

**Bebauungsplan Nr. 7 „Düsseldorfer Straße / Wallstraße“
2. Änderung**

Entscheidungsbegründung

Stand: 26.10.2004

Inhalt:

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Anlaß zur Planänderung
 - 1.4 Bestandssituation
 - 1.4.1 Bebauung
 - 1.4.2 Verkehr
 - 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
 - 1.4.4 Altlasten
 - 1.4.5 Vorbelastung (Fluglärm, Verkehrslärm, andere Immissionen)

- 2 Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Kerngebiet
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten
 - 2.4 Verkehrsflächen
 - 2.4.1 Straßenverkehr
 - 2.4.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
 - 2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.5.1 Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)
 - 2.5.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)

- 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Flächenbilanz
 - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

- 4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 5 Kosten und Finanzierung

- 6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des historischen Stadtkerns der Stadt Ratingen. Es wird begrenzt durch die Düsseldorfer Straße und die Wallstraße. Es beinhaltet die Flurstücke 329, 371, 389, 391 Gemarkung Ratingen, Flur 41.
Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 ersichtlich.
- 1.2 Geltendes Planungsrecht
Für das Plangebiet liegt der seit dem 02.01.1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 vor. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ aus. Der wirksame Flächenutzungsplan der Stadt Ratingen weist für diesen Bereich Kerngebiet aus.
- 1.3 Anlaß für die Planänderung
Die unter Punkt 1.2 genannten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahre 1965 lassen aus städtebaulicher Sicht keine, den heutigen Anforderungen entsprechende, Nutzung des Grundstücks zu. Diese Fläche, in direktem Anschluß an die Fußgängerzone, ist als Kerngebiet einzustufen. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1982 wurde dieser Ausweisung Rechnung getragen, dort erfolgte die Festsetzung der Fläche als Kerngebiet. Es ist daher sinnvoll, auch im Hinblick auf die Ansiedlung neuer Nutzungen, die der Stärkung des Innenstadtbereichs dienen, den Bebauungsplan zu ändern und den heutigen Anforderungen sowie der vorhandenen Bausubstanz anzupassen.
- 1.4 Bestandssituation
- 1.4.1 Bebauung
Das Plangebiet ist mit einem III-geschossigen Gebäudekomplex mit Tiefgarage bebaut. Die derzeitige Nutzung sind Einzelhandelsbetriebe und eine Diskothek.
- 1.4.2 Verkehr
Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Düsseldorfer Straße.
- 1.4.3 Infrastruktur und Versorgung
Das Gebiet kann auf die in der Innenstadt bestehende Infrastruktur zurückgreifen. Ebenso besteht hinsichtlich Wasser, Abwasser und Strom ein Anschluß an das bestehende System.
- 1.4.4 Altlasten
Für das Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“, d.h. auf detaillierte Festsetzungen wird verzichtet, es werden lediglich Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

In diesem Fall ist Planungsziel die rechtliche Absicherung der Vorhandenen Nutzungen, bzw. soll neuen kerngebietstypischen Nutzungen die Ansiedlung ermöglicht werden. Da das Grundstück bereits mit einem Gebäudekomplex bebaut ist besteht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kein zusätzlicher Handlungsbedarf. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.1.1 Kerngebiet

In Anpassung an die bestehende Nutzung und die Ausweisung im Flächennutzungsplan wird der Bereich als Kerngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist im Hinblick auf die Nähe zur Fußgängerzone eine adäquate Nutzung möglich, die zudem hinsichtlich zukünftiger Ansiedlungen den Innenstadtbereich stärken kann.

2.2 Festsetzungen zu Vergnügungsstätten

Es werden ergänzende Festsetzungen zu Vergnügungsstätten getroffen. Danach sind:

Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässige.

Spiel- und Automatenhallen können gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Stadt Ratingen hat ein Vergnügungsstättenkonzept für den Innenstadtbereich erstellt und als Selbstbindung beschlossen. Durch dieses Konzept soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geregelt werden. Ziel des Konzeptes ist es städtebauliche Negativauswirkungen wie z.B. unerwünschte Strukturveränderungen oder Verdrängung vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verhindern, und die in Kern- und Mischgebieten ebenfalls zulässige Wohnnutzung vor negativen Auswirkungen wie z.B. Lärmbelastigungen zu schützen.

Die zur Zeit gültige BauNVO ermöglicht innerhalb von Kerngebieten sowohl Vergnügungsstätten, als auch sog. Sexshops. In der Umgebung zum Plangebiet befindet sich auch Wohnbebauung, die darüber hinaus auch im Kerngebiet zulässig ist. Die o.g. Nutzungen (Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind und Spiel- und Automatenhallen) sind mit dem Inbegriff des Wohnens nicht vereinbar, d.h. es handelt sich um eine unzumutbare Störung im Sinne des § 15 (1) Satz 2 BauNVO. Daher werden Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen und Spiel- und Automatenhallen nur ausnahmsweise zugelassen.

- 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.3.1 Straßenverkehr
Das Plangebiet liegt im Kernbereich der Stadt Ratingen und ist durch die bestehende Düsseldorfer Straße erschlossen.
 - 2.3.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONW), grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
 - 2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
Das Plangebiet ist gut an den bestehenden ÖPNV angeschlossen. In etwa 1-minütiger Fußwegentfernung befindet sich der Düsseldorfer Platz mit Bus- und Straßenbahnanbindung.
- 2.4 Ver- und Entsorgung
 - 2.4.1 Energie (Strom/Öl/Gas/Wärme etc.)
Da es sich bei dem Verfahren um die Änderung eines geringen Teils eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kann an das bestehende Versorgungsnetz, wie im ursprünglichen Planverfahren geregelt, angeschlossen werden.
 - 2.4.2 Wasser (Frisch- und Abwasser)
Auch hinsichtlich Frisch- und Abwasser kann an das bestehende Netz angeschlossen werden. In der Innenstadt werden die Abwässer im Mischsystem entsorgt. Eine Versickerung des oberflächennahen Regenwassers gemäß § 51a LWG ist nicht möglich. Wie schon dargelegt, ist das Plangebiet bereits bebaut, dadurch ergeben sich nachträglich keine ausreichenden Flächen zur Versickerung (Grundstück ist nahezu komplett versiegelt –Tiefgarage-). Hinzu kommt der in der Innenstadt vorherrschende Felsgrund, der ebenfalls eine Versickerung erschwert.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Kerngebiet	ca. 4.100 m ²
Gesamtfläche	ca. 4.100 m²

3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen Bereich, der schon durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan geregelt war. Daher bestand auch schon seit Jahren Baurecht für diesen Bereich. Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 Baurecht. Eine UVP Untersuchung analog § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits

vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, der zum überwiegenden Teil verwirklicht wurde, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich und daher entstehen keine zusätzlichen Kosten.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Düsseldorfer Straße/Wallstraße“ 2. Änderung mit dem Inkrafttreten des letztgenannten Planes aufgehoben.

(Hoff)

Städtische Oberbaurätin