

*Musterbauzone
auf Festlegung der Abgrenzung gegenüber
Ratingen*

III-61-Kel/Gü

Ratingen, den 24. Juni 1968

Betr.: Bebauungsplan Nr. M 127 (Kaiserberg);
hier: Begründung gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes, durch eine starke schwarze unterbrochene Linie gekennzeichnet, erfaßt in der Gemarkung Ratingen ungefähr die Hälfte der Flur 26. Das Gebiet wird - grob umrissen - begrenzt östlich durch die Straße Am Ostbahnhof, nördlich durch den Portmannsweg, westlich durch das rückwärtige Gartengelände der kath. Mädchenrealschule und südlich durch die Schwarzbachstraße (L 609).

Außer den Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen) entsprechend § 30 BBauG sind Festsetzungen für öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz) (§ 9 (1) 8), eine Gemeinbedarfsfläche (§ 9 (1) 1 f) sowie Bindungen für Anpflanzungen (Großgrün und Sträucher) (§ 9 (1) 15) getroffen worden.

Gestalterische Festsetzungen auf Grund § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 in Verbindung mit § 103 (1) der BauONW betreffen die Dachformen, Sammelantennen, Einfriedigungen und Verbindungs- bzw. Sichtschutzmauern. Sie wurden getroffen, weil es schön aussieht.

Die Bindungen für Anpflanzungen sollen die Raumbildung der Baumassen durch Großgrün und Hecken unterstützen, während die Festsetzungen für die Dächer die bauliche Ordnung betonen sollen. Die Auflage "K" (Kiesdach) soll außerdem die Draufsicht auf große Flachdachflächen für die Nachbarn optisch verbessern. Das Gebiet wird größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO in überwiegend offener Bauweise und ein kleiner Teil als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Das gesamte Gebiet bleibt zur Erhaltung der wertvollen Wohnlage frei von durchgehendem Fahrverkehr; es erhält indessen reichlich Fußwegverbindungen nach allen Seiten. Die Schmiedestraße soll daher - von der Schwarzbachstraße kommend - in einer Wendeplatte enden, ebenso die Straße Kaiserberg an ihrem Südende. Beide Straßen bleiben im Bereich der Wendeplatte aber fußläufig angeschlossen.

In dem Gebiet zwischen Schmiedestraße und Kaiserberg ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Kirchenzentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde). Für die Ausweisung einer solchen Fläche bestand eine Notwendigkeit, da diese Religionsgemeinschaft bisher nicht über einen eigenen Kirchenraum und sonstige Gemeindecinrichtungen verfügt. Diese Gemeinde bemühte sich schon seit Jahren vergeblich um den Erwerb eines geeigneten Grundstückes. Die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung entspricht den Vorschriften des § 1 (5) BBauG. Die enge Nachbarschaft mit Wohnungen ist unbedenklich, weil die Kirchen dieser Konfession kein Geläut haben.

Das zweigeschossige WA-Gebiet zwischen Ostbahnhof und Schmiedestraße soll in den Baugruppen A bis D eine besondere Nutzung erschließen; in den Anbauten soll die Aufnahme nicht störender Gewerbebetriebe in der unteren Ebene (also Niveau Ostbahnhof) und in der oberen Ebene (also 1. OG über Straße Am Ostbahnhof) auch von Büros, Praxen o.ä. gestattet werden. Die zweigeschossigen Bauten auf der oberen Ebene bleiben dem Wohnen vorbehalten.

Der Bereich, der für Bebauung bis zu 7 Geschossen vorgesehen wurde, ist als städtebauliche Dominante an der Einfahrtslinie des Stadtschnellverkehrs der Bundesbahn in das engere Stadtgebiet von Ratingen und deren Kreuzung mit der Stadt hier erreichenden L 609 gedacht. Die notwendigen KFZ-Abstellplätze dieser Gruppe lassen sich in dem stark hängigen Gelände unterirdisch anlegen, was eine gute Ausnutzung des Baugrundstückes zur Folge hat. Eine gewisse Wohnverdichtung in diesem Bereich ist nämlich durchaus angebracht, weil die Nähe des Ostbahnhofes (Haltestelle des Stadtschnellverkehrs) eine verstärkte Benutzung des öffentlichen Verkehrsmittels erwarten läßt.

Die jetzige L 609 wird nach Plänen des Landesstraßenbauamtes weiter südlich verlegt. Die Anbindung der Straße Am Ostbahnhof an die L 609 wird dann entfallen; bestehen bleibt der Zusammenschluß Schwarzbachstraße / Straße Am Ostbahnhof.

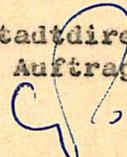
Das Plangebiet ist größtenteils neu zu erschließen. Dies kann bei der angespannten Finanzlage der Stadt voraussichtlich nur in Abschnitten geschehen. Es ist aber notwendig, die städtebauliche Gesamtkonzeption bereits festzulegen. Die Ausbildung der Straßenanschlüsse an der künftig verschwenkten L 609 ist im einzelnen noch mit dem Landesstraßenbauamt Düsseldorf zu entwickeln. Die Bebauung dieses Gebietes wird durch die Detailplanung dieser Straße jedoch nicht mehr beeinflusst.

Als bodenordnende Maßnahme sind Umlegung oder Grenzregelung gemäß BBauG vorgesehen, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustande kommen.

Der vorangegangene Bebauungsplan Nr. 127, teilgenehmigt vom Regierungspräsidenten in Düsseldorf am 1.11.1967 und insoweit rechtsverbindlich seit 16.1.1968, geht in diesem Bebauungsplan Nr. M 127 unter und tritt mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. M 127 außer Kraft.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, belaufen sich auf ca. 130.000,-- DM, wobei die Rückflüsse aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen berücksichtigt sind, nicht jedoch fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:


(Keller)
Dipl.-Ing.