsprechend dem Rd.-Erl. d. Innenministers NW vom 8.11.1973, VC 2-870.2, der einzelne Grundstückseigentümer verpflichtet werden, die Immissionsschutzvorschriften des Gutachtens als verbindlich anzuerkennen für Baumaßnahmen auf dem betr. Grundstück.

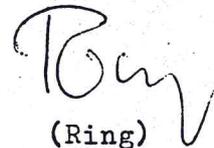
Die Eintragung der einzelnen Baulasten soll vor der Einholung der Genehmigung des Bebauungsplanes des Regierungspräsidenten erfolgen. Es zeigt sich auch in diesem Falle wieder stellenweise ein erheblicher Widerstand bei den Betroffenen, die alle zitierten Rechtsgrundlagen als nicht ausreichend bezeichnen. Das Schallschutzgutachten ist mit dem Bebauungsplan zusammen öffentlich ausgelegt.

Als bodenordnende Maßnahmen sind Umlegung oder Grenzregelung gemäß BBauG vorgesehen, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustande kommen.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen für den Bau der Erschließungsanlagen und der Kanalisation sowie den entsprechenden Grunderwerb voraussichtlich entstehen, belaufen sich auf ca. 100.000,-- DM, wobei die Rückflüsse aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen berücksichtigt sind, nicht jedoch fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter.

Die Kosten für den IVR sind hierbei nicht zu berücksichtigen, da diese Verkehrsanlage als Baumaßnahme von überörtlicher Bedeutung unter besonderen Finanzierungsbedingungen mit Bundes- und Landeszuwendungen betrieben wird.

In Vertretung:



(Ring)  
Beigeordneter