

Stadt Ratingen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 390 „Marktplatz, Brunostraße, Synagogengasse“

Begründung

bms Stadtplanung, Bochum

www.bms-stadtplanung.de

30.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2 Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1 Landesplanerische Vorgaben	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Landschaftsplan.....	4
2.4 Bebauungspläne.....	4
2.5 Sonstige Fachplanungen	5
3 Verfahren.....	6
4 Bestandsbeschreibung	6
4.1 Städtebauliche Situation	6
4.2 Technische Infrastruktur	7
4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur.....	7
4.4 Freiraum	7
4.5 Altlasten.....	7
4.6 Topographie	7
5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele	8
5.1 Anlass der Planung.....	8
5.2 Planungsziel, städtebauliches Konzept.....	8
6 Begründung der Planinhalte	10
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	10
6.1.2 Art der baulichen Nutzung	11
6.1.3 Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.4 Höhe baulicher Anlagen / Regelung der Abstandsflächen	13

6.1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.1.6 Tiefgaragen	17
6.1.7 Gestalterische Festsetzungen.....	17
6.2 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise	21
6.2.1 Wasserschutzzone	21
6.2.2 Gestaltungssatzung	21
6.2.3 Umgang mit Bodendenkmälern.....	21
6.2.4 Fassadenbeleuchtung bei Baudenkmälern und in ihrer Umgebung	21
6.2.5 Kampfmittel.....	21
6.2.6 Altlasten	22
6.2.7 Löschwasser	22
7 Erhaltungssatzung	22
8 Städtebauliche Kenndaten	23
9 Umweltbelange	24
9.1 Umweltbericht	24
9.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange	24
9.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	24
9.4 Klimaschutz	24
10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	25
11 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	25
12 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	25
13 Inhalte des Durchführungsvertrags	25

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 42 und umfasst die Flurstücke 8, 9 und 298. Es handelt sich um die Flächen der Wohn- und Geschäftshäuser Markt 17, 18, 19 und 20, die im rückwärtigen Bereich bis an die Synagogengasse herangehen. Dieser Bereich stellt somit das eigentliche Vorhaben als Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 390 dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan M 390 „Marktplatz, Brunostraße, Synagogengasse“ bezieht darüber hinaus das Flurstück 25 mit dem Wohn- und Geschäftshaus Bechemer Straße 5 sowie Teilflächen der Synagogengasse in das Plangebiet ein (Flurstücke 165, 166 und 229).

Das gesamte Plangebiet wird im Westen durch die Bechemer Straße, im Norden durch die Straße Marktplatz, im Osten durch die Brunostraße und im Süden durch die Synagogengasse begrenzt. Darüber hinaus befinden sich unmittelbar außerhalb des Plangebiets im Nordwesten und Süden die jeweils vollständig mit einem Geschäftshaus bebauten Grundstücke Markt 21, Bechemer Straße 1-3 und Bechemer Straße 7.

Das Plangebiet umfasst ca. 1.430 m².

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Entwicklung des Plangebiets entspricht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen enthält für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Darstellung „Kerngebiet“ mit der überlagernden Darstellung „Siedlungsschwerpunkt“.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes.

2.4 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 390 bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne M2a/S2, 1. Änderung und M2/S2 1. Änderung. Der Bebauungsplan M2a/S2, 1. Änderung umfasst darüber hinaus die westlich angrenzenden Baugrundstücke sowie die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Straßenräume einschließlich des nördlich gelegenen Marktplatzes. Der Bebauungsplan M2/S2 1. Änderung umfasst die Bebauung zwischen Bechemer Straße, Synagogengasse, Brunostraße und Wallstraße einschließlich deren Straßenräume.

Die Bebauungspläne setzen die nun überplanten Baugrundstücke als Kerngebiete fest. Die Straßen und der Marktplatz sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen umfassen die Baugrundstücke Marktplatz 17 bis 20 vollständig und werden entlang der Verkehrsflächen durch Baulinien bestimmt. Die überbaubaren Flächen des Grundstücks Bechemer Straße 5 werden durch Baugrenzen geregelt. Bis auf zwei kleinflächige Bereiche wird das gesamte Grundstück umfasst. Die benannten kleinflächigen Bereiche liegen innerhalb des Fußgängerdurchgangs Bechemer Straße / Synagogengasse und sind als Fußgängerbereich festgesetzt.

Durch Baugrenzen und Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen werden im inneren Planbereich verschiedene Flächen mit unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt. So ist entlang der Straßen Markplatz, Brunostraße und östlicher Teil Synagogengasse eine zwingende dreigeschossige Bebauung, für den Bereich an der Bechemer Straße eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Im inneren Planbereich des Grundstücks Marktplatz 17 und 18 liegen Flächen mit dreigeschossiger und entlang der westlichen Synagogengasse mit zweigeschossiger Bebauung als Maximalwerte. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bechemer Straße 5 ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Im Bereich der Synagogengasse ist mit Ausnahme eines Teilbereichs durch Baulinien bestimmt, dass die Gebäude im Erdgeschoss ca. 5 m von der Straßenbegrenzung zurückspringen, im Obergeschoss verläuft die Baulinie wieder entlang der Straßenbegrenzung (Arkadenbebauung).

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Kerngebiete eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Diese Werte stellen nach der zur Aufstellung geltenden BauNVO die Höchstwerte dar. Als Bauweise bestimmt der Bebauungsplan die geschlossene Bauweise. Im Bereich der Gebäude Marktplatz 17 und 18 ist eine Fläche für Tiefgaragen sowie entlang der Synagogengasse Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Grundstückszufahrten dürfen ausschließlich über die Synagogengasse erfolgen.

2.5 Sonstige Fachplanungen

Für das Plangebiet gelten Auflagen der Denkmalpflege und es besteht eine Erhaltungssatzung für den stadträumlichen Bereich der Ratinger Innenstadt. Zudem gilt die Gestaltungs- Werbe- und Sondernutzungssatzung Innenstadt (ORS 622-00) der Stadt Ratingen. Der Geltungsbereich unterscheidet Bereiche mit überwiegend historischer Bausubstanz, die durch eine Schutzsatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW geregelt werden und Bereiche, die eher durch Gebäude nach 1914 entstanden sind geprägt werden. Für diesen Teil erfolgen die Regelungen als Gestaltungssatzung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan M 390 liegt im Bereich der Schutzsatzung. Aus diesem Grund werden höhere Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden gestellt.

Für eine Bebauung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 (1b) DSchG NW erforderlich.

Aufgrund dieser Vorgaben sind unter anderem die historischen Baukanten bzw. Baufluchten zum öffentlichen Straßenraum hin zu erhalten. Historische Flurstücke sind zu erhalten und müssen in der Gestaltung der Gebäude erkennbar sein. Des Weiteren formuliert die Gestaltungssatzung Vorgaben zu maximalen

Gebäudelängen, Fassaden- und Dachgestaltung und Ausführungen zu Bauzubehörteilen sowie Mülltonnen-Standplätzen.

Ebenso werden in der ORS 622-00 detaillierte Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

3 Verfahren

Die Aufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 390 „Marktplatz, Brunostraße, Synagogengasse“ wird dem Rat der Stadt gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Beschluss vorgelegt.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach soll auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Gleichzeitig mit dem Beschluss zur Aufstellung erfolgt daher der Beschluss zur Durchführung der Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 390 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Vorfeld der Planung hat bereits eine intensive öffentliche Diskussion über die Entwicklung und Gestaltung der Gebäude Markt 17 bis 20 stattgefunden. So wurde ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt. Durch diese öffentliche Vorstellung ist der Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erreicht. Zudem wurden verschiedene Behörden und Träger öffentlicher Belange, insbesondere die Feuerwehr sowie die Untere Denkmalbehörde und der LVR - Amt für Denkmalpflege in den bisherigen Planungsprozess eingebunden.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt unmittelbar im historischen Stadtkern Ratingens und umfasst eine Fläche von ca. 990 m² mit dem Gebäude Marktplatz 17 und 18 (östlicher Bereich) und den Gebäuden Marktplatz 19 und 20 (westlicher Bereich). Im Gebäude 17 und 18 befindet sich im Erdgeschoss eine Bankfiliale, in den Obergeschossen ein Hotel und im Untergeschoss eine Tiefgarage. Die Tiefgarage hat ihre Zufahrt im Platzbereich von Synagogengasse und Brunostraße (Wendeanlage). Das Gebäude 17 und 18 ist entlang der umgebenden Straße, also auch im Bereich der Synagogengasse, III-geschossig. In den Gebäuden 19 und 20 sind in den Erdgeschossen Geschäftsflächen und in den Obergeschossen Wohn- und Büroflächen vorhanden. Zur Straße Marktplatz sind die Gebäude III-geschossig, in den hinteren Grundstücksbereichen zur Synagogengasse hin, nimmt die Geschossigkeit der Gebäude ab. Hier sind kleinere Hofflächen angelegt. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Marktplatz 20 steht ein kleines Gehölz auf.

Im weiteren Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 390 befindet sich das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus Bechemer Straße 5. Im rückwärtigen Bereich des Geschäftshauses liegen eine kleine Hoffläche sowie ein eingeschossiges Hinterhaus als Anbau mit Garage und Nebenräumen des im Erdgeschoss befindlichen Gastronomiebetriebs. Das Grundstück ist ebenfalls nahezu vollständig versiegelt.

Das Umfeld ist städtisch geprägt und durch den Marktplatz mit der Kirche sowie die Fußgängerzone mit zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern gekennzeichnet.

4.2 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straßen Marktplatz / Oberstraße, Brunostraße, Synagogengasse und Bechemer Straße erschlossen, in denen notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.

Bechemer Straße, nördlicher Bereich Brunostraße, Marktplatz und Oberstraße sind als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Grundstücke Marktplatz 17 bis 20 und Bechemer Straße 5 werden über die Synagogengasse angefahren.

Die Autobahnen A3, A44 und A52 sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In fußläufiger Nähe liegen mehrere Bushaltestellen verschiedener Linien, der Busbahnhof und Straßenbahndaltepunkt Düsseldorf Platz sowie die S-Bahnstation Ratingen-Ost.

4.3 Soziale und sonstige Infrastruktur

Durch die unmittelbare Innenstadtlage des Plangebiets sind in erreichbarer Entfernung Schulen aller Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus und sonstige private und öffentliche Einrichtungen vorhanden.

4.4 Freiraum

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Marktplatz 20 steht ein kleines Gehölz auf. Im Straßenraum, bzw. unmittelbar angrenzend befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bechemer Straße 5 und im Zentrum der Wendeanlage Brunostraße / Synagogengasse je ein kleiner Baum.

4.5 Altlasten

Hinweise auf Bodenbelastungen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung (Stand Februar 2015) liegen nicht vor.

4.6 Topographie

Das Plangebiet steigt von Südwesten aus (vorgelagerte Straßenfläche Bechemer Straße 57,45m NHN) leicht Richtung Nordwesten an (Mitte Synagogengasse 59,21m NHN, Brunostraße 60,45m NHN, Marktplatz 60,98m NHN). In der Fußgängerzone, unmittelbar vor den Gebäuden Marktplatz 17 bis 20 steigt der Boden von 60,05m NHN vor der nordwestlichen Gebäudekante Marktplatz 20 bis zu 61,30m NHN vor der nordöstlichen Gebäudekante Marktplatz 17 an. Um einen Barrierefreien Zugang zu den geplanten Geschäften einzurichten, erfolgt eine Deckenabsenkung der Plangebäude 19 und 20 bei gleichzeitiger Geländeanpassung der Fußgängerzone in diesem Bereich.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Das Vorhaben ist Teil des Ratinger Zentrums und liegt in der Fußgängerzone der Innenstadt. Ziel der Stadt für die Entwicklung des Bereichs ist die Attraktivierung der Geschäftslage durch Ansiedlung von hochwertigen Einzelhandelsgeschäften. Die bestehende Gebäudestruktur der Gebäude Marktplatz 19 und 20 lässt die Einrichtung moderner Geschäfte mit barrierefreien Zugängen und größeren Ladenflächen nicht zu, so dass der Abriss der Gebäude vorgesehen ist. Gleichzeitig soll die mittelalterlich geprägte städtebauliche Struktur und Gestaltung mit einer Vielzahl von Baudenkmalern im Umfeld erhalten bleiben. Ausdruck hierfür ist die bestehende Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich. Gerade die Lage am historischen Markt mit den gegenüberliegenden Denkmälern Bürgerhaus und Kirche St. Peter & Paul erfordert eine entsprechende Umsetzung dieser Anforderungen durch das Vorhaben.

Zur Entwicklung des Marktplatzumfeldes hat die Stadt 2009 einen Architektenwettbewerb für den Neubau der Gebäude Marktplatz 17 bis 20 ausgelobt, dessen Ergebnis die Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung ist. Ziel des Wettbewerbs war der Abriss aller bestehenden und die Errichtung neuer Gebäude, die den historischen Grundstückszuschnitt, die Baufluchten und Gebäudegestaltung wiederbeleben und erkennbar machen. Als angestrebte Nutzungen sind hochwertige Geschäfte aus dem Textilbereich in den Erdgeschossen, Wohnungen, Büros und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen.

Der im Wettbewerbsverfahren ausgewählte Entwurf des Büros Blumberg & Schürg Architekten wurde in Abstimmung mit der Stadt überarbeitet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 390 wird die Umsetzung des Entwurfs im Namen der Firma MARX CITY INVESTOR aus Essen als Vorhabenträger vorbereitet. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gestellt.

5.2 Planungsziel, städtebauliches Konzept

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundstücke Marktplatz 17 bis 20) ist eine weitreichende Umstrukturierung vorgesehen. Für die über das Vorhaben hinausgehenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 390 - dies ist das Wohn- und Geschäftshaus Bechemer Straße 5 und die einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Änderungen geplant. Die Einbeziehung dieser Flächen ist notwendig, um die baulichen Abstände im Bereich der Synagogengasse zu regeln. Einschränkungen der bisherigen Nutzungen außerhalb des Vorhabens sind nicht vorgesehen.

Vorhaben: Aufgrund eines bestehenden Mietvertrages bis Ende 2021 für die dort ansässige Bankfiliale kann der Abriss des Gebäudes Marktplatz 17 und 18 (Flurstück 298) und die Errichtung eines neu gestalteten Gebäudes mit alleiniger Nutzung des Erdgeschosses durch Einzelhandelsbetriebe entgegen der bisherigen Zielsetzung nicht vorgenommen werden. Wirtschaftliche Voraussetzung für diese Maßnahme wäre die zeitgleiche Freilegung und Neubebauung des Gesamtareals Marktplatz 17 bis 20. Hierauf reagiert das Vorhaben mit der nun geplanten teilweisen

Nutzungsänderung und Umgestaltung des Gebäudes Marktplatz 17 und 18. Weiterhin erfolgt der Abriss und Neubau im Bereich Marktplatz 19 und 20.

Marktplatz 17 und 18: Die bisherige Hotelnutzung in den Obergeschossen wird aufgegeben. Dabei wird die Fläche der Bankfiliale derart umgestaltet, dass im Erdgeschoss zusätzlich ein Ladengeschäft entsteht. Die Flächen der Bank teilen sich dann wie folgt auf: Windfang mit Automatenstation, Kundenhalle und Büroräume im Erdgeschoss sowie Büroräume im 1. Obergeschoss. In den weiteren Obergeschossen ist die Errichtung von Wohnungen vorgesehen. Zur gestalterischen Aufwertung und besseren Integration des Gebäudes in die historische Umgebung wird der Abriss des bestehenden Erkers am Marktplatz vorgenommen. Darüber hinaus erfolgt eine Strukturierung der Fassade und des Daches am Marktplatz, so dass die neu geschaffene Ladeneinheit und die darüber liegenden Geschosse äußerlich wie ein einzelnes, schmales Gebäude wirken. Im übrigen Gebäudeteil erfolgen ebenfalls kurzfristige bauliche Veränderungen im Bereich der neu entstehenden Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss durch Gauben, bodentiefe Fenster und veränderte Fensteröffnungen. Nach Auszug der Bank, spätestens 2022, erfolgt die Umgestaltung der Kundenhalle zu einer Ladeneinheit für hochwertige Textilgeschäfte inklusive Schaffung einer entsprechenden Eingangssituation zum Marktplatz sowie weitere Änderungen im 1. Obergeschoss (bodentiefe Fenster, veränderte Fensteröffnungen) für Wohnungen.

Marktplatz 19 und 20: Die bestehenden Gebäude Markt 19 und 20 werden beseitigt und durch Neubauten ersetzt. Geplant ist die Errichtung von zwei äußerlich erkennbaren schmalen Gebäuden mit drei Vollgeschossen, das Dachgeschoss ist dabei als Vollgeschoss ausgebildet. Das äußerliche Erscheinungsbild mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss bleibt somit erhalten. Im Erdgeschoss befindet sich jeweils eine Ladeneinheit und in den Obergeschossen Wohnungen. Zur Synagogengasse hin entsteht ein Gebäude, das im Erdgeschoss den rückwärtigen Bereich der Geschäfte und in den Obergeschossen Wohnungen beinhaltet. Das Untergeschoss ragt aufgrund der Topographie sichtbar heraus und wird mit Fenstern gegliedert.

Im Untergeschoss des Gebäudes Marktplatz 17 und 18 befindet sich heute eine Tiefgarage, die durch eine Zufahrt zur geplanten Tiefgarage in den neu errichteten Gebäuden Marktplatz 19 und 20 ergänzt wird. Die bestehende Ausfahrt zur Synagogengasse wird somit gemeinsam genutzt, auf eine weitere Zufahrt kann verzichtet werden. Im Untergeschoss sind darüber hinaus Technik- und Kellerräume und, wo technisch möglich, auch Personalräume vorgesehen.

Die Gebäude grenzen weitestgehend unmittelbar an die öffentlichen Straßenräume der umgebenden Synagogengasse, Brunostraße und dem Marktplatz an. Die Untergeschosse und Erdgeschosse der Gebäude umfassen den gesamten Grundstücksbereich. Im inneren Bereich bilden die Gebäude ab dem 1. und 2. Obergeschoss ein Atrium aus, das insbesondere der Belichtung der Wohnungen und als Zuwegung einzelner Wohnungen dient sowie auch als Außenbereich bzw. Aufenthaltsfläche genutzt werden kann. Zu diesem Atrium orientieren sich zudem Terrassenflächen einzelner Wohnungen.

Die äußere Gebäudegestaltung wurde eng mit der Denkmalbehörde abgestimmt und richtet sich nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung. Es sind Abweichungen vorgesehen, die der Gesamtzielsetzung der Satzung aber nicht zuwider laufen. Die

abgestimmten Fassadenpläne werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan M 390 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines kerngebietstypischen Gebiets mit Geschäfts- und Wohnnutzungen
- Erhaltung und Teilumnutzung des Geschäftshauses Marktplatz 17 und 18
- Beseitigung und Neubau der Geschäftshäuser Marktplatz 19 und 20
- Erweiterung der bestehenden Tiefgarage
- Sicherung der gestalterischen Vorgaben
- Sicherung der Nutzungen im Bereich Bechemer Straße 5
- Regelung der Abstandsflächenproblematik

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Ratingen. Der Vorhabenträger ist durch einen Erbbaurechtsvertrag Verfügungsberechtigt zur Realisierung der Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan M 390 umfasst darüber hinaus das Grundstück Bechemer Straße 5 an dem der Vorhabenträger nicht Verfügungsberechtigt ist. Die Einbeziehung dieser Flächen erfolgt wie bereits dargestellt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Die Abgrenzung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Plankarte dargestellt.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich das festgesetzte Kerngebiet MK1. Einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans (Grundstücke Marktplatz 17 bis 20) ist eine weitreichende Umstrukturierung vorgesehen. Für die über das Vorhaben hinausgehenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans M 390 - dies ist das Wohn- und Geschäftshaus Bechemer Straße 5 und gewidmete Verkehrsflächen sind keine baulichen Änderungen geplant. Die Einbeziehung dieser Flächen ist notwendig, um die baulichen Abstände im Bereich der Synagogengasse zu regeln. So sind die in dem engen Fußgängerbereich gegenüberstehenden Wände ohne Öffnungen bzw. diese nur mit bestimmten Auflagen festgesetzt. Ziel der Festsetzungen und damit auch der Einbeziehung der Fläche Bechemer Straße 5 ist somit die Regelung der brandtechnischen Anforderungen und der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes. Die Einbeziehung der gewidmeten Verkehrsflächen in den Bebauungsplan wurde notwendig, um die zwischen den Kerngebieten liegenden Verkehrsflächen eindeutig als Fußgängerbereich festzusetzen und die Trennung zwischen diesem und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der

Synagogengasse als Erschließungsstraße festzusetzen. Zudem wurden Einfahrtbereiche für Tiefgaragen festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen der bisherigen Nutzungen außerhalb des Vorhabens sind nicht vorgesehen.

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden die Baugebiete entsprechend der städtebaulichen Konzeption vollständig als Kerngebiete (MK) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung im Innenstadtbereich insgesamt und auch den rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne M2a/S2 1. Änderung und M2/S2 1. Änderung. Der Vorhabenbereich Marktplatz 17 bis 20 umfasst das Kerngebiet MK1, der Grundstücksbereich Becherner Straße 5 das Kerngebiet MK2.

Mittels Ausschluss und Lenkung bestimmter Nutzungen werden die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt hinsichtlich der Entwicklung des Plangebiets unterstützt. Für die Kerngebiete werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

- Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und*
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.*

Im Kerngebiet MK2 sind im Erdgeschoss betriebsgebundene und sonstige Wohnungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

Im Kerngebiet MK1 sind in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

Es sind im Vorhabenbereich (festgesetztes Kerngebiet MK1) ausschließlich solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

In Kerngebieten ist die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen generell zulässig. Die Stadt Ratingen hat ein Vergnügungsstättenkonzept für den Innenstadtbereich erstellt und als Selbstbindung beschlossen. Durch dieses Konzept wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geregelt. Ziel des Konzeptes ist es, negative städtebauliche Auswirkungen, die von solchen Betrieben ausgehen können zu verhindern. Für den Planbereich sind nach den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes diese Nutzungen auszuschließen.

Generelles Ziel des Bebauungsplans ist es zur Aufwertung der Fußgängerzone und Belebung der Einkaufslage durch hochwertige Einzelhandelsgeschäfte und sonstige kerngebietstypische Nutzungen, wie Gastronomie beizutragen. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, das Wohnen in dieser zentralen Lage zu ermöglichen bzw. zu steuern. Die Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen würde diesen Zielen entgegen stehen, da sie zu einem sogenannten Trading-Down, also der Abwertung eines stadträumlichen Bereichs, führen kann, Flächen für hochwertige Nutzungen, z.B. hochwertige Geschäfte, belegen würden und da von ihnen erhebliche Störungen der Wohnnutzungen ausgehen können.

Im Kerngebiet MK2 wird das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit bleibt das Erdgeschoss den weiteren kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. der bestehenden Gastronomie) vorbehalten. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten Belegung der Erdgeschosse im Kerngebiet MK1 (Vorhabengebiet) werden weitergehend die zulässigen Nutzungen allein auf Einzelhandelsbetriebe bestimmt. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung der Fußgängerzone, aber auch die Stärkung der Zentrenstruktur Ratings durch die Ergänzung des Einzelhandels- und sonstigen Angebots in den Erdgeschossen der Gebäude. Eine möglichst geschlossene Lauflage in der Fußgängerzone wird hierdurch ermöglicht. Im Vorhabengebiet MK1 ist die bestehende Bankfiliale demnach als Dienstleistungsbetrieb hier nicht mehr zulässig und genießt somit nur noch Bestandsschutz. Der Mietvertrag der Bank ist befristet und läuft mittelfristig aus. Nach Auszug der Bank kann eine entsprechende Umnutzung erfolgen. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt näher geregelt.

Die historische Altstadt ist u.a. auch durch Wohnnutzungen geprägt. Hierdurch ist die Innenstadt in den Abend- bzw. Nachtstunden belebter, als es bei einer reinen Einkaufslage der Fall sein kann. Ziel der Planung ist es daher, das Wohnungsangebot im Innenstadtbereich weiter zu entwickeln, was gleichzeitig auch die Identifikationsbildung der Bewohner mit der historischen Altstadt fördern soll. Dies entspricht auch der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum in urbaner Lage mit einer guten Versorgungsstruktur und einem guten, fußläufig zu erreichenden Angebot aus den Bereichen Kultur, Gastronomie, Handel, öffentliche Einrichtungen, ÖPNV, etc.. Solche Wohnlagen sind gerade von älteren Personen gewünscht, die hier auch bei Einschränkungen in der Mobilität oder einfach bei Verzicht auf das eigene Auto weiterhin am öffentlichen Leben teilnehmen können. Das Wohnen in der Innenstadt berücksichtigt somit auch die städtebaulichen Anforderungen durch den demographischen Wandel.

Zur Entwicklung dieser gewünschten Durchmischung von kerngebietstypischen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude trifft der Bebauungsplan Festsetzungen. Demnach ist ab dem ersten Obergeschoss das Wohnen generell zulässig, ab dem zweiten Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete bleibt trotz der Festsetzungen weiterhin gewahrt und entspricht der umgebenden Stadtstruktur.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet MK2 wird eine GRZ 1,0, eine GFZ 2,0 sowie maximal drei Vollgeschosse im vorderen Bereich des Hauptgebäudes und ein Vollgeschoss für das Hinterhaus festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des

rechtskräftigen Bebauungsplans M2/S2 1. Änderung. Damit wird die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Erhalt der städtebaulichen Struktur an der Bechemer Straße übernommen.

Entsprechend der Zielsetzung der Bebauungspläne M2a/S2 1. Änderung und M2/S2 1. Änderung zur Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung in diesem Innenstadtbereich wird für das Kerngebiet MK1 eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Struktur des Innenstadtbereichs und auch der städtebaulichen Konzeption des Vorhabens. Grundlage des Vorhabens ist der durchgeführte Architektenwettbewerb, dessen Ergebnisse einen breiten politischen Konsens gefunden haben. Zur Sicherung der geplanten Höhenentwicklung setzt der Bebauungsplan maximale First- und Traufhöhen fest.

Ziel ist auch eine hohe Ausnutzung der kleinteiligen Grundstücke zu ermöglichen. Dies korrespondiert ebenso mit der Zielsetzung der Gestaltungssatzung, die historischen, zumeist kleinteiligen Grundstücke und deren Zuschnitte im Straßenraum erlebbar zu machen.

Die Baugrundstücke werden im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll genutzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

6.1.4 Höhe baulicher Anlagen / Regelung der Abstandsflächen

Im Bereich der Synagogengasse sieht das Vorhaben die Errichtung von Gebäuden unmittelbar vor bzw. an der Grundstücksgrenze vor. Hierdurch wird eine Raumkante entlang der Synagogengasse geschaffen. Ziel ist einerseits die Ausnutzung des Baugrundstücks mit einer hohen, Innenstadt-konformen baulichen Dichte. Andererseits werden die für die Rateringer Innenstadt historischen Raumkanten, die kleinteiligen Blockstrukturen mit ablesbaren Grundstückseinteilungen, unterschiedlichen Dachhöhen und Fassadengestaltungen auch an dieser Stelle neu geschaffen. Stadtgestalterisch passt sich eine solche Bebauung in den umgebenden Kontext ein. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche, den Vorgaben der geplanten Fassadengestaltung entsprechende First- und Traufhöhen für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte fest.

Diese Zielsetzung ist für den Bereich nicht neu. Schon der rechtskräftige Bebauungsplan hat die Ausbildung einer Raumkante an der Synagogengasse vorgesehen. Der Bebauungsplan M2a/S2 1. Änderung setzt im Vorhabenbereich bei II-geschossiger Bebauung oberhalb des Erdgeschosses eine Baulinie an der Grundstücksgrenze zur Synagogengasse fest. Der Bebauungsplan M2/S2 1. Änderung lässt gegenüberliegend eine eingeschossige Bebauung zu. Eine entsprechende Bebauung im Vorhabenbereich wurde bisher nicht realisiert, die Abstandsflächensituation hätte im Baugenehmigungsverfahren gelöst werden müssen.

Darüber hinaus spiegelt die bauliche Gestaltung des Vorhabens das Ergebnis des durchgeführten Architektenwettbewerbs wieder, das einen breiten politischen Konsens gefunden hat.

Bedingt durch die vorgesehene Bebauung an der Grundstücksgrenze im rückwärtigen Bereich Marktplatz 20 und der dort bestehenden räumlich engen Situation zum bestehenden Hinterhaus Bechemer Straße 5 kommt es zu

Überschneidungen der Abstandsflächen der Gebäude auf den festgesetzten und öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Hier befindet sich der Zugangsbereich zum Fußgängerdurchgang Bechemer Straße - Synagogengasse. An der schmalsten Stelle beträgt der Abstand zwischen bestehendem und geplantem Gebäude ca. 3,4 m. Aus der vorgenannten Begründung der Zielsetzung - Schaffung einer baulichen Raumkante - wird auf ein Zurückspringen des geplanten Gebäudes verzichtet. Dies ist nur möglich, wenn keine brandschutztechnischen Belange entgegenstehen und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet ist.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die Zulässigkeit der baulichen Abstände in diesem Bereich durch Festsetzungen zu regeln. Im Rahmen der Planaufstellung wurden Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem Bauordnungsamt vorgenommen und ein Brandschutzkonzept durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen erarbeitet. Das Brandschutzkonzept wird Teil des Durchführungsvertrags, seine Empfehlungen sind umzusetzen.

Die rückwärtigen Gebäude Marktplatz 17 bis 20 sind an der festgesetzten Baulinie entlang der Synagogengasse zu errichten und müssen dabei die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhe einhalten. Darüber hinaus sind sie traufständig zur Synagogengasse auszubilden und es sind bauliche Vorgaben zur Gestaltung der Fassadenflächen und zur Lage und Gestaltung von Fensteröffnungen zu berücksichtigen. Diese Vorgaben sind in den Gebäudeansichten im Vorhaben- und Erschließungsplans vorgegeben und werden wie unten stehend textlich festgesetzt. Für den rückwärtigen Anbau (Hinterhaus) Bechemer Straße 5 gelten die Vorgaben der bestehenden Gestaltungssatzung zur Firstrichtung: Hierdurch zeigt die Giebelseite des Gebäudes Richtung Synagogengasse / Wendeanlage Brunostraße und zum Fußgängerdurchgang Bechemer Straße / Synagogengasse hin ist das Gebäude traufständig zu errichten. Auch für diesen Bereich sind im Hinblick auf die Abstandsflächenproblematik maximale Wandhöhen für das Hinterhaus vorgegeben um den sozialen Abstand zu wahren.

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan M390 getroffen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen:

Die sich unmittelbar gegenüberliegenden Wände der Gebäude Marktplatz 19 / 20 im MK1 und das Hinterhaus Bechemer Straße 5 im MK2 dürfen bis zu einer Höhe von 62,24 m über NHN keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen. Ausnahmsweise können nicht zu öffnende Fenster oder Türen zugelassen werden, wenn diese den Brandschutzvorgaben entsprechen und blickdicht sind (z.B. satinierte Fenster).

Die vier westlichen Fenster im Untergeschoss des Gebäudes Marktplatz 19 / 20 sind so auszuführen, dass sie nicht zu öffnen und blickdicht sind.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im westlichen Bereich der Synagogengasse können für die Gebäudeteile im MK1, für die eine maximale Wandhöhe festgesetzt ist, und für die diesen Gebäudeteilen zugewandten Gebäudeteile im MK2 die erforderlichen Abstandsflächen unterschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Abstandsflächen noch innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Diese Abstandsflächen angrenzender und gegenüberliegender

Gebäudeteile können sich somit auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche überdecken.

Der Ausschluss der Wandöffnungen bzw. deren ausnahmsweise Zulässigkeit wird mit dem notwendigen Brandschutz in der engen Bebauungssituation begründet. Die blickdichte Ausführung von Wandöffnungen dient der Sicherstellung des sozialen Abstands. Mit dieser Festsetzung wird nicht in die ausgeübte Nutzung der rückwärtigen Bebauung Bechemer Straße 5 eingegriffen. Das bestehende Hinterhaus wird heute nicht zu Wohnzwecken genutzt, eine künftige Wohnnutzung ist nicht gewünscht und entsprechend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans M 390 ausgeschlossen (s.o. „Art der baulichen Nutzung“).

6.1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Kerngebiet MK2, außerhalb des Vorhabenbereichs, werden die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans M2/S2 1. Änderung übernommen. Demnach wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt. Im Bereich des Hauptgebäudes an der Bechemer Straße ist eine maximal III-geschossige Bauweise zulässig. Es ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ziel ist die Bestandssicherung der bestehenden Bebauung und die Sicherung der städtebaulichen Struktur in der Bechemer Straße.

Entsprechend des baulichen Konzeptes des Vorhabens setzt der Bebauungsplan im Kerngebiet MK1 die überbaubare Grundstücksflächen entlang der umgebenden Straßen durch Baulinien fest. Es gilt, wie bisher auch, die geschlossene Bauweise. Die bestehende Bebauung grenzt weitestgehend unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Dies spiegelt die historische Struktur innerhalb der mittelalterlichen Altstadt Ratingens wieder, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird.

Die Gebäude Marktplatz 19 und 20 schließen unmittelbar an den Marktplatz an. Das Gebäude Marktplatz 17 und 18 bleibt erhalten und schließt ebenso an den Marktplatz und die Brunostraße unmittelbar an. Der Bebauungsplan übernimmt die Gebäudeumrisse mit den festgesetzten Baulinien für alle Geschosse, wie dies bisher im Bebauungsplan M2a/S2 1. Änderung auch der Fall ist. Hierbei wird allerdings eine bauliche Veränderungen berücksichtigt: Der Erkervorbau am Marktplatz 17 und 18, der bisher als baulicher Fremdkörper im Kontext der historischen Struktur erscheint, wird nun abgerissen und die überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle entsprechend auf die Grundstücksgrenze zurückgenommen. Ziel ist die Berücksichtigung der historischen Grundstückszuschnitte und deren gestalterische Herausarbeitung.

Die Abstandsflächen des Gebäudes Marktplatz 17 an der Brunostraße liegen auf den öffentlichen Verkehrsfläche der Brunostraße, überschreiten allerdings deren halbe Fläche. Somit kommt es zu einer Überlappung mit den Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung. Diese Situation ist in der Ratinger Innenstadt historisch durch die Baufluchten des Urkatasters von 1839 belegbar. Auch zukünftig soll dies in der Ratinger Baustruktur ablesbar sein. Der Bebauungsplan sichert dies, wie der Bebauungsplan M2a/S2 1. Änderung auch, durch die Festsetzung von Baulinien. Der Abstand beträgt an der schmalsten Stelle ca. 5,0 m.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan M2a/S2 1. Änderung, dessen Ziel u.a. die Berücksichtigung der historischen Stadtstruktur ist, sieht im Bereich der

Synagogengasse ebenfalls eine Bebauung entlang der Grundstücksgrenze vor. Allerdings unterscheidet er zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen der Gebäude. Er setzt für die Erdgeschosse zulässiger Gebäude durch Baulinien einen Rücksprung fest. Die Obergeschosse wiederum sind durch Baulinien an der Grundstücksgrenze festgesetzt, so dass eine zur Synagogengasse geöffnete Arkade entsteht. In dieser Arkade sind Stellplätze und die Zufahrt der Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude Marktplatz 20 reicht bisher nicht an die Synagogengasse heran. Das Gebäude Marktplatz 19 reicht mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss geschlossen an die Synagogengasse heran. Die Arkade wurde nur im östlichen Bereich (Marktplatz 17 und 18) errichtet und als Tiefgarageneinfahrt und Stellplätze genutzt. Hier erfolgt eine Änderung durch die neuen Festsetzungen. Nunmehr sollen die bisher festgesetzten Baulinien der Obergeschosse auch für die Erdgeschosse gelten. Der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage an der Synagogengasse und die dort befindlichen Stellplätze waren bisher zur Straße hin offen und durch Ober- und Dachgeschosse überbaut. Nun erfolgt die Schließung der Maueröffnungen u.a. durch Anbringung von Garagentoren, um eine durchgehende Gebäudefront zu erreichen. Die geplanten rückwärtigen Gebäudeteile Marktplatz 17 und 18 reichen auch über alle Geschosse (Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss) bis auf die Grundstücksgrenze, so dass eine geschlossene Bebauung entsteht. Durch das aus dem Gelände heraustretende Untergeschoss weist die Bebauung im rückwärtigen Bereich Marktplatz 19 und 20 an der Synagogengasse ein erhöht liegendes Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss auf.

Die Gebäude werden so gestaltet, dass drei Einzelgebäude mit unterschiedlicher Breite und Höhe im Stadtbild zu unterscheiden sind. Dies entspricht einerseits der Zielsetzung der Gestaltungssatzung für die Ratinger Innenstadt, dass stadtgestalterisch Gebäudeabschnitte geschaffen werden sollen, um die kleinteilige Gebäudestrukturen zu erhalten und andererseits der Zielsetzung, den unmittelbaren Innenstadtbereich durch eine hohe bauliche Dichte sinnvoll zu nutzen. Es erfolgt eine Raumkantenbildung an dieser Stelle, die den kleinteiligen Baublock auch entlang der Synagogengasse abgrenzt und die historische Situation des Innenstadtbereichs mit seinen engen Gassen fortführt. Darüber hinaus wird die Festsetzung damit begründet, dass durch die vollständige Grundstücksausnutzung durch das durchgehende Untergeschoss die Errichtung weiterer Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht wird. Die Decke der Keller- bzw. Tiefgaragenebene reicht aufgrund der Topographie unverkennbar aus dem Gelände heraus, so dass ein Zurückspringen der Gebäude die neue Tiefgarage deutlich verkleinert hätte. Die Festsetzung trägt damit auch zu einer verbesserten Parkplatzsituation bei. Die durchgehende Ausbildung der Erdgeschosse führt zu einer maximalen Ausnutzung als Ladenfläche. Dies ist in der Ratinger Innenstadt besonders wichtig, um attraktive Geschäftsstandorte zu schaffen und so zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Funktion als Einkaufsstandort beizutragen.

Das Vorhaben sieht die Errichtung der Gebäude Marktplatz 17 bis 20 in der Form vor, dass im inneren Grundstücksbereich ein Atrium oberhalb der durchgehenden Unter- und Erdgeschosse entsteht. Zielsetzung ist die Schaffung einer ausreichenden Belichtung der Wohn- und Büroräume, ruhiger Freibereiche und einer Attraktivierung der Wohnsituation. Der Bebauungsplan sichert dies durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Schaffung des Atriums korrespondiert auch mit der Stellung der Baukörper unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen und der traufständigen Ausrichtung der Dächer.

6.1.6 Tiefgaragen

Im Vorhabensbereich ist mit der Neuerrichtung der Gebäude Marktplatz 19 und 20 die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die die bestehende Tiefgarage Marktplatz 17 und 18 erweitert. Tiefgaragen sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und somit auch im Bereich Bechemer Straße 5 generell zulässig. Die Unterbringung privater Pkw in Tiefgaragen ist gewünscht, da hierdurch das Erscheinungsbild des Straßenraums und der privaten Grundstücke nicht durch abgestellte Fahrzeuge geprägt wird. Durch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Tiefgaragen, wie die geplante Aufzuganlage des Vorhabens wird die barrierefreie Ausstattung von Wohnungen gefördert.

Zur Lenkung des Zufahrtsverkehrs trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den im Rechtsplan festgesetzten Bereichen zulässig.

Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übergeleitet und trägt der Innenstadtsituation bzw. der Lage der Gebäude in der Fußgängerzone Rechnung.

6.1.7 Gestalterische Festsetzungen

Das Bauvorhaben Marktplatz 17-20 befindet sich im Geltungsbereich Abschnitt A der Gestaltungs-, Werbe- und Sondernutzungssatzung Innenstadt Ortsrechtssatzung 622-00. Dieser Abschnitt beinhaltet hauptsächlich historische Gebäude, die als schützenswert anzusehen sind. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich eine Schutzsatzung festgesetzt. Dementsprechend ist bei der baulichen Veränderung von historischen (erhaltenswerten oder denkmalwerten) Gebäuden ein strenger Maßstab hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen bzw. der Erteilung von Abweichungen anzuwenden.

Demgegenüber steht der Bereich der Gestaltungssatzung (Abschnitt B), in dem sich mehrheitlich jüngere Gebäude, die nach 1914 errichtet worden sind und deren Ausmaße sich nicht in die kleinteilige Baustruktur der historischen Innenstadt einfügen.

Die bauliche Gestaltung des Vorhabens wurde in einem intensiven Austauschprozess zwischen dem Vorhabenträger, den Fachämtern der Stadt und der Denkmalbehörde entwickelt. Insbesondere zur Gewährleistung des Brandschutzes (2. Rettungsweg), der teilweise schwierigen Grundrissentwicklung der Wohnungen und der attraktiven Gestaltung der geplanten Wohnungen, beispielsweise durch eine verbesserte Belichtung, wurden Abweichungen zu den Vorgaben der Gestaltungssatzung befürwortet. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass das zurzeit nicht zur Disposition stehende Gebäude Marktplatz 17 und 18, zwar heute nicht den aus der Historie abgeleiteten Vorgaben der Satzung entspricht, hier aber dennoch durch den Vorhabenträger im Rahmen der Umbaumaßnahme gestalterische Maßnahmen vorgesehen sind, die nach Abschluss des bestehenden Mietvertrages mit der Bank auch auf alle Teile der Fassade ausgeweitet werden. Im ersten Schritt zählen hierzu der Abriss des Erkers am Marktplatz und die teilweise Umgestaltung der Fenster oberhalb der Erdgeschosszone. Die Gestaltung des Vorhabens ist durch entsprechende Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird im Durchführungsvertrag weiter differenziert.

Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung können insbesondere bei Neubauten erteilt werden, wenn durch die Festsetzungen eine geschichtliche Weiterentwicklung und die Möglichkeit, aktuelle Bauweisen umzusetzen, behindert wird. Auch soll eine nicht gewollte Einförmigkeit, die die Lebendigkeit des Stadtbildes einschränken würde, vermieden werden. Um dem entgegenzuwirken, soll die Möglichkeit der Abweichung von einzelnen oder mehreren Festsetzungen im begründeten Einzelfall möglich sein.

Das konkrete Vorhaben ist ein Neubau (Marktplatz 19, 20) bzw. Umbau eines bestehenden Gebäudes (Marktplatz 17-18), wobei die Fassaden des Neubaus Marktplatz 19 und 20 zum Marktplatz historische Gestaltungsformen der zuvor vorhandenen historischen Gebäude aufgreifen sollen.

Zur Sicherstellung, dass keine weitergehenden Abweichungen der Fassadengestaltung vorgenommen werden, trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW. Demnach sind ausschließlich die Abweichungen von der Satzung der Stadt Ratingen über die Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslagen im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt (ORS 622-00) zulässig, die aus den Fassadenansichten hervorgehenden und in der Begründung wie folgt detailliert erläutert sind.

Folgende Abweichungen zu den Vorgaben der Gestaltungssatzung werden aus den nachfolgend dargestellten Gründen von der Unteren Denkmalbehörde befürwortet:

Fassade Marktplatz

- Überschreitung der nach Satzung vorgeschriebenen, maximal zulässigen Gaubenbreite (Außenmaß) um 0,10 m. Die Abweichung ist zur Sicherung des 2. Rettungsweges notwendig wird mit der Einhaltung der Brandschutzvorschriften zur Sicherung von Leib und Leben begründet. Zudem wird die Überschreitung des zulässigen Breitenmaßes von nur 0,10 m als relativ geringfügig bewertet, da sie optisch kaum wahrnehmbar ist.
- Die Überschreitung des vorgeschriebenen Abstandes zwischen First und Gaubenkehle am Gebäude Marktplatz 20 mit 0,30 m ist durch die gewählte Art der Verdachung mit einer Abschleppung, optisch überhaupt nicht wahrnehmbar.
- Die Unterschreitung des nach Satzung geforderten Mindestabstandes der Gaubenwand zur Gebäudeabschlusswand von 1,50 m des Gebäudes Marktplatz 20 ist bedingt durch die äußerst geringe Fassadenbreite, die aufgrund der geforderten Beibehaltung der historischen Parzellenbreiten einzuhalten war. Um eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung der vier Gebäudeabschnitte zum Marktplatz zu erhalten, wurde die Anordnung der Gauben über den Fensterachsen der Obergeschossfassaden (Marktplatz 18 und 20) bewusst im Wechsel mit einer Gaubenanordnung außerhalb der Fensterachsen in den Obergeschossen (Marktplatz 17 und 19) angeordnet, so dass die Unterschreitung des Mindestabstandes am Gebäudeabschnitt Marktplatz 20 auch aus optisch/gestalterischen Gründen erfolgt ist.

- Die geringere Dachneigung der Dachgauben wurde abweichend von der Dachneigung geplant, um die optisch wahrnehmbaren Höhen der Gauben soweit als möglich zu reduzieren und dem historisch tradierten Erscheinungsbild kleiner Einzelgauben mit geringen Abmessungen zu entsprechen.
- Die zulässige Summe der Gauben-Einzelbreiten im Verhältnis zur zugehörigen Firstlänge wird bei allen vier Gebäudeabschnitten zwangsläufig überschritten, da es sich hier um relativ schmale, altstadttypische Fassadenabschnittsbreiten handelt und zugleich eine für die Nutzung vertretbare Belichtung der Dachgeschosebene erzielt werden muss. Bei dem Eckgebäude Marktplatz 17 wird die Firstlänge noch zusätzlich durch die Walmdachform reduziert, die aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle notwendig ist, um eine optische Überhöhung des Gebäudes zu vermeiden und ein harmonisches Einfügen des Eckgebäudes in die Umgebung zu erzielen. Unter diesen Voraussetzungen fügen sich die Einzelgauben angemessen in das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Fassadenabschnitte ein.

Fassade Synagogengasse

Anders als die Fassadenabschnitte zum Marktplatz sollte bei den Fassaden zur Synagogengasse an der Architekturgestaltung ablesbar sein, dass es sich hier um einen Neubau handelt, der sich jedoch mit seinen Abmessungen, Materialien und gestalterischen Strukturen in das Altstadtensemble harmonisch einfügt. Bei dem Gebäude Marktplatz 17 und 18 mussten – bedingt durch den Umbau – bestehende Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung als bestandsgeschützt hingenommen werden, sofern diese baulich nicht verändert werden.

Die Abweichungen im Einzelnen:

- Der Einbau von Dachflächenfenstern im Treppenturm ist zur notwendigen Entrauchung aus Brandschutzgründen zwingend erforderlich.
- Die Erneuerung von zwei bestehenden Dachflächenfenstern am Gebäude Marktplatz 18 wird befürwortet, da die bestehenden, grundsätzlich bestandsgeschützten Dachflächenfenster von derzeit drei Dachflächenfenstern auf zwei reduziert werden und das dritte Fenster durch eine Einzelgaube ersetzt wird. Außerdem sind diese Belichtungsflächen für die geplante Nutzung (Aufenthaltsräume) erforderlich.
- Für den Einbau von Loggien wird eine Abweichung befürwortet, da es sich bei den Fassaden weder um erhaltenswerte noch denkmalwerte Fassaden handelt. Das Öffnungsformat der Loggien entspricht dem nach der Gestaltungssatzung für Fenster festgesetzten Öffnungsformat (hochrechteckig bzw. quadratisch). Außerdem weisen die drei Loggien an den Fassaden zur Synagogengasse relativ geringe Abmessungen auf, die sich in die Fassadenarchitektur angemessen einfügen und darüber hinaus ein zeittypisches Gestaltungselement darstellen, ohne das vorhandene Altstadtensemble negativ zu beeinträchtigen.
- Die drei Einzelgauben überschreiten mit jeweils nur 0,10 m die maximal zulässige Breite der Dachgauben von 1,25 m unwesentlich. Die Größe der

Dachgauben ist zur erforderlichen Belichtung der geplanten Nutzung (Aufenthaltsraum) notwendig. Es handelt sich weder um denkmalwerte noch erhaltenswerte Fassaden. Darüber hinaus ist die Überschreitung optisch kaum wahrnehmbar.

- Die Gebäudebreite der Gebäude Marktplatz 19 und 20 überschreitet zur Synagogengasse das zulässige Breitenmaß von 10,0 m um 3,0 m. Das hier geplante Breitenmaß ergibt sich aus dem Verlauf der Flurstücksgrenzen der Bestandsgrundstücke sowie aus dem relativ schmalen, benachbarten Gebäudeabschnitt des Treppenhauses, das funktional bedingt keine wesentliche Verbreiterung zulässt, so dass das daran anschließende Gebäude zwangsläufig eine Überschreitung von 3,0 m der Fassadenbreite umfasst, um die städtebaulich gewünschte, geschlossene Bauweise des zu überplanenden Areals zu realisieren.

Fassade Brunostraße

Bei der Gestaltung der Brunostraße ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass es sich hier um einen Umbau einer bestehenden Gebäudekubatur handelt, die weder erhaltenswert noch denkmalwert ist und deren Dachfläche aufgrund der geringen Breite der Brunogasse nur sehr schwer einsehbar ist. Es soll anhand der Fassadengestaltung grundsätzlich ablesbar bleiben, dass es sich nicht um ein historisches Gebäude aus der Zeit vor 1915 handelt.

Die Abweichungen im Einzelnen:

- Die drei relativ kleinen Dachflächenfenster sind von der Brunostraße aus aufgrund der drei vorstehenden Zwerchgiebel kaum einsehbar. Insofern liegt hier keine nennenswerte Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vor.
- Der Einbau von zwei Loggien ist kaum wahrnehmbar, da hier die bestehenden Öffnungsformate der jetzt vorhandenen Fenster / Fenstertür übernommen werden und damit Bezug auf die Bestandsarchitektur genommen wird. Das Öffnungsformat entspricht grundsätzlich den Festsetzungen der Satzung (hochrechteckig bzw. quadratisch) und fügt sich angemessen als zeittypisches Element in die Fassadengestaltung des Gebäudes Marktplatz 17 ein.
- Die Überschreitung der zulässigen Gaubenbreite um jeweils 0,10 m wird in Form einer Abweichung befürwortet, da im Gebäudeabschnitt Marktplatz 17 diese Breite aufgrund der Öffnungsmaße für den 2. Rettungsweg notwendig ist (Gaupe zum Marktplatz) und die Gauben dieses Gebäudeabschnittes aus optischen / gestalterischen Gründen eine einheitliche Größe aufweisen sollten.

Fassadenbeleuchtung

Die Stadt Ratingen beabsichtigt im Rahmen des City- und Quartiersmanagements ein einheitliches Beleuchtungskonzept für den Bereich der historischen Innenstadt zu erstellen. Ziel des Konzeptes ist, eine den Ansprüchen der historischen Innenstadt mit ihrer kleinteiligen Fassadenabwicklung entsprechende Gesamtlösung für die Beleuchtung von Fassaden zu formulieren unter Berücksichtigung des Nebeneinanders der Bausubstanz aus den verschiedenen Epochen im Zusammenspiel mit den derzeitigen Neubauten. Um dem noch zu erstellenden Beleuchtungskonzept widerspre-

chende Beleuchtungsinstallationen zu verhindern, werden vorsorglich Festsetzungen zur Fassadenbeleuchtung getroffen.

6.2 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

6.2.1 Wasserschutzzone

Das Verfahrensgebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenvorordnung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann einzureichen. Details zum Grundwasserschutz, zur Entwässerung sowie zur Gestaltung der Außenanlagen (Kfz-Stellplätze, Zufahrten), sind hierzu rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten kann eine Wasserhaltung erforderlich sein. Details zur Wasserhaltung sind auch hierbei mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6.2.2 Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der von der Stadt Ratingen am 05.10.2011 aufgestellten Satzung über die „Gestaltung baulicher und sonstiger Anlagen sowie die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten, der Warenauslage im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt“.

6.2.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2015) nicht vor. Im Rahmen von Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Landesmuseum Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53155 Bonn unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Bebauungsplan nimmt diesen allgemeinen Hinweis auf.

6.2.4 Fassadenbeleuchtung bei Baudenkmalern und in ihrer Umgebung

Gemäß § 9 DSchG NRW ist bei Baudenkmalern und ihrer Umgebung die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

6.2.5 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2015) nicht vor. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der

Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ des Kampfmittelräumdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Da die Kampfmittelfreiheit des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Kampfmittel bzw. Verdacht auf Kampfmittel auf.

6.2.6 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2015) nicht vor. Da das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, nimmt der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Verhalten beim Fund von Altlasten bzw. Verdacht auf Altlasten auf.

6.2.7 Löschwasser

Die Stadtwerke Ratingen können derzeit eine ausreichende Löschwassermenge nicht garantieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, in wieweit die Löschwasserversorgung ausreichend ist oder ob eine eigene Löschwasserverhaltung herzustellen ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.

7 Erhaltungssatzung

Verzicht auf den Erhalt der Fassaden Marktplatz 19/20

Die Gebäude Marktplatz 19/20 liegen im Geltungsbereich der „Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet - Ratingen Innenstadt“ (ErhSRInn) vom 21. Januar 1981. Demnach steht der geplante Abriss der Gebäude unter dem Vorbehalt der Prüfung nach den Kriterien der Erhaltungssatzung.

Das Erhaltungsgebiet umfasst den Teil der Ratinger Innenstadt, bei dem heute noch der mittelalterliche Stadtgrundriss ablesbar ist. Es weist eine große Zahl erhaltenswerter baulicher Anlagen auf, unter anderem einige der am Marktplatz gelegenen Wohn- und Geschäftshäuser. Zu diesen zählen auch die Gebäude Marktplatz 19 und 20. Solche Gebäude prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt. Dabei stellt das Merkmal der Stadtgestalt nicht allein auf die optischen Aspekte ab, sondern vor allem auf Strukturen und Funktionen.

Im Rahmen der bisherigen Planung, die auch die Durchführung des Architektenwettbewerbs einschließt, wurde die Möglichkeit zur Erhaltung und Nutzung der Gebäude diskutiert. Dabei wurde deutlich, dass die beiden Gebäude aufgrund der vollkommen veränderten Erdgeschossfassaden und der nahezu vollständigen Entfernung der historischen Bausubstanz im Erdgeschossbereich,

keine besondere historische Bedeutung mehr besitzen. Dies war auch der Grund, weshalb der Landeskonservator auf eine Unterschutzstellung als Baudenkmal verzichtet hat. Damit wird der Aspekt der Ortsbildprägung durch diese Gebäude zu einem großen Teil in Frage gestellt. Hinzu kommt, dass die Gebäude Marktplatz 19 und 20 heute erhebliche bauliche Mängel aufweisen.

Die wirtschaftliche Basis für eine Renovierung scheint nicht gegeben. Aber auch nach einer Modernisierung im Bestand ist davon auszugehen, dass nur schwer zu vermietende Wohnungen und Läden entstehen. Langfristig ist zumindest mit vielen Leerstandzeiten oder gar mit der generellen Nichtnutzung der Gebäude zu rechnen. Dies würde die weitere bauliche Vernachlässigung fördern und zu einem negativen baulichen Erscheinungsbild führen. Städtebaulich besteht die Gefahr des so genannten Trading-Down: Durch die negative Ausstrahlung der Objekte (baulicher Verfall, abgeklebte Schaufenster, etc., mangelnde Stadtgestaltung, fehlende Nutzungen) strahlen diese auf die Nachbarschaft aus. Eine negative Adressbildung erfolgt (wie dies auch zurzeit der Fall ist), was wiederum negative Wirkungen auf die Nachbarschaft und das gesamte Quartier haben kann. Demgegenüber ist die Stadt verpflichtet zu einer positiven Entwicklung der Innenstadt beizutragen. Da die zu erwartende Entwicklung unter Beibehaltung der Gebäude einer solchen positiven Zielsetzung der Stadt zur Aufwertung der Rätinger Innenstadt widerspricht, soll an dieser Stelle durch eine bauliche Gestaltung, die den Anforderungen des historischen Innenstadtkerns entspricht und durch die Attraktivierung der Einkaufszone (u.a. Ansiedlung hochwertiger Einzelhandelsangebote) dem entgegen gewirkt werden.

Durch die Beseitigung der Gebäude Marktplatz 19/20 wird das Erhaltungsziel der Satzung, die Maßstäblichkeit und Feingliedrigkeit der Baukörper sowie ihre raumbildende Stellung als Ausdruck der städtebaulichen Qualität nicht in Frage gestellt, da im Rahmen der Neuplanung gerade diese Aspekte aufgegriffen wurden.

So soll einerseits durch den Abriss und Neubau der Gebäude langfristig ein attraktives und modernes Wohn- und Geschäftsangebot geschaffen werden. Andererseits wird die bauliche Gestaltung so definiert, dass die Gebäude weiterhin das gewünschte städtebauliche Bild im historischen Kontext ablesbar machen (Wiederherstellung des historischen Bildes und der städtebaulichen Strukturen entsprechend der ORS 622-00). Aufgrund dieser Vorgaben kann die Entstehung eines Fremdkörpers im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vermieden werden. Dies entspricht den Anforderungen der Satzung. Die Fassadenentwicklung der geplanten Gebäude erfolgte in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Umsetzung der baulichen Gestaltung wird durch die Fassadendarstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

8 Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	1431 m ²
davon	
Kerngebiete MK1 (Vorhaben- und Erschließungsplan)	990 m ²
Kerngebiet MK2	223 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	178 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	40 m ²

9 Umweltbelange

9.1 Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

9.2 Flora und Fauna, Artenschutzbelange

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet („Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplanverfahren Markt 17-20 Ratingen, Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, September 2013).

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten oder lokaler Populationen durch die Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgelöst werden können. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Weitergehende Prüfschritte (Stufe II und III der artenschutzrechtlichen Prüfung) sind nicht erforderlich.

9.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung vollzogen oder aber planungsrechtlich zulässig waren. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die rechtskräftigen Bebauungspläne M2a/S2 1. Änderung und M2/S2 1. Änderung lassen eine Versiegelung von 100% zu.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher zu keiner erheblichen und relevanten Veränderung der Eingriffsintensität. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9.4 Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 Abs. 5 BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um einen bereits nahezu vollständig baulich genutzten Bereich in Innenstadtlage. Durch die Planung ist nicht mit klimarelevanten Veränderungen zu rechnen. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig.

Durch die Festsetzung von Kerngebieten mit den gebietstypischen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (insb. GRZ 1,0) kommt es zu keiner planungsrechtlichen Erhöhung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke.

10 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen entwickelt.

11 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den Planbereich bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans M2a/S2 1. Änderung und des Bebauungsplans M2/S2 1. Änderung. Diese werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans M 390 außer Kraft gesetzt.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen besteht nicht. Der Planbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Ratingen und wurde durch einen Erbbaurechtsvertrag an den Vorhabenträger verpachtet.

Die Kosten für die Errichtung der Gebäude und für den Anschluss der Baugrundstücke an die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

13 Inhalte des Durchführungsvertrags

Der städtebauliche Vertrag umfasst das eigentliche Vorhabengebiet Marktplatz 17 bis 20 (Gemarkung Ratingen, Flur 42, Flurstücke 8, 9, 298) und nimmt im Wesentlichen folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraums
- Bau der erforderlichen privaten Erschließungsanlagen einschließlich der Erweiterung der Tiefgarage
- Gestaltung der zu den umgebenden Straßen liegenden Fassaden, Fenster, Türen usw..
- Nutzung der Erdgeschosse ausschließlich durch Einzelhandel