



ANLAGE 1

DER
REGIERUNGSPRÄSIDENT
DÜSSELDORF

Regierungspräsident Düsseldorf, Postfach 300 865, 4000 Düsseldorf 30

An den
Stadtdirektor

4030 Ratingen

Sprechtag nur montags und donnerstags

Öffentliche Verkehrsmittel ab Hauptbahnhof:
Buslinie 725 bis Rheinterrasse
U-Bahn-Linie U 79, U 78 bis Klever Straße

Fernsprecher (0211) 4977 - 1 oder

(0211) 4977 2324 Zimmer Nr. 324
(Durchwahl)

Auskunft erteilt: Herr Matke

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Düsseldorf

61.Sei/Fu 30.03.1989

35.2-12.21(Ratingen)

14.06.1989

Betrifft:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 (Daniel-Goldbach-Straße)
der Stadt RatingenBezug: 1. Anzeige gem. § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch
hier eingegangen am 07.04.1989

2. Ergänzende Unterlagen vom 12.06.1989, Az. 61-Sei

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137 hat mir gem. § 11 Abs. 3 des
Baugesetzbuches (BauGB) vorgelegen.

Es werden folgende Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht:

1. Die Grenze zwischen den Wasserschutzzonen IIIa und IIIb ist nicht auf dem Plan vermerkt.
2. Im Planvermerk über den Satzungsbeschluß ist das Datum der Entscheidungsbegründung nicht richtig angegeben.
3. In der textlichen Festsetzung Nr. 5 und der Entscheidungsbegründung muß es statt Lärmschutzzone B richtig Lärmschutzzone C heißen.

Die Geltendmachung der vorgenannten Rechtsverstöße entfällt,
wenn:

1. Die Grenze zwischen den Wasserschutzzonen auf dem Plan vermerkt wird.
2. Das Datum der Entscheidungsbegründung richtig angegeben wird.
3. Die Lärmschutzzone von B in C berichtigt wird.

-2-

Nach Erfüllung der vorgenannten Voraussetzung und ggfs. des Beitrittsbeschlusses durch den Rat, kann die Bebauungs-Änderung gem. § 11 Abs. 3 BauGB letzter Satz in Kraft gesetzt werden.

Bekanntmachung:

Den Nachweis der Bekanntmachung und ggf. des Beitrittsbeschlusses bitte ich mir mit der ergänzten bzw. geänderten Zweitausfertigung der Planunterlage - auf dem Dienstweg - vorzulegen.

Planunterlagen:

Die zeichnerischen Unterlagen des Bebauungsplanes können in meinem Dienstgebäude, Cecilienallee 2, Zimmer 324 abgeholt werden.

Belehrung über Rechtsbehelfe:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, Cecilienallee 2, 4000 Düsseldorf 30, schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag
gez. Schwetlick



Beglaubigt:

gentzler
Reg.-Angestellte

T 137 2. B.

Anlage zur Drucksache

Begründung zum Bebauungsplan 137, 2. Änderung

Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Straße, Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstraße, Barbarastraße, Christinenstraße, Robert-Zapp-Straße - vom 01.03.1988.

1. Verfahrens- und Geltungsbereich

Seit dem 15.08.1967 ist der Bebauungsplan 137 die rechtliche Grundlage für den Bereich nördlich der Daniel-Goldbach-Straße, östlich der Westtangente, südlich Alter Kirchweg und westlich der Elisabethstraße. Am 14.01.1969 wurde eine 1. Ergänzung und am 15.07.1971 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Da für die planungsrechtlichen Festsetzungen die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde liegt und diese in bezug auf die Regelung für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dem Anspruch auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr gerecht wird, wurde am 24.02.1987 vom Rat der Stadt Ratingen das vorliegende 2. Änderungsverfahren beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Ziele der Planung

Der Bebauungsplanänderungsentwurf ist aus der parallel laufenden 11. Flächennutzungsplanänderung entwickelt und weist den Planbereich als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet und im Bereich der zur Zeit als großflächigen Einzelhandel genutzten Fläche der Ratio GmbH als Sondergebiet aus.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche - städt. Bauhof - und der Hinweis auf die Einrichtung der Deutschen Bundespost werden im Bebauungsplan übernommen.

Hauptziel der Planung ist die Verhinderung einer weiteren Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels.

Entsprechend den Forderungen im Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft von Nordrhein-Westfalen, erfolgt mit diesem Änderungsverfahren die Anpassung an die Baunutzungsverordnung 1977, zuletzt geändert durch die

3. Verordnung zur Änderung der BauN VO vom 19.12.1986.

Dies bedeutet für das im Planbereich liegende Gewerbe und Industriegebiet, daß nur Einzelhandelsbetriebe bis 1.200 qm Geschoßfläche zulässig sind, wenn keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwartet werden.

Auf der Grundlage des Gutachtens des Institutes für Stadtstandort-Handelsforschung und Beratung Dr. Danneberg sollen durch die Verhinderung einer Ausdehnung des großflächigen Einzelhandels Beeinträchtigungen, insbesondere des mit erheblichen Sanierungsmitteln geförderten Versorgungsbereichs Ratingen-Innenstadt, gestoppt werden.

Denn gerade hier hat das Einzelhandelsgutachten Entzugseffekte der Kaufkraft und Wirtschaftskraft zugunsten der im bereits hohen Maß vorhandenen Einzelhandelsbetriebe an zwischenzentrischen und zum Teil isolierten Standorten festgestellt, welche in der Konsequenz negative städtebauliche Folgen, wie verstärkter Umnutzungsdruck auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Ansiedlung von Vergnügungsstätten etc. bishin zum Verlust der zentralen Funktionen, nach sich ziehen würden.

Entsprechend dem Stadtteilkonzept Ratingen-Tiefenbroich ist anstelle einer Erweiterung des großflächigen Einzelhandels im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung die Ansiedlung einiger kleinerer Einzelhandelsbetriebe im Bereich Sohlstättenstraße geplant.

Das Einzelhandelsgutachten ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage beigelegt.

Festsetzungen und Hinweise

Die über den Bebauungsplan 137, 1. Ergänzung und 1. Änderung, hinausgehenden Festsetzungen und Hinweise des 2. Änderungsverfahrens erfolgen in der Farbe grün.

Dementsprechend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 137, 2. Änderung, durch eine dicke grün gestrichelte Linie festgesetzt.

Im Plan wird auf die Gültigkeit der BauN VO 1977, zuletzt geändert durch die 3. Verordnung zur Änderung der BauN VO vom 19.02.1986, hingewiesen.

Um eine Erweiterung des bereits bestehenden großflächigen Einzelhandels der Ratio GmbH zu verhindern, wurden die Baugrenzen dem Baubestand angepaßt und dementsprechend die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Hiermit soll auch die erforderliche Stellplatzfläche gesichert werden.

Durch die textlichen Festsetzungen 1 bis 4 zur Sortimentsbegrenzung soll gemäß § 1 (5) BauN VO in Verbindung mit § 1 (9) BauN VO der Verkauf von zentrentypischen Waren auf die integrierten Zentren, z.B. Tiefenbroich und Ratingen Mitte, beschränkt bleiben.

Die Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind erforderlich und berechtigt, da gerade die ausgeschlossenen Sortimente zentraltypisch sind und ein Angebot in diesem Bereich in besonderem Maße geeignet ist, die dargestellte Fehlentwicklung zu begünstigen.

Die Festsetzung Nr. 3 betrifft andere Sortimente im GE- und GI-Gebiet, die - wenn sie nur ausnahmsweise zugelassen werden - nicht die genannten Auswirkungen haben.

Die Festsetzung Nr. 4 trägt dem Imstand Rechnung, daß die dort genannten Sortimente im allgemeinen keine besondere zentraltypische Bedeutung haben.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird darauf hingewiesen, daß der Planbereich in der Lärmschutzzone B=62 dB (A) gemäß Landesentwicklungsplan IV liegt und festgesetzt, daß für die Umfassungsbau- teile aller Wohnungen die Einhaltung des Bauschall- dämmwertes $R'w = 40$ dB eingehalten werden muß. In allen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Men- schen bestimmt sind, müssen Schallschutzfenster der Klasse 4 eingebaut werden.

Die Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind erforderlich und berechtigt, da gerade die ausgeschlossenen Sortimente zentrentypisch sind und ein Angebot in diesem Bereich in besonderem Maße geeignet ist, die darge- stellte Fehlentwicklung zu begünstigen.

Die Festsetzung 3. betrifft andere Sortimente im GE- und GI-Gebiet, die, wenn sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, nicht die genannten Auswirkungen haben.

Die Festsetzung Nr. 4 trägt dem Umstand Rechnung, daß die dort genannten Sortimente im allgemeinen keine besondere zentraltypische Bedeutung haben.

Durch den Hinweis, daß das Plangebiet in den Wasserschutzzonen III A der Wassergewinnung Ratingen und III B der Wassergewinnung der Stadtwerke Duisburg liegt, wird darauf aufmerksam gemacht, daß in den Geltungsbereichen nur Vorhaben zulässig sind, für die bei Beachtung der üblichen Auflagen eine Gefährdung der Grund- und Oberflächengewässer ausgeschlossen ist.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren dürfen Bauvorhaben erst nach Abschluß des Umbaus des Regenklärbeckens vor dem direkt darauffolgenden Baubeginn der Erweiterung des zugehörigen Regenrückhaltebeckens in Angriff genommen werden.

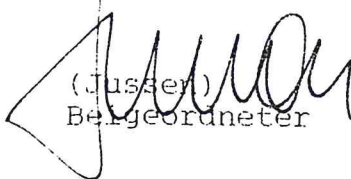
Außerdem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, daß das Plangebiet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf im Anflugsektor 24 R befindet und somit Bauvorhaben, auch Bauhilfsanlagen, einer Höhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unterliegen.

4.

Aufhebung von städtebaulichen Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 137, 1. Ergänzung und 1. Änderung, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 137, 2. Änderung - Gewerbegebiet: Daniel-Goldbach-Straße, Westtangente, Alter Kirchweg, Elisabethstraße, Barbarastraße, Christinenstraße, Robert-Zapp-Straße -, aufgehoben.

In/ Vertretung:


(Jusser)
Beigeordneter