

1

Begründung gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadtgemeinde Ratingen ("Rheinbahnschleife").

Diese Begründung gehört zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 vom 20.9.1961. Der Geltungsbereich des Planes ist durch graue Umrandung gekennzeichnet und umfaßt in der Gemarkung Ratingen die Fluren 40, 41 und 42 (umgrenzende Straßen: Düsseldorfer Straße, Wallstraße, Hans-Böckler-Straße und der Verbindungsweg zwischen den beiden letztgenannten).

Der Rat der Stadt Ratingen hat in seiner Sitzung am 28.11.1961 den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes unter Zugrundelegung des Verwaltungsvorschlages vom 2.8.1961 gefaßt.

Der Planbereich ist in der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten für das Gebiet der Stadt Ratingen vom 20.4.1961, die nach den Überleitungs- und Vorschriften des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan fortgilt, soweit sie Festsetzungen enthält, die dem Bodenrecht zugehören, nicht als Baugebiet ausgewiesen. Die Kennzeichnung des Bereichs mit einem "D" im Baugebietsplan als Bestandteil der genannten Verordnung läßt bereits erkennen, daß hier eine Bodenordnung und eine Baugebietsausweisung nach Maßgabe des Aufbaugesetzes durch einen Durchführungsplan in Aussicht genommen war. Durch das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes konnte das Verfahren zur Aufstellung eines Durchführungsplanes nicht mehr zu einem formalen Abschluß gebracht werden, so daß nunmehr ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes als Satzung Ortsbaurecht schaffen muß.

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus der Konzeption des Flächennutzungsplans entwickelt. Dabei sind jetzt auch für die Festsetzung von Baugebieten die Begriffsbestimmungen der Baunutzungsverordnung anzuwenden. Nach der tatsächlichen Struktur des Bebauungsplangebietes - soweit eine bauliche Nutzung von Teilflächen bisher überhaupt erfolgt ist - wurde für den größeren Gebietsteil eine Festsetzung als "allgemeines Wohngebiet" vorgenommen. Die Gebiete längs der Wallstraße und der Düsseldorfer Straße wurden als "Mischgebiete" (gemäß § 6 Baunutzungsverordnung) eingestuft. Diese Form entspricht der sich bereits anbahnenden Vielschichtigkeit der Gürtelzone um den eigentlichen Stadtkern: hier finden Wohnbauten, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ihren Platz. Die im Flächennutzungsplan angegebene Grünverbindung zum Stadtkern (Wallstraße) wurde - wenn auch in eingeschränkter Form - beibehalten.

Der Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 des BBauG, nämlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen aus der Vorschrift des § 9 BBauG getroffen worden, wie sie aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich sind. "Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen" entsprechend § 9 (2) des BBauG wurden insbesondere hinsichtlich der Dachformen getroffen, um die Einheit der städtebaulichen Gesamtkonzeption sicherzustellen. Im übrigen soll den Bauherren und Architekten eine förmliche Bindung hinsichtlich der äußeren Gestaltung nicht auferlegt werden. Es bleibt zu hoffen, daß diese freizügigeren Entwurfsmöglichkeiten sich positiv auswirken. Dieses Gebiet ist hinsichtlich seiner Lage zum Altstadtkern und in der Nähe des Verkehrsknotenpunktes an der Rheinbahnschleife von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Daß es trotz gewisser Ansatzpunkte im Bereich Lohgerberstraße - Gartenstraße bisher nicht zu einem einheitlichen städtebaulichen Gesamtbild gekommen ist, liegt im besonderen in den Grundstückszuschnitten begründet, die zu einem großen Teil nicht selbständig bebaubar sind. Es ist offensichtlich in der Vergangenheit weder durch freiwillige Grundstückstauschmaßnahmen noch durch eine mögliche Umlegung nach dem Aufbaugesetz erreichbar gewesen, den Grundbesitz in städtebaulich zweckentsprechender Form zu nutzen. Für das

* Gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 17.4.1964 wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs abgeändert und in violetter Farbe neu festgesetzt.

Bebauungsplangebiet ist daher eine Umlegung als bodenordnende Maßnahme unumgänglich. Ergänzend und zum Teil erläuternd zu den Vorschriften der §§ 17 ff des BBauG wird jedoch bemerkt, daß in diesem Gebiet nach Vorstellungen der Stadtplanung einzelne Grundstücke, die die Durchführung der Umlegung schweren oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollten von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden könnten. Einzelheiten hierzu müssen in dem förmlichen Umlegungsverfahren geregelt werden. Es wird daher anzustreben sein, den Schwerpunkt der Umlegung auf ein Gebiet zu beziehen, das zum größten Teil unbebaut ist und vor generellen Sanierungsmaßnahmen des Altbaubestandes, wie sie im Bundesbaugesetz als Zukunftsmaßnahmen vorgesehen sind, nur zusätzlich einige mit Altbauten besetzte Grundstücke in die erste Verfahrensstufe einzubeziehen. Es ist daher zunächst vorbehaltlich der Beschlußfassung der Umlegungsstelle an das ockerfarbene umrandete Gebiet gedacht. Diese Linie stellt, worauf hier ausdrücklich hingewiesen wird, jedoch keinen Vorgriff auf die Entscheidungen der Umlegungsstelle dar.

An zwei Beispielen soll erläutert werden, weshalb die Beschränkung der Umlegung im Verfahren auf Teilgebiete zweckdienlich sein kann:

- a) Nach dem Planentwurf soll die Altbebauung an der Südostseite der Düsseldorfster Straße innerhalb der Rheinbahnschleife im Laufe der Jahre verschwinden und durch eine 4-geschossige Bauweise - d.h. also eine höhere Geschosßzahl als bisher - ersetzt werden. Es wird bei gutem Willen der beteiligten Grundstückseigentümer - insbesondere im Hinblick auf die im Planentwurf aufgezeigte höhergeschossige Bauweise - für denkbar gehalten, daß hier lediglich Grenzregelungen - möglichst auf freiwilliger Basis - zum Ziele führen. Beim derzeitigen Grenzzuschnitt, insbesondere im rückwärtigen Teil der Parzellen, ist die vorgesehene Neubebauung baulwirtschaftlich nicht realisierbar.
- b) Ähnliche Überlegungen wurden für den Planbereich südlich der Wallstraße angestellt. Der größte Teil der überwiegend traufenständig zur Wallstraße errichteten Bauten ist in dem Bebauungsplanentwurf als Abbruch gekennzeichnet und soll zu gegebener Zeit durch eine Neubebauung in geordneter Form ersetzt werden, wobei hinsichtlich der Nutzflächen keine Verringerung gegenüber dem bisherigen Altbaubestand vorgesehen ist. Es mag für die Grundstückseigentümer zunächst unwirtschaftlich erscheinen, daß Bauten, die rechnerisch noch nicht "abgeschrieben" sind, bereits jetzt als Abbruch gekennzeichnet sind. Im Hinblick auf die Tatsache, daß die Bauten zum großen Teil auf dem aufgefüllten ehemaligen Stadtgraben errichtet wurden und zum Teil deutlich wahrnehmbare Gebäudesenkungen erfolgten, wäre es sinnlos, vor dieser Tatsache die Augen zu verschließen, da möglicherweise in näherer Zukunft aus bauaufsichtlichen Gründen eine Beseitigung der Altbauten unvermeidbar wird. Da Bauplanungen auch die Entwicklung einer überschaubaren Zukunft aufzeigen sollen, ist es notwendig, rechtzeitig Planungsgedanken für die Zukunft zu entwickeln. Inwieweit bereits im ersten Verfahrensabschnitt einer Umlegung eine Neuordnung des Bodens erforderlich ist, wird sich möglicherweise schon beim Vorbringen konkreter Bedenken und Anregungen im Rahmen des Verfahrens nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes abzeichnen.

Der Bebauungsplanentwurf weist jedenfalls bei den derzeitigen Grundstückszuschnitten eindeutig aus, daß eine Neubebauung entsprechend den bisherigen überbauten Grundstücksflächen zum Teil nicht mehr möglich ist, da sowohl die nach der Baunutzungsverordnung bundeseinheitlich vorgeschrie-

- 3 -

benen Mindestfreiflächen nicht verfügbar sind als auch ausreichende Mindestabstandsflächen nach den Vorschriften der neuen Landesbauordnung nicht bestehen und auch bei einer Neubebauung bei den derzeitigen Grundstückszuschnitten bei einer Reihe von Grundstücken nicht erreichbar wird.

Die Gesamtdisposition der Planung ist im übrigen so angelegt, daß im engen Bereich der Rheinbahnschleife, insbesondere an der neu anzulegenden Stichstraße, ein Geschäftszentrum und öffentliche Parkplätze geschaffen werden können.

Diese Begründung, die sich gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes auf einige kurze Angaben beschränken kann, wurde bewußt ausführlicher gehalten, um den betroffenen Grundstückseigentümern eine Darstellung wesentlicher Planungsgedanken zu geben und damit die Bereitschaft zu einer konstruktiven Mitarbeit am Planungsgeschehen in der Stadt zu fördern. Da auch diese Umlegung eine erste Maßnahme in Ratingen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist, soll auch das Verständnis für die Gedanken- und Verfahrensgänge gefördert werden.

Die Kosten der Stadt zur Durchführung dieses Bebauungsplanes werden einschließlich der Kosten der Umlegung auf voraussichtlich 200.000,-- DM veranschlagt.

R a t i n g e n, den 20. Sept. 1963

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

(Dreyer)

Oberbaurat