

Entscheidungsbegründung

Bebauungsplan M 2a/S2 Sanierungsgebiet Innenstadt I 1. Änderung

Stand: 12.04.2006

Inhalt:

- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1 Geltungsbereich/Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Anlaß zur Planänderung

- 2 Planinhalt
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.1 Kerngebiet (MK)
 - 2.2 Denkmäler

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

- 4 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

- 5 Kosten und Finanzierung

- 6 Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen

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, die Synagogengasse und die Brunostraße. Es beinhaltet die Flurstücke in der Gemarkung Ratingen: Flur 36: 114, 390, 391, 264, 375 sowie die Flurstücke 400 und 550 teilweise; Flur 41: 248 teilweise; Flur 42: 5, 8, 9, 114, 165, 166, 203, 206, 298.
Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2500 ersichtlich.
- 1.2 Geltendes Planungsrecht
Für das Plangebiet liegt der seit dem 14.01.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan M2a/S2 vor. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle Kerngebiet aus.
- 1.3 Anlaß für die Planänderung
Der Bebauungsplan M2a/S2 ist seit dem 14.01.1978 rechtsverbindlich, Rechtsgrundlage für diesen Plan ist die BauNVO von 1968. Der Bebauungsplan beinhaltet neben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen auch textliche Festsetzungen unter anderem auch zum Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen.
„In den Erdgeschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind nur die Nutzungsarten gemäß § 7 (2) 2. BauNVO zulässig (§ 7 (4) BauNVO), soweit im Plan nichts anderes festgelegt ist.“
Demnach sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten zulässig. Die Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Ausschluß entspricht nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Die Festsetzung wurde ursprünglich damit begründet, daß im Bereich der Fußgängerzone im Erdgeschoß der Einzelhandel gestärkt werden soll. Zu der Ausweisung eines Kerngebietes gehören aber auch die Nutzungen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Daß Banken, Versicherungen und andere Dienstleister sich nur noch ab dem ersten Obergeschoß ansiedeln ist aufgrund des Strukturwandels unrealistisch geworden und entspricht auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten in der Ratinger Innenstadt. Diese, in den 70er Jahren in der Innenstadt verbreitete, Festsetzung wurde bis auf wenige Bereiche in denen noch keine Bebauungsplanänderung vorgenommen wurde, wieder aufgehoben. Im Plangebiet selbst befinden sich zwei Bankfilialen. Eine davon bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes M 2a/S2. Warum dann trotzdem diese Festsetzung gewählt wurde ist im Nachhinein nicht mehr nachvollziehbar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes M2a/S2 sollen daher jetzt die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

2 Planinhalt

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
2.1.1 Kerngebiet (Mk)
Wie oben bereits beschrieben wird die textliche Festsetzung:
„In den Erdgeschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind nur die Nutzungsarten gemäß § 7 (2) 2. BauNVO zulässig (§ 7 (4) BauNVO), soweit im Plan nichts anderes festgelegt ist.“
gestrichen. Damit sind alle im Kerngebiet zulässigen Nutzungen möglich.

Wie beschrieben entspricht der ursprüngliche Ausschluß einzelner Nutzungen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen bzw. den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Grund- und Geschosßflächenzahlen, der Geschossigkeit, der Bauweise etc. werden keine Änderungen im Plan vorgenommen.

2.1.2 Denkmäler

Die ursprünglich ohne Rechtsgrundlage erfolgte Eintragung eines Denkmals für das Gebäude Marktplatz 19 wird, da auch bis heute keine Eintragung als Denkmal erfolgte, aus dem Plan gestrichen.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Flächenbilanz

Kerngebiet	ca. 1530 m ²
Gesamtfläche	ca. 4840 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 Auswirkungen auf die Umwelt

Für das Plangebiet bestand bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan M 2a/S2 Baurecht. Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist hier der Fall. Es wird kein weitergehendes Baurecht geschaffen, daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung (UVP) im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich.

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

Die durch die Änderung betroffene textliche Festsetzung des Bebauungsplanes M 2a/S2 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes M 2a/S2 „Sanierungsgebiet Innenstadt“ 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

(Hölzle)

Städtischer Baudirektor