

## ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan M 280 "Angerstraße /  
Mülheimer Straße / Werdener Straße"

1. Allgemeines
  - 1.1 Plangebietsbeschreibung
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis
  - 1.4 Planungsziel
2. Vorgaben und Bindungen
  - 2.1 Landesplanerische Vorgaben
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Sonstige Fachplanungen
3. Planungskonzeption
4. Geplante Nutzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse
    - 4.2.2 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl
  - 4.3 Überbaubare Flächen
  - 4.4 Bauweise
  - 4.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
  - 4.6 Grünflächen
    - 4.6.1 Private Grünflächen
    - 4.6.2 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

- 4.7 Erschließung
  - 4.7.1 Straßenverkehr
  - 4.7.2 ÖPNV
  - 4.7.3 Stellplätze
- 4.8 Ver- und Entsorgung
  - 4.8.1 Energie und Wasser
  - 4.8.2 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- 4.9 Nachrichtliche Übernahme
- 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 5.1 Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur
  - 5.2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
- 6. Flächenbilanz
- 7. Kosten und Finanzierung
- 8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Plangebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich südlich des Hauser Ringes. In unmittelbarer Nähe schließt nordwestlich der Friedhof an, südlich die Neubebauung am Obertor, im Flächennutzungsplan als Kerngebiet und Grünfläche dargestellt. Die östlich angrenzende Mülheimer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Funktion. Nordwestlich an die zu bebauende Fläche grenzt das St. Marien-Krankenhaus mit seinen Grünflächen. Bei der vorhandenen Bebauung dominiert das Altenheim an der Angerstraße, es handelt sich dabei um einen aus drei Gebäuden bestehenden 7- bis 8-geschossigen Komplex, der zu einem Teil auch als Schwesternwohnheim genutzt wird. Wohnbebauung befindet sich lediglich entlang der Mülheimer Straße und entlang der vorderen Angerstraße. Der Innenbereich besteht aus Grünflächen und privaten Gärten und dem zum Kath. St. Marien-Krankenhaus gehörenden Parkplatz. Der Parkplatz integriert 4 großkronige Bäume und wird zusätzlich mittels kleinerer Rasenflächen und einem Platanensaum an Werdener Straße und Mülheimer Straße begrünt.

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 37, 38 und 23 und beinhaltet folgende Flurstücke:

116, 59, 79, 245, 141, 142, 144, 153, 152, 151, 95, 123, 122, 35, 114, 113, 112, 33, 137, 139, 138, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 146, 78, 67, 66, 121, 61, 63, 64, 119, 118, 120, 149, 115 sowie Teile von 125, 145, 128 und 135.

Der genaue Geltungsbereich ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

1.3 Planungsanlaß und Planungserfordernis

Auf dem östlichen Teil des derzeit als Parkplatz genutzten Geländes zwischen Werdener Straße und Mülheimer Straße soll ein Schwesternwohnheim errichtet werden. Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan M 228 weist für diese Fläche Stellplätze aus.

Zur Zeit befinden sich dort 102 Stellplätze, die als notwendige Besucherstellplätze für das Kath. St. Marien-Krankenhaus benötigt werden. Der Bebauungsplan bildet neben der städtebaulichen Neuordnung des Geländes die Grundlage für die geplante Errichtung des Schwesternwohnheimes und für den Rückbau des vorhandenen Altenheimes, um so Möglichkeiten für die Erweiterung dieser Einrichtung als Altenpflege- und -wohnheim zu bieten. Das Erfordernis für eine Planaufstellung für den oben genannten Bereich ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Es besteht die Notwendigkeit zum Bau dieses Schwesternwohnheimes, da die derzeitige Unterbringung weder dem technischen Standard, noch den derzeitigen Wohnbedürfnissen entspricht. Desweiteren ist eine Entflechtung von Altenpflegeheim und Schwesternwohnheim in getrennten Gebäuden sinnvoll.

Das Baurecht für das Schwesternwohnheim kann nur über die Aufstellung des Bebauungsplanes M 280 geschaffen werden, was eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes M 228 für diesen Bereich erfordert.

- Umfassende Regelung der Stellplatzfrage, da bei einer Neubebauung der Fläche die vorhandenen Stellplätze zum Teil wegfallen und im Rahmen der Neubeplanung neuer Bedarf entsteht.
- Abwägung der umweltrelevanten Belange und Prüfung, wie die Errichtung eines Schwesternwohnheimes an eine Hauptverkehrsstraße mit Belangen des Lärmschutzes in Einklang gebracht werden kann.

## 1. Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Rechtssicherheit für die Neubebauung;
- Abwägung ökologischer Belange der Bebauung (Auswirkungen auf Kleinklima, Durchlüftung);
- städtebauliche und architektonische Integration der Bauvorhaben,
- der Erhalt der vorhandenen Bäume soweit möglich bzw. deren Umpflanzung;
- Rückbau der Werdener Straße im Einmündungsbereich zur Mülheimer Straße.

Es ist beabsichtigt, für diesen Baubereich "Fläche für den Gemeinbedarf (Altenwohn- und -pflegeheim, Schwesternwohnheim)" auszuweisen.

## 2. Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Bei der Untersuchung der Alterstruktur des Regierungsbezirkes Düsseldorf zeigt sich bei der deutschen Wohnbevölkerung ein Überschuß der älteren Bevölkerungsschicht. Bei den vorhandenen Prognosen wird auch weiterhin mit einer starken Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe gerechnet, was zu besonderen Anforderungen an das Gesundheits- und Sozialwesen führt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das vorhandene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf und als MK-Gebiet ausgewiesen. Die geplante Bebauung entspricht dieser Ausweisung. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird noch auf den für 1980 geplanten Neubau des Kath. St. Marien-Krankenhauses mit Alten-Kranken-Heim verwiesen. Dieses Krankenhaus hat eine Kapazität von 210 Allgemeinbetten und ein Altenkrankenheim mit 168 Betten, mit einer Auslastung von durchschnittlich 95 %.

## 2.3 Sonstige Fachplanungen

Bauplanungsrechtlich wird die Nutzung der Fläche derzeit in den Bebauungsplänen M 228 und 141 geregelt. Der M 228 weist für die Fläche Ecke Mülheimer Straße / Werdener Straße einen Parkplatz mit 102 Stellplätzen für das Krankenhaus aus. An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne M 11, 141 und IV mit erster vereinfachter Änderung. Der Bebauungsplan 141 aus dem Jahre 1967 weist für das Grundstück Mülheimer Straße / Werdener Straße Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schulfläche) aus. Für den Bereich an der Angerstraße wird ebenfalls Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, hier jedoch mit der Zweckbestimmung Krankenhaus.

Weitere Fachplanungen werden durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 3. Planungskonzeption

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von knapp 2 ha. Die Hälfte davon ist als MK-Gebiet genutzt und auch bereits vollständig bebaut. Hier soll lediglich die Festschreibung des Bestandes erfolgen. Ziel ist es dabei die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern, so daß ein möglicher Neubau nach den Maßen der vorhandenen Bebauung erstellt wird (Höhe, Grundfläche etc). Dabei wird eine gemischte Nutzung von Geschäften (Erdgeschoß), Büros (1. Etage) und Wohnen (ab 2. Etage) angestrebt. Der Rest des Plangebietes, der als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen wird, soll ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden, die sich besser in die städtebauliche Situation einpassen, bebaut werden. Vorgesehen sind hier ein multifunktionales Altenwohnheim, Altenheim und Altenpflegeheim an der Angerstraße und ein Schwesternwohnheim an der Mülheimer Straße.

Bei beiden Bereichen sollen die rückwärtigen Grünbereiche erhalten werden, die so im Zusammenhang mit der angestrebten und zum Teil schon vorhandenen geschlossenen Bebauung einen lärmgeschützten Innenbereich bilden. Notwendige Stellplätze sollen bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten möglichst durch Tiefgaragen geregelt werden, was innerhalb der Festsetzungen genauer erläutert wird. Verkehrsplanerische Maßnahmen sollen lediglich im Einmündungsbereich der Werdener Straße / Ecke Mülheimer Straße erfolgen, die weitere Erschließung ist durch die bereits vorhandenen das Plangebiet begrenzenden Straßen gesichert.

#### 4. Geplante Nutzungen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan und in Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als "Kerngebiet" (MK) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Der überwiegende Teil des mit "WA" ausgewiesenen Bereiches ist gleichzeitig als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen. Hier sollen wie nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ein Altenwohnheim und Altenpflegeheim sowie ein Schwesternwohnheim entstehen. In einem MK-Gebiet sind neben anderen Nutzungen nach § 7 BauNVO in erster Linie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise oder aufgrund von Festsetzungen können auch Wohnungen in diesem Gebiet zugelassen werden. Um dieser Vorgabe zu entsprechen, ist die Nutzung der Gebäude wie folgt zu gliedern:

Erdgeschoß	-	Geschäftsräume
1. Geschoß	-	Büroräume
ab 2. Geschoß	-	Wohnnutzung.

Laut Spielhallenkonzept der Stadt Ratingen gliedert sich der Innenstadtbereich in 3 Gebietskategorien. Das Plangebiet gehört zur Kategorie II, wo Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken und sonstige Tanzlokale nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Nach diesem Konzept ist die Ansiedlung solcher Lokale in Abhängigkeit der Umgebungsbebauung zu sehen. Öffentliche Einrichtungen wie Krankenhäuser, Schulen, Kirchen, Altenheime etc. werden in dieser Beziehung als sensible Bereiche bezeichnet, aus deren Umfeld derartige Nutzungen heraus zu halten sind. Da in dem Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe sich mehrere solcher öffentlicher Einrichtungen befinden und bereits eine Spielhalle vorhanden ist, sollte auf weitere Ansiedlungen verzichtet werden, damit keine Massierung von Vergnügungsstätten entsteht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Da mit diesem Bebauungsplan die vorhandene Bebauung festgeschrieben bzw. aufgegriffen werden soll, dient diese als Maßstab für alle Festsetzungen. Demnach wird für das MK-Gebiet eine Geschoszahl von maximal V festgesetzt. Das daran angrenzende WA-Gebiet erhält aufgrund seiner Lage zur Betonung der Ecksituation bzw. seiner Beziehung zu dem angrenzenden Krankenhaus sowie seiner Bestimmung als "Fläche für den Gemeinbedarf" eine Geschoszahl von III bis IV. Das im Anschluß an das Altenheim gelegene Grundstück wird seiner derzeitigen Nutzung entsprechend mit II Geschossen ausgewiesen.

### 4.2.2 Grundflächenzahl / Geschosflächenzahl

Für das MK-Gebiet wird die Möglichkeit geschaffen relativ gleichgroße am Bestand orientierte Gebäude zu errichten. Da die vorhandenen Grundstücke in ihrer Größe stark variieren, sind auch voneinander abweichende Grund- und Geschosflächenzahlen notwendig. Kleinere Grundstücke erhalten demnach höhere Grund- und Geschosflächenzahlen.

Bei den mit WA ausgewiesenen Flächen sind die Flächen für den Gemeinbedarf aufgrund der ihnen zugedachten Nutzung mit relativ hohen Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 sowie Geschosflächenzahlen von 1,5 und 1,8 ausgewiesen. Die daran angrenzende Wohnbebauung wird entsprechend der vorhandenen Einfamilienhausbebauung ausgewiesen.

### 4.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Um späteren Neubauten eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wurde die Fläche dabei weiter in die hinteren Grundstücke gelegt, als es den vorhandenen Gebäuden entspricht.

### 4.4 Bauweise

Für die Bebauung entlang der Mülheimer Straße wurde geschlossene Bebauung festgesetzt, um so die vorhandene Struktur festzuschreiben, auch weiterhin eine für MK-Gebiet typische Verdichtung der Bebauung zu erreichen und um den Innenbereich vor Lärmeinwirkungen der Mülheimer Straße zu schützen und so Ruhezonen zu erhalten. Dies gilt ebenfalls für das geplante Altenwohn- und -pflegeheim.

#### 4.5 Ergänzende Festsetzungen

Bei dem Bau von Garagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind Tiefgaragen angestrebt. In den Hinterbereichen der Grundstücke sind deshalb Tiefgaragen bis zu einer Höhe von 0,75 m (ausgehend von der Straßenoberkante) möglich und werden nicht auf die GRZ angerechnet. Die Dächer der Garagen müssen, wenn sie nicht überbaut sind, begrünt werden, um so eine bessere Eingliederung in die rückwärtigen Gartenbereiche zu bieten.

Für das geplante Schwesternwohnheim an der Mülheimer Straße wird nur ein Teil der im Bebauungsplan M 228 mit Stellplätzen ausgewiesenen Fläche benötigt. Der verbleibende Rest des Grundstückes (im Plan genauer dargestellt), wird der alten Festsetzung entsprechend mit "Gesamtstellplätzen" (GST) ausgewiesen.

Aus der Lärmkarte Ratingen für die Gesamtbelastung ist entlang der Mülheimer Straße eine Belastung von 70 bis 75 dB(A) abzulesen. Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern und an den Außenwandteilen sind deshalb erforderlich.

Das Gebäude des Schwesternwohnheimes wird nach noch strengeren Maßstäben als die normale Wohnbebauung betrachtet. Krankenschwestern und -pfleger versehen in der Regel Wechselschichtdienst. Mit der Arbeitszeit wechselt auch die Schlafzeit dieser Personengruppe. Damit die Angestellten des Krankenhauses aber auch am Tag bei entsprechender Lärminderung schlafen können, sind die Schlaf- und Ruheräume dieses Gebäudes in den der Straße abgewandten Bereich zu legen.

Für die Parzelle 116, Flur 37 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen, um so die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sowie im Notfall eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zu sichern.

#### 4.6 Grünflächen

##### 4.6.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sowie eventuell vorhandene Dächer von Tiefgaragen sind zu privaten Grünflächen zu gestalten um damit im Zusammenhang mit den anschließenden Grünflächen des Krankenhauses eine innere Ruhezone zu schaffen. Diese Maßnahmen bewirken eine Verbesserung des ökologischen Kleinklimas und leisten einen Beitrag zur Flächenentsiegelung.

#### 4.6.2 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Für die verbleibende Fläche des privaten Parkplatzes des Krankenhauses wird eine Bindung für die Bepflanzung festgesetzt. Die dort befindlichen Bäume sind zu erhalten, um die ohnehin schon hohe Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern. Die durch den Bau des Schwesternwohnheimes wegfallenden Bäume sind soweit möglich an anderer Stelle wieder einzupflanzen entsprechend den Maßgaben der Baumschutzsatzung. Durch diese Maßnahmen wird gleichzeitig eine Erweiterung des begrünten Innenbereiches geschaffen.

Im selben Bereich befinden sich 4 großkronige Bäume (2 Weiden und 2 Linden), die für dieses Gebiet prägend sind. Zwar unterliegen diese Bäume der örtlichen Baumschutzsatzung, doch können sie in Ausnahmefällen trotzdem beseitigt werden. Um dies zu verhindern und die vier für das Gebiet wichtigen Bäume dauerhaft zu erhalten, werden sie einzeln festgesetzt.

#### 4.7 Erschließung

##### 4.7.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die drei, die Fläche begrenzenden Straßen, Mülheimer Straße, Werdener Straßen und Angerstraße, erschlossen. Von der Planung direkt betroffen ist nur der Einmündungsbereich der Werdener Straße, der durch verkehrsplanerische Maßnahmen eingengt wird.

##### 4.7.2 ÖPNV

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in ausreichendem Maße gegeben. Zwei Bushaltepunkte befinden sich in direktem Anschluß an das Plangebiet, an der Mülheimer und der Werdener Straße und werden von drei Buslinien angefahren. Da die Fläche in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt liegt, sind weitere Verbindungen z.B. Straßenbahn oder Bundesbahn einfach zu erreichen.

##### 4.7.3 Stellplätze und Parkplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst unterzubringen. Bei Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten sollten die Stellplätze in Tiefgaragen errichtet werden. Öffentliche Parkplätze werden im Einmündungsbereich der Werdener Straße im Zusammenhang mit der Fahrbahnverengung eingerichtet. Genaue Form und Anzahl ergeben sich erst bei der konkreten Straßenplanung. Durch den Neubau des Schwesternwohnheimes fallen ein Teil der vorhandenen Stellplätze des Krankenhauses weg. Um dies auszugleichen, wird unter dem Wohnheim eine Tiefgarage errichtet. Laut Stellplatzverordnung benötigt das Krankenhaus mit allen seinen zusätzlichen Einrichtungen etwa 116 Stellplätze. Im Zuge der Neuplanung entstehen ca. 125 Stellplätze, somit mehr als gefordert werden.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

##### 4.8.1 Energie und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser ist durch das vorhandene Netz sicher gestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Mischwasserkanalssystem. Erweiterungen oder Änderungen der diese Belange betreffenden Anlagen sind nicht notwendig.

##### 4.8.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Das zur Zeit noch auf dem privaten Parkplatz des Krankenhauses befindliche Trafohäuschen muß wegen des Neubaus des Schwesternwohnheimes an dieser Stelle abgerissen werden. Diese Anlage wird in das neue Gebäude integriert.

##### 4.9 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B (Verordnung des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 05.06.1973, rechtskräftig seit dem 01.08.1973).

Teile des Plangebietes sind von einer Postrichtfunkstrecke bzw. deren 200 m Schutzstreifen und Höhenbeschränkung betroffen.

#### 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 5.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturell wirkt sich die Planung positiv aus. Durch den Umbau des Altenwohnheimes und den Neubau des Schwesternwohnheimes entstehen neue funktionale Einrichtungen, die dem heutigen Standard entsprechen. Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgt lediglich eine Festschreibung des Bestandes, so daß keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind. Die verkehrstechnische und technische Infrastruktur sind im Bestand vorhanden und leistungsfähig genug, um eine zusätzliche, geringfügige Versorgungsfunktion zu übernehmen.

##### 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Aufgrund seiner Innenstadtlage und der direkten Begrenzung durch die Mülheimer Straße ist das Gebiet erheblichen Lärm-belästigungen ausgesetzt.

Das Gelände ist durch die stark verdichtete Bebauung zu einem großen Teil versiegelt. Lediglich im Innenbereich (Krankenhausgebäude) und auf der als Parkplatz ausgewiesenen Fläche befinden sich Grünzonen.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Form bereits in gleichem Maße bebaut bzw. versiegelt, wie es nach der Planung möglich sein wird. Die geplante geschlossene Bebauung auf dem Parkplatzgelände übernimmt für den Innenbereich Lärmschutzfunktionen, so daß das Krankenhausgelände insgesamt geringeren Lärmimmissionen ausgesetzt wird. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sowie die Festsetzung des verbleibenden Baumbestandes auf dem Parkplatzgelände bewirken, daß sich die ökologische Situation nur in geringem Maße verändert.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,98 ha, die sich wie folgt gliedert:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,08 ha
a) Fläche für den Gemeinbedarf	1,02 ha
b) Allgemeines Wohngebiet	0,06 ha
Verkehrsfläche	0,20 ha
MK-Gebiet	<u>0,70 ha</u>
Gesamt	1,98 ha

7. Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung dieser Planung entstehen für die Stadt Ratingen lediglich Kosten für den Umbau des Einmündungsbereiches Werdener Straße / Mülheimer Straße. Die genaue Planung steht noch nicht fest, doch lassen sich die Kosten überschlägig mit ca. 30.000,-- DM beziffern.

8. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Bestehende ortsrechtliche Festsetzungen, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegen stehen, werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben. Insbesondere treten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft:

- 1) Bebauungsplan 141
- 2) Bebauungsplan M 228.

