

Betr.: Bebauungsplan Nr. 148 (Philippstraße);

hier: Begründung gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG).

Nach der Fertigstellung des Neubaus der Realschule ergab sich, daß die im Bebauungsplan "A" - Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen) -, Blatt 3, für den Schulbereich zwischen Jahnstraße und Minoritenstraße festgesetzte Bedarfsfläche vermindert werden kann. Die in dem folgend näher beschriebenen Planbereich liegenden Flächenstücke sollen in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Wohnbebauung zugeführt werden.

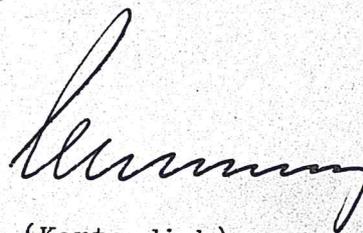
Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes, durch eine in grauer Farbe angelegte Linie gekennzeichnet, liegt in der Gemarkung Ratingen, Flur 35. Das Gebiet wird grob umrissen westlich durch die Philippstraße, nördlich durch die Wiesenstraße und südlich durch die Nordgrenze der Minoritenschule.

Es sind Festsetzungen gemäß § 30 BBauG über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der örtlichen Verkehrsflächen sowie nach § 9 BBauG für gestalterische Belange getroffen worden.

Durch o.g. Festsetzungen und Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG soll Vorsorge getroffen werden, daß eine einheitliche, der Nachbarschaft der neuen Realschule gleichwertige moderne Häusergruppe entsteht und nachträglich unerwünschte Veränderungen (Anbauten, Dachausbauten oder ähnliches), wie sie beispielsweise bei Besitzwechsel auftreten könnten, verhindert werden.

Das Plangebiet ist teilweise bereits erschlossen (Kanal Philippstraße). Bodenordnende Maßnahmen nach BBauG sind beabsichtigt, falls nicht freiwillige Vereinbarungen, die der Sicherung der Bauleitplanung dienen, rechtzeitig zustande kommen.

Die überschläglichen Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme entstehen, belaufen sich auf ca. 10.000,-- DM, wobei die Rückflüsse aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen bereits berücksichtigt sind, nicht jedoch fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter.



(Kortendick)