Entscheidungsbegründung

zum

Bebauungsplan M 399
„Marktplatz / Bechemer Straße“

Stand: 09.11.2017

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 Altlasten

2 Planinhalt
2.1 Art der baulichen Nutzung
2.1.1 Kerngebiet (MK)
2.1.2 Zulässige Nutzungen im Erdgeschossbereich
2.1.3 Ausschluss von Sex-Shops
2.1.4 Wohnen
2.1.5 Vergnügungsstätten
2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
2.2.2 Geschossigkeit/Gebäudehöhen
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.
2.3.1 Bauweise
2.3.2 Baulinie/Baugrenze
2.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
2.3.4 Stellung baulicher Anlagen
2.3.5 Regelungen zu Abstandflächen
2.4 Erhaltenswerte Gebäude
2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung
2.6 Verkehrsflächen
2.6.1 Straßenverkehr
2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
2.7 Ver- und Entsorgung
2.7.1 Energie/Wasser
2.7.2 Sonstige Regelungen
2.7.2.1Nachrichtliche Übernahmen
2.7.2.2Hinweise

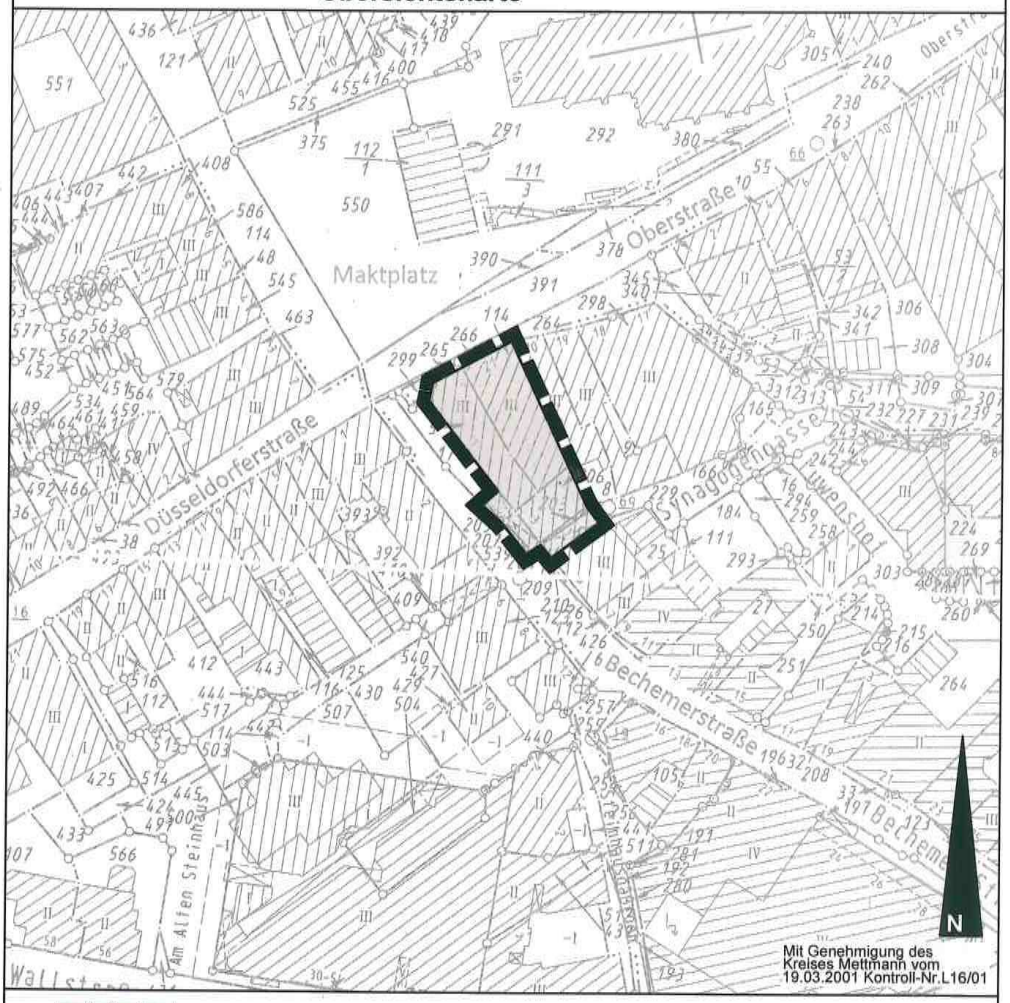
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes
3.1 Flächenbilanz
3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur
3.3 Artenschutz
3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5 Kosten und Finanzierung

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Übersichtskarte



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

Bebauungsplan

M 399

"Marktplatz / Bechemerstraße"

1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des historischen Stadtkerns der Stadt Ratingen. Es wird begrenzt durch den Marktplatz, die Bechemer Straße und die Synagogengasse. Es beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Ratingen, Flur 42, Flurstücke:
5, 114, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210;
sowie Teilbereiche der Flurstücke 25 und 171;
Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan ersichtlich.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt der seit dem 22.06.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan M2a/S2 1. Änderung vor. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle Kerngebiet fest.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist den Bereich des Bebauungsplanes M 399 als Kerngebiet im Siedlungsschwerpunkt aus.

1.3 Anlass für die Planänderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M2a/S2, 1. vereinfachte Änderung „Marktplatz zwischen Brunostraße, Elberfelder Straße, Bechemer Straße“ der seit dem 22.06.2006 rechtsverbindlich ist.
Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung erfolgte lediglich die Streichung einer textlichen Festsetzung zu Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss. Die ursprünglichen Nutzungsziffern des Bebauungsplanes M 2a/S2 aus dem Jahr 1978 bestehen weiterhin. Dabei handelt es sich um eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie eine zwingende III-Geschossigkeit im Randbereich zum Marktplatz. Durch die schon vor Erstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude wird die GFZ von 2,0 jetzt schon im Bestand überschritten.
Das hat den Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes M2a/S2 die Planunterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt werden mussten. Aufgrund der für den Plan anzuwendenden BauNVO aus dem Jahr 1968 mit einer Obergrenze für die GFZ von 2,0, wurde durch die Bezirksregierung als Aufsichtsbehörde, die ursprünglich von der Stadt Ratingen mit 2,6 festgesetzte Geschossflächenzahl auf 2,0 herab gesetzt.
Die bestehenden Gebäude sind daher zur Zeit teilweise planungsrechtlich nicht gesichert und auch eine eventuelle städtebaulich sinnvolle Neubebauung in Teilbereichen, unter Einhaltung der festgesetzten GFZ von 2,0, ist daher nicht möglich. Von der festgesetzten GFZ kann auch nicht befreit werden, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Um diesen, im Kern der Innenstadt gelegenen, städtebaulich und auch aus ökonomischer Sicht wichtigen Bereich auf Dauer einer, den heutigen Anforderungen und der Umgebungsbebauung entsprechenden, Entwicklung zuführen zu können, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.4 Bestandssituation

1.4.1 Bebauung

Das Plangebiet ist komplett überbaut. Ursprünglich handelte es sich bei den Gebäuden um Geschäftsgebäude mit einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Die Wohnnutzung wurde aber im Laufe der Jahre zugunsten von Lagerflächen oder ähnlichem aufgegeben. Die Gebäude Marktplatz 21/Bechemer Straße 1-3 wurden vor ca. 12-14 Jahren renoviert und umgebaut und in den Obergeschossen neuen Nutzungen zugeführt.

1.4.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt in der Fußgängerzone und ist darüber fußläufig erschlossen. Für den Kfz-Verkehr besteht eine Anbindung über die Brunostraße und die Synagogengasse.

1.4.3 Altlasten

In der Nähe zum oder im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

2 Planinhalt

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Kerngebiet (MK)

Das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und seiner Funktion als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Aufgrund seiner direkten Lage am Marktplatz soll durch diese Festsetzung den Anforderungen an eine funktionsfähige und lebendige Innenstadt Rechnung getragen werden.

2.1.2 Zulässige Nutzungen in den Erdgeschossbereichen

Im Kerngebiet sind in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).
Im Kerngebiet wird das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit bleibt das Erdgeschoss den weiteren kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und der gewünschten Belegung der Erdgeschosse im Kerngebiet werden weitergehend die zulässigen Nutzungen allein auf Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie begrenzt. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung der Fußgängerzone, aber auch die Stärkung der Zentrenstruktur Ratingens durch die Ergänzung des Einzelhandels- und sonstigen Angebots in den Erdgeschossen der Gebäude. Dienstleistungsbetriebe, wie Banken und Versicherungen bieten mit ihren Schaufenstern keinen Anreiz zum Verweilen für die Besucher der Innenstadt. Eine Präsentation von Waren, die das Interesse des Betrachters erweckt ist nicht gegeben. In den Obergeschossen sind diese Nutzungen jedoch weiterhin zulässig. Die bestehende Bankfiliale genießt damit im Erdgeschossbereich als Dienstleistungsbetrieb nur noch Bestandsschutz und ist auf lange Sicht hier nicht mehr zulässig.
Die durch diese Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine

Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt trotz der Festsetzungen weiterhin gewahrt und entspricht der umgebenden Stadtstruktur.

2.1.3 Ausschluss von Sex-Shops

Wie unter Punkt 2.1.5 dargelegt sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 399 unzulässig. Unter diesen Begriff fallen allerdings keine Sex-Shops, soweit sie sich auf den Verkauf von Waren beschränken, hierbei handelt es sich um Einzelhandel.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird diese Unterart der allgemein im Kerngebiet zulässigen Nutzung „Einzelhandel“ ausgeschlossen.
Begründet wird dieser zusätzliche Ausschluss damit, dass die Ansiedlung dieser Form von Einzelhandel zu einer Niveausenkung des betroffenen städtischen Bereichs führt. 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.
Wie auch im Weiteren dargestellt, hat die Stadt Ratingen ein Vergnügungsstättenkonzept für den Innenstadtbereich erstellt. Ziel des Konzeptes ist es, städtebauliche Negativauswirkungen wie z.B. unerwünschte Strukturveränderungen oder Verdrängung vorhandener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verhindern und die in der Innenstadt vorhandene Wohnnutzung vor negativen Auswirkungen zu schützen. Diese Grundsätze gelten auch für Sex-Shops, in denen lediglich ein Verkauf von entsprechenden Artikeln stattfindet. Durch den Ausschluss von Sex-Shops soll daher auch die historische Innenstadt, mit ihrer Vielzahl an Denkmälern und erhaltenswerten Gebäuden, als zentraler Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden.

2.1.4 Wohnen

Im Kerngebiet sind ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).
Um zu vermeiden, dass die Innenstadt in den Abend- bzw. Nachtstunden unbelebt ist und zur Förderung einer Identifikationsbildung der Bewohner mit der historischen Altstadt wird Wohnen in den oberen Geschossen zwingend festgesetzt. 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 Einkaufs- und Bürolage 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 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 sind ab dem zweiten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.

2.1.5 Vergnügungsstätten,
Die Stadt Ratingen hat ein Vergnügungsstättenkonzept für den Innenstadtbereich erstellt und mit Datum vom 30.10.1990 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 der Innenstadt vorhandene Wohnnutzung vor negativen Auswirkungen wie z.B. Lärmbelästigungen zu schützen.
Der Bebauungsplan M 399 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Ratingen.
Nach Vorgabe des vom Rat der Stadt Ratingen beschlossenen Konzeptes gehört das Plangebiet zur Gebietskategorie I, in der die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auszuschließen sind. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung:

„Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

- Sex-Shops, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

ausgeschlossen.“

in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit dieser Festsetzung soll ein Trading-Down-Effekt der Fußgängerzone und Geschäftsstraßen verhindert werden. Gleichzeitig soll damit die Attraktivität des Einkaufs-, Versorgungs- und Wohnstandortes sowie der mittelalterliche Stadtkern mit seinen historischen Strukturen erhalten und gesichert werden. Spielhallen und ähnliche Vergnügungsstätten bilden aufgrund ihrer geschlossenen, häufig ausschließlich nach innen gerichteten Betriebsfunktion einen Widerspruch zu der sonst gegebenen Nutzungsvielfalt mit offenem Charakter, wie Schaufenster mit Warenangebot, Straßenverkauf und Außengastronomie, welche ganz wesentlich zur Lebendigkeit der Innenstadt beiträgt. Die historische Innenstadt mit ihrer Vielzahl an Baudenkmälern und erhaltenswerten Gebäuden würde hierdurch beeinträchtigt.
Wie Beispiele anderer Städte belegen, können Vergnügungsstätten die Entwicklung von Bereichen bewirken, die in der Wahrnehmung negativ

besetzt sind. Diese negative Wirkung des städtischen Raumes ist jedoch insbesondere im Umfeld von stadtgeschichtlich, kirchlich-sozial und kulturell-künstlerisch geprägten städtebaulichen Situationen nicht hinnehmbar. Als besonders sensibel ist in diesem Zusammenhang der Bereich des Marktplatzes einzustufen. Ratingens Stadtbaugeschichte ist rund um den Markt, wie an sonst keinem Ort der Stadt, bis heute für seine Bewohner und Besucher nachvollziehbar und ablesbar geblieben. Insofern würde eine Zulassung von Vergnügungsstätten in der näheren Umgebung des Marktplatzes dem Stadtentwicklungsziel, das überkommene Orts- und Straßenbild zu pflegen und durch gestalterische Maßnahmen weiter zu verbessern, zuwiderlaufen.
Ein weiterer wichtiger Grund für das Erfordernis, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu regeln, ist die vorhandene Wohnnutzung in den Obergeschossen der Geschäftszonen. Die Wohnnutzung trägt in diesem Bereich wesentlich zur Erhaltung der Lebendigkeit der Ratinger Innenstadt bei.

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 von Vergnügungsstätten 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.
Der Ausschluss der allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ist daher erforderlich. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Plan aufgenommen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Bestand mit dem Höchstmaß von 1,0 festgesetzt. Im Hinblick auf diesen, im Zentrum der Stadt gelegenen, relativ kleinen Baublock, der darüber hinaus im Bestand bereits komplett versiegelt ist, ist eine niedrigere Ausweisung nicht durchführbar.
Wie bereits unter 1.3 „Anlass für die Planänderung“ dargelegt, ist die ursprünglich ausgewiesene Geschossflächenzahl (GFZ) bereits im Bestand überschritten. Um hier für die Zukunft eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die Geschossflächenzahl mit dem heutigen Höchstmaß für Kerngebiete von 3,0 festgesetzt.

2.2.2 Geschossigkeit/Gebäudehöhen

Aufgrund der Topographie und der erhaltenswerten Bausubstanz wird überwiegend auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Stattdessen werden First und Traufhöhen festgesetzt, wodurch ein Einfügen in den Bestand gewährleistet werden kann.

Um für die inneren Bereiche der Gebäude eine ausreichende Belichtung zu erhalten und aufgrund des Geländeversprungs von ca. 2 m wird für diese Bereiche eine I- bzw. II-geschossige Bauweise mit Flachdach, analog der Nachbarbebauung Marktplatz 20 festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche etc.

2.3.1 Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Bestand und den Anforderungen an eine sinnvolle Bebauung im Kerngebiet entsprochen. Die relativ kleinen und dicht bebauten Grundstücke können nur aufgrund dieser Festsetzung einer Bebauung zugeführt werden.

2.3.2 Baulinie/Baugrenze

Im Randbereich zum Marktplatz und zur Bechemer Straße wird die überbaubare Fläche durch eine Baulinie begrenzt. Durch diese Festsetzung sollen die Strukturen und Raumkanten des historischen Stadtkerns gewährleistet werden.
Im Inneren der überbaubaren Fläche erfolgt die Unterscheidung der verschiedenen Geschosszahlen sowie der Gebäudeabschnitte durch Baugrenzen.

2.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird entsprechend den bereits vorgegebenen Nutzungsziffern über die gesamten Grundstücke im Baublock Marktplatz/Bechemer Straße/Synagogengasse durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesen. Dabei wird zwischen den Teilbereichen mit unterschiedlicher Geschossigkeit differenziert.

2.3.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Firstrichtung orientieren sich am derzeitigen Bestand. Damit wird der historischen Gesamtsituation um den Marktplatz entsprochen. Lediglich im Bereich der Überbauung der Synagogengasse wurde die Firstrichtung so gewählt, dass ein Anbauen an den Bestand der Bechemer Straße und der Synagogengasse möglich wird.

2.3.5 Regelungen zu Abstandflächen

Mit der durch den Bebauungsplan zukünftig möglichen Bebauung wird u.a. die bestehende Raumkante ab dem 1. OG im Bereich der Synagogengasse erhalten. Ziel ist dabei, einerseits auch zukünftig die Ausnutzung des Baugrundstücks mit einer hohen, innenstadtkonformen baulichen Dichte zu gewährleisten, andererseits sollen die für die Ratinger Innenstadt historischen Raumkanten, die kleinteiligen Blockstrukturen mit ablesbaren Grundstückseinteilungen, unterschiedlichen Dachhöhen und Fassadengestaltungen auch an dieser Stelle neu geschaffen werden können. Wie im Bestand soll sich dies auch stadtgestalterisch in den umgebenden Kontext einfügen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche First- und Traufhöhen für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte fest.

Derzeit kommt es bereits aufgrund der Bestandsgebäude im rückwärtigen Bereich Marktplatz 20/21, Bechemer Straße 3/5, im Zusammenspiel mit der in der Synagogengasse bestehenden räumlich engen Situation, zu Überschneidungen der Abstandflächen 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 den Gebäuden ca. 3,4 m. Die Abstandsflächensituation wurde bisher im Baugenehmigungsverfahren gelöst.
Um hier auch zukünftig im Falle einer Neubebauung eine den Strukturen der historischen Innenstadt entsprechende Bebauung, mit der Schaffung von Raumkanten, zu ermöglichen, kann dies nur durch Regelungen zur Unterschreitung der Abstandflächen in diesem Bereich erfolgen.
Im Bebauungsplan wird daher, die Zulässigkeit der baulichen Abstände in diesem Bereich durch Festsetzungen geregelt, indem sich die Abstandflächen der innerhalb dieses engen Bereichs liegenden Gebäude auf der öffentlichen Verkehrsfläche überdecken dürfen, solange sie diese dabei nicht überschreiten.

2.4 Erhaltenswerte Gebäude

Der Bereich der Ratinger Innenstadt liegt im Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet „Ratingen Innenstadt“ (ORS 622-01). Das Gebäude Bechemer Straße 1, das sogenannte „Thomashaus“, wird als erhaltenswert eingestuft. Entsprechend wird das Gebäude im Bebauungsplan als „erhaltenswert“ nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 3 der Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen für das Gebiet Ratingen Innenstadt (ORS 622-01) kann u. a. die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau und die Änderung baulicher Anlagen nach den Festsetzungen des § 2 Abs. (1) dieser Satzung versagt werden.

2.5 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

Gestaltungssatzung
Das Grundstück Marktplatz 17-20 befindet sich im Geltungsbereich Abschnitt A der Gestaltungs-, Werbe- und Sondernutzungssatzung Innenstadt (ORS 622-00). Dieser Abschnitt beinhaltet hauptsächlich historische Gebäude, die als schützenswert anzusehen sind. Aus diesem Grund wurde für diesen Bereich eine Schutzsatzung beschlossen. Dementsprechend ist bei der baulichen Veränderung von historischen (erhaltenswerten oder denkmalwerten) Gebäuden oder bei Neubauten ein strenger Maßstab hinsichtlich der Einhaltung der Festsetzungen bzw. der Erteilung von Abweichungen anzuwenden. Aufgrund der vorliegenden Gestaltungssatzung konnte auf zusätzliche gestalterische Festsetzungen verzichtet werden.

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 unter Berücksichtigung des Nebeneinanders der Bausubstanz aus den verschiedenen Epochen im Zusammenspiel mit den derzeitigen Neubauten zu formulieren. Um dem noch zu erstellenden Beleuchtungskonzept widersprechende Beleuchtungsinstallationen zu verhindern, werden vorsorglich Festsetzungen zur Fassadenbeleuchtung getroffen.
Danach ist gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW Fassadenbeleuchtung nur an historischen Gebäuden aus dem Zeitraum vor 1915 zulässig. Ausnahmsweise können Fassaden, die den ursprünglich historischen Gebäuden an dem jeweiligen Standort nachempfunden sind zusätzlich beleuchtet werden.

- Die Art der Beleuchtung ist für die Passanten und für die im Kerngebiet vorhandene Wohnbebauung blendfrei auszuführen.
- Es dürfen nur abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, d.h. es wird nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt.
- Es darf nur Licht mit geringem Blauanteil genutzt werden (Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 K).
- Bei kontinuierlicher Beleuchtung muss die Lichtmenge zwischen 23:00 und 5:30 um 50% reduziert werden.
- Eine Wechselschaltung in Farbe, Richtung oder Muster ist unzulässig.
- Die für die Beleuchtung der Fassade zulässigen Leuchten sind vor dem Gebäude in Bodenhülsen barrierefrei anzubringen. Alternativ können unmittelbar unterhalb der Traufe LED-Leuchten in linearer Formgebung (sogenannte Downlights) angebracht werden.

Soweit dies technisch umsetzbar ist, ist die Beleuchtung insektenfreundlich auszugestalten.

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich verschiedene Denkmäler. Gemäß § 9 DSchG NRW ist bei Baudenkmälern und ihrer Umgebung die Beleuchtung der Fassaden mit der zuständigen Denkmalbehörde im Einzelfall abzustimmen.

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Straßenverkehr

Es werden entsprechend der vorhandenen Nutzung „Fußgängerzone“ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung imBereich der bechemer Straße und der Synagogengasse ausgewiesen. Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Straßenverkehrsflächen.

2.6.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Der ruhende Verkehr ist entsprechend den Richtlinien der Landesbauordnung NRW (BauO NRW), grundsätzlich auf den Privatgrundstücken in ausreichender Zahl grundstücks- und nutzungsbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Aufgrund der historischen kleinteiligen Strukturen kann jedoch hier davon ausgegangen werden, dass Stellplätze auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkehrlich nicht erreichbar sind (Fußgängerzone). Notwendige Stellplätze sind daher an anderer Stelle nachzuweisen und öffentlich-rechtlich abzusichern oder im Rahmen der Satzung der Stadt Ratingen über die Erhebung von Geldbeträgen zur Ablösung von Stellplatzverpflichtungen (ORS 621) abzulösen.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Energie/ Wasser

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, besteht ein funktionsfähiges System zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Im Falle einer Neubebauung kann hieran angeschlossen werden.

2.8 Sonstige Regelungen

2.8.1 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung 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.

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 Warenauslagen im Straßenraum sowie der Außengastronomie und über die Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen in der Ratinger Innenstadt“.

2.8.2 Hinweise

<u>Umgang mit Bodendenkmälern</u>

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) 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.

Kampfmittel
Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) 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.

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

Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur- und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

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 Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Artenschutzprüfung
Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Kerngebiet	ca. 535 m^2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 40 m^2
Gesamtfläche	**ca. 575 m^2**

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 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist zurzeit komplett überbaut. Leerstände liegen nicht vor, auf eine artenschutzrechtliche Beurteilung konnte daher verzichtet werden. Dennoch ist im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

3.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 2a/S2, 1. Änderung Baurecht. Die Grundstücke sind bereits zu 100% versiegelt. Die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da sich an der Gesamtsituation keine Änderung ergibt. Es entstehen keine zusätzlichen Erschließungsflächen oder höhere Ausnutzbarkeit als im Bestand, es wird lediglich die planungsrechtliche Grundlage geschaffen den Bestand abzusichern. Auch hinsichtlich der Nutzungen wird keine Änderung zu den Vorhandenen vorgenommen.

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, dessen bauliche Möglichkeit ausgeschöpft sind, sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich und daher entstehen keine zusätzlichen Kosten.

6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan M 2a/S2 1. Änderung „Sanierungsgebiet Innenstadt“ wird in den Bereichen, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 399 „Marktplatz / Bechemer Straße“ überdeckt werden, mit Inkrafttreten außer Kraft gesetzt.

Textliche Festsetzungen:

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

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

1.1. Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

- Sex-Shops, Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten und
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

ausgeschlossen.

1.2. Im Kerngebiet sind in den Erdgeschossen ausschließlich Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

1.3. Im Kerngebiet sind ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 7 BauNVO).

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

Im Bereich der Synagogengasse können die erforderlichen Abstandflächen unterschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Abstandflächen noch innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegen. Die Abstandflächen angrenzender und gegenüberliegender Gebäudeteile können sich auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche überdecken.

3. Regelungen zur Fassadenbeleuchtung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW

Fassadenbeleuchtung ist nur an historischen Gebäuden aus dem Zeitraum vor 1915 zulässig. In Ausnahmefällen können Fassaden, die den ursprünglich historischen Gebäuden an dem jeweiligen Standort nachempfunden sind zusätzlich beleuchtet werden.

- Die Art der Beleuchtung ist für die Passanten und für die im Kerngebiet vorhandene Wohnbebauung blendfrei auszuführen.
- Es dürfen nur abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, d.h. es wird nur die zu beleuchtende Fläche angestrahlt.
- Es darf nur Licht mit geringem Blauanteil genutzt werden (Leuchten mit einer Farbtemperatur bis max. 3000 K).
- Bei kontinuierlicher Beleuchtung muss die Lichtmenge zwischen 23:00 und 5:30 um 50% reduziert werden.
- Eine Wechselschaltung in Farbe, Richtung oder Muster ist unzulässig.
- Die für die Beleuchtung der Fassade zulässigen Leuchten sind vor dem Gebäude in Bodenhülsen barrierefrei anzubringen. Alternativ können un-

mittelbar unterhalb der Traufe LED-Leuchten in linearer Formgebung (sogenannte Downlights) angebracht werden.

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone
Das Plangebiet liegt gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 27.12.2002 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnung Ratingen Broichhofstraße (Schutzgebietsverordnung in Kraft getreten am 23.01.2003). Die geplanten Bauvorhaben sind gemäß der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Hierzu ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß Wasserschutzzonenverordnung 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.

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“ (ORS 622-00).

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört
- eine Begründung

Umgang mit Bodendenkmälern
Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) 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.

Kampfmittel
Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Kampfmittelrückständen liegen zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Februar 2017) 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.

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

Altlasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Abteilung Natur- und Umweltschutz der Stadt Ratingen umgehend zu informieren. Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

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 Löschwasservorhaltung herzustellen ist.

Artenschutzprüfung
Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren (Bauanträge oder Abrissanträge) ist eine Artenschutzprüfung zu erstellen, die die konkreten Wirkfaktoren und die damit verbundenen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die planungsrelevanten Arten beurteilt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1551).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90 -)1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land NW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256 / SGV.NRW.232), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV. NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV. NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A