

## 53 Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ratingen

### **Bebauungsplan E 260 "Haarbach / Berliner Straße". Beschluss zur Änderung der städtebaulichen Zielsetzung**

#### **Leitsatz:**

Mit der Fortführung des Satzungsverfahrens sollen das produzierende Gewerbe gestärkt werden und zum Schutz des Innenstadtzentrums und des Nebenzentrums West zentrenrelevante Sortimente und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

#### **Anlass zur Konkretisierung der städtebaulichen Zielstellung**

Für das Grundstück „Gothaer Straße 8-10“ liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung vor. In einem Komplex, bislang genutzt als Verwaltungs- und Lagergebäude, soll künftig ein Hotel mit 100 Zimmern inklusive einer Kongresshalle mit Parkhaus angesiedelt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans E 135, 1. Änderung, in Kraft getreten am 28.02.1973. Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 fällt ein Hotel unter der Kategorie „Gewerbebetrieb“ aller Art“ und wäre somit zulässig.

Das Vorhaben liegt zudem im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes E 260, für den der Rat am 03.09.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens beschloss. Anlass war bereits zu diesem Zeitpunkt die Verhinderung von Vorhaben, die den Zielsetzungen der Stadt Ratingen zur damaligen Zeit nicht entsprachen, aufgrund der Baunutzungsverordnung von 1968 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan E 135, 1. Änderung aber zulässig gewesen wären.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E 260 sollten bereits die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe gefördert und Einzelhandel im Sinne von Nahversorgern, aber auch großflächigen Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Das geplante Vorhaben liegt nach dem vom Rat als Selbstbindung für die kommunale Bauleitplanung am 23.11.2017 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Ratingen weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch innerhalb des Sonderstandortes „West / Westtangente“. Im zuletzt genannten Bereich sind zur funktionalen Weiterentwicklung der Gesamtstadt „*Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevantem Sortiment*“ auszuschließen. Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen künftig nur noch im Innenstadtzentrum sowie den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

#### **Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

Grundlage für die Fortschreibung der Ziele des Bauleitplanverfahrens sind die Zwischenergebnisse des Masterplans InWest, der für die Gewerbegebiete in Ratingen West und Tiefenbroich ein städtebauliches Entwicklungskonzept aufstellt. Für das Plangebiet des Bebauungsplan E 260 ist im Masterplan vorgesehen einen für die Gesamtstadt wichtigen und hochwertigen Gewerbestandort zu entwickeln. Eine Vielzahl der dort bereits ansässigen Betriebe sind als qualitativ hochwertig einzustufen.

Aufgrund der Art und dem Umfang der beabsichtigten neuen Nutzung (hier: Hotel und Kongresshalle) würden somit wichtige gewerbliche Flächen, die dem produzierenden arbeitsplatzintensiven Gewerbe vorbehalten bleiben sollen entfallen. Die geplante Hotelnutzung ist daher an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll. Die Betriebsbeschreibung des eingereichten Antrags gibt Anlass, die in der Vorlagen-Nr. 240/1985 erläuterten städtebaulichen Ziele zu konkretisieren bzw. zu bestätigen. Es wird die Gefahr gesehen, dass auch künftig die ohnehin knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbeflächen von Hotels belegt werden können. Für die meist überregional tätigen Investoren sind Hotels in Gewerbegebieten attraktive Projekte: mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen für Gewerbeflächen können Renditen erzielt werden, die denen von Wohnungsbau ähnelt.

Um hier einem Strukturwandel vorzubeugen, der durch den Wegzug eines Unternehmens und der danach geplanten Ansiedlung einer nicht den Zielsetzungen des Masterplans entsprechenden Nutzung beginnen könnte, entgegen zu wirken, werden die Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens neu formuliert.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nun das produzierende, arbeitsplatzintensive, nicht wesentlich störende Gewerbe sowie Büro und Verwaltungsansiedlungen zu stärken. Aus diesem Grund sollen verschiedene, allgemein in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen wie Logistikbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen zum Schutz des Innenstadtzentrums sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund sollen verschiedene, allgemein in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzungen wie Logistikbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen zum Schutz des Innenstadtzentrums sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Bebauungsplan durch entsprechende textliche Festsetzungen der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanter Sortimente ausgeschlossen werden.

Damit kann nach dem Weggang des bisherigen Betriebes im Bereich Gothaer Straße 8-10 und auch zukünftig für andere Grundstücke in diesem Bereich eine Weiterentwicklung des Standortes im Rahmen der städtebaulichen Ziele der Stadt Ratingen erfolgen.

Zur Erhaltung dieses für die Stadt Ratingen wichtigen, hochwertigen Gewerbebestandes und zur Sicherung des Einzelhandels in der Stadt Ratingen auf der Grundlage der „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen“ von November 2017 ist die Fortführung des Bebauungsplanes E 260 auf der Grundlage der konkretisierten städtebaulichen Zielvorstellung erforderlich..

## **Beschluss**

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 10.10.2018 die nachfolgend genannten städtebaulichen Zielsetzungen für den durch den Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 03.09.1985 aufgestellten Bebauungsplan E 260 „Haarbach / Berliner Straße“ beschlossen:

- Vorhaltung der Flächen für arbeitsplatzintensives, produzierendes Gewerbe, Verwaltungsgebäuden und Büros,

- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten und zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Ausschluss von Logistikbetrieben,
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten.

### **BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG**

Die vorstehende vom Rat der Stadt Ratingen in seiner Sitzung am 10.10.2018 beschlossene Fortführung des Bebauungsplanes mit geänderten städtebaulichen Zielsetzungen wird hiermit gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

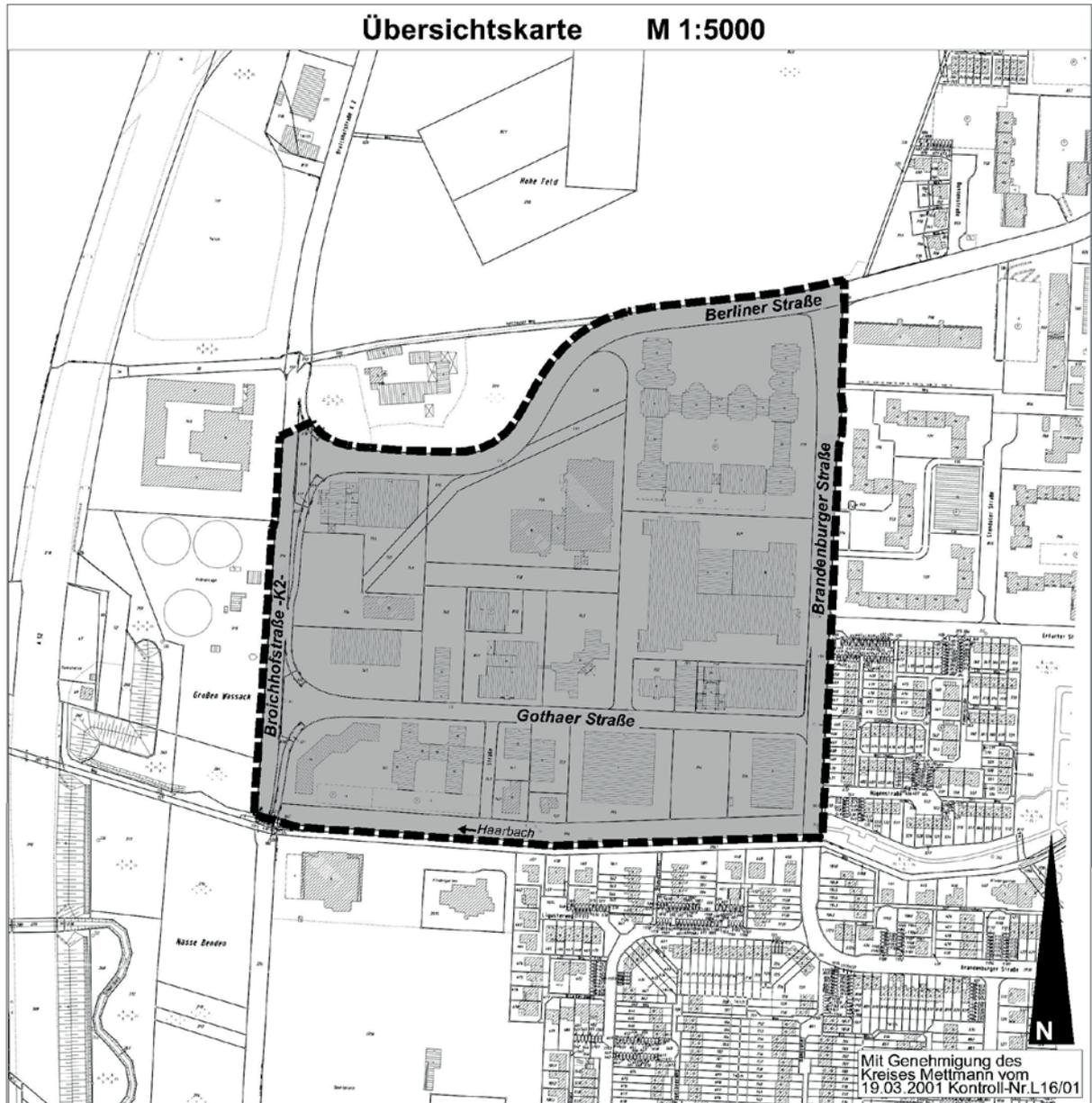
Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Form der öffentlichen Bekanntmachung im Sinne des § 7 Absatz 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ist gemäß § 17 Absatz 1 Satz 1 der Hauptsatzung der Stadt Ratingen wie folgt festgelegt: Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Ratingen.

Ratingen, den 15.10.2018

(Klaus Pesch)  
Bürgermeister



Geltungsbereich  
Vorkaufsrechtssatzung  
zum Bebauungsplan  
E260



**STADT RATINGEN**

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

**Bebauungsplan**

**E 260**

**"Haarbach / Berliner Straße"**

## **54 Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ratingen**

### **Bebauungsplan E 260 „Haarbach / Berliner Straße“ Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

#### **Satzung der Stadt Ratingen zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes**

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2003), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), in Verbindung mit § 25 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Rat der Stadt Ratingen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in seiner Sitzung am 10.10.2018 folgende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen:

#### **§1**

##### **Besonderes Vorkaufsrecht**

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25, Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes E 260 „Haarbach/Berliner Straße“ in der Gemarkung Ratingen, in den Fluren 53 und 55. Er wird begrenzt durch die westliche Grenze der Broichhofstraße, die nördliche Grenze der Berliner Straße, die östliche Grenze der Brandenburger Straße und durch die nördliche Grenze des Haarbachs.

Die ungefähren Grenzen sind im beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1: 5.000 dargestellt.

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 10.10.2018 beschlossene Vorkaufsrechtssatzung wird hiermit gemäß § 25 Absatz 1 Satz 2 i.V. m. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

#### **Hinweise:**

I. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

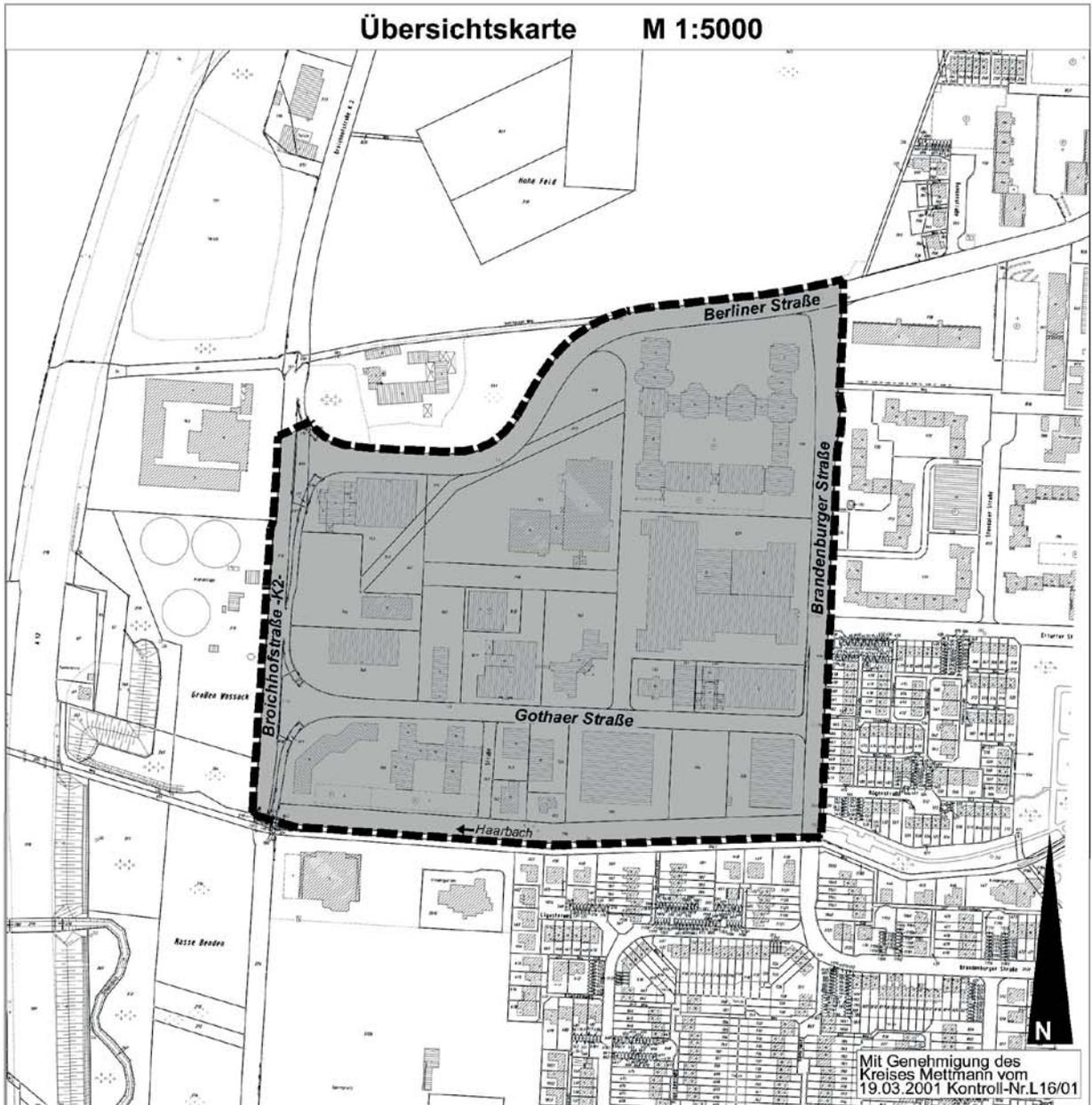
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Ratingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

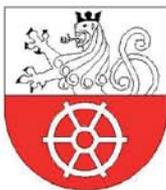
- II. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Verkündung (Öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt ,
  - b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Ratingen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
- III. Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde auf Grund dieses Gesetzbuchs oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist (§ 28 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Ratingen, den 15.10 .2018

(Klaus Pesch)  
Bürgermeister



Geltungsbereich  
Vorkaufsrechtssatzung  
zum Bebauungsplan  
E260



# STADT RATINGEN

Der Bürgermeister

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Stadtplanung - 61.12 -

## Bebauungsplan

(Vorkaufsrechtssatzung)

**E 260**

**"Haarbach / Berliner Straße"**