

Der Stadtdirektor der Stadt Ratingen
Stadtplanungsamt

Entscheidungsbegründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanentwurf Ost 172,
1. Abschnitt, 2. Änderung

Bereich B: Fester Straße/Peter-Kraft-Straße

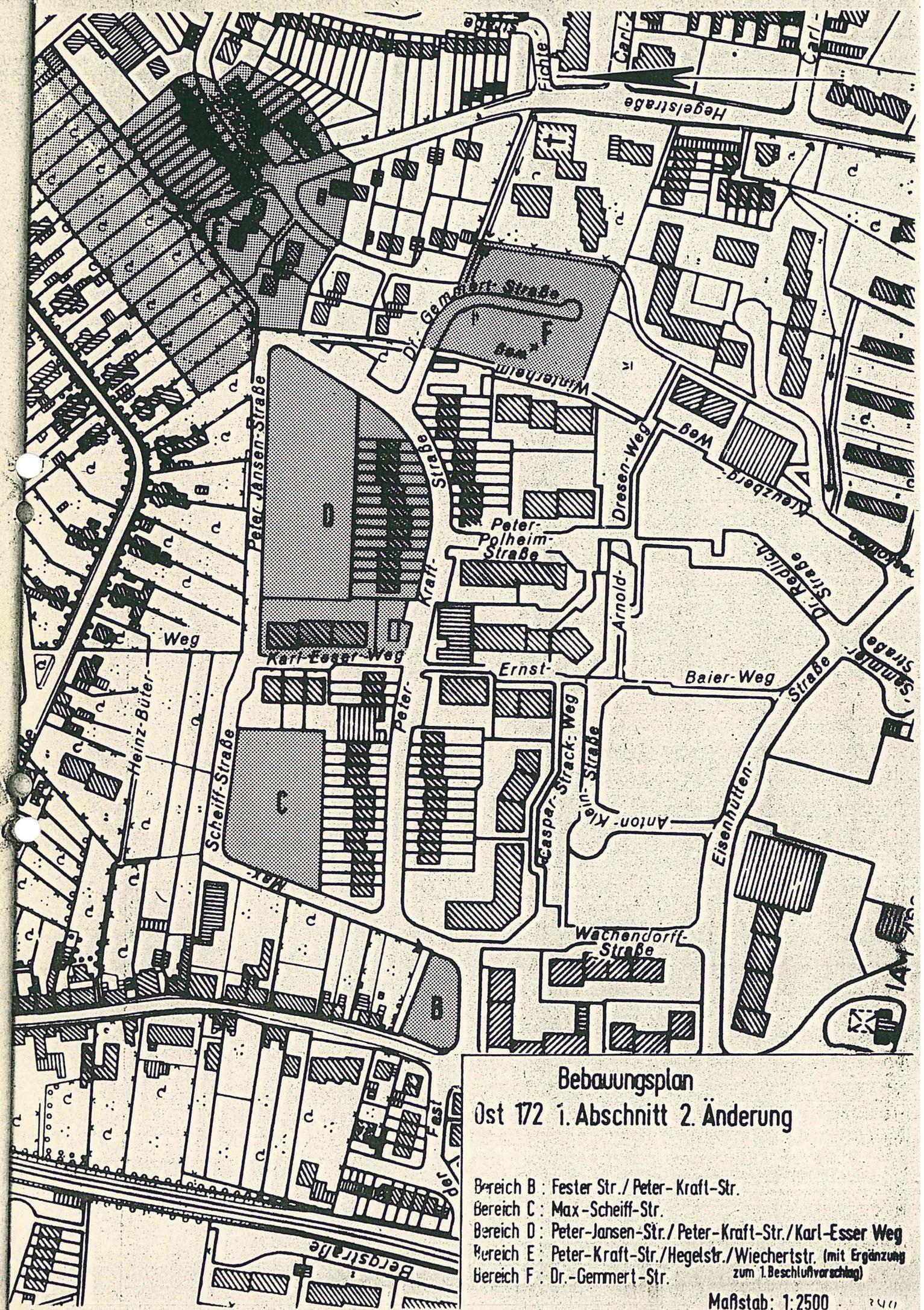
Bereich C: Max-Scheiff-Straße

Bereich D: Peter-Jansen-Straße/Peter-Kraft-Straße/
Karl-Esser-Straße

Bereich E: Peter-Kraft-Straße/Hegelstraße/Wiechert-
straße

Bereich F: Dr.-Gemmert-Straße

Stand 30.07.1990



Bebauungsplan
Ost 172 i. Abschnitt 2. Änderung

- Bereich B : Fester Str. / Peter-Kraft-Str.
- Bereich C : Max-Scheiff-Str.
- Bereich D : Peter-Jansen-Str. / Peter-Kraft-Str. / Karl-Esser Weg
- Bereich E : Peter-Kraft-Str. / Hegelstr. / Wiechertstr. (mit Ergänzung zum 1. Beschlufvorschlag)
- Bereich F : Dr.-Gemmert-Str.

Maßstab: 1:2500

I n h a l t

1. Geltungsbereich
2. Vorbereitende Bauleitplanung
3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
 - 3.1 Bereich B: Fester Straße/Peter-Kraft-Straße
 - 3.2 Bereich C: Max-Scheiff-Straße
 - 3.3 Bereich D: Peter-Jansen-Straße/Peter-Kraft-Straße/
Karl-Esser-Straße
 - 3.4 Bereich E: Peter-Kraft-Straße/Hegelstraße/Wiechert-
straße
 - 3.5 Bereich F: Dr.-Gemmert-Straße
4. Sonstige Festsetzungen und Hinweise
5. Aufhebung städtebaulicher Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung besteht aus 5 Planbereichen:

Bereich B:

Fester Straße/Peter-Kraft-Straße

Bereich C:

Max-Scheiff-Straße

Bereich D:

Peter-Jansen-Straße/Peter-Kraft-Straße/Karl-Esser-Straße

Bereich E:

Peter-Kraft-Straße/Hegelstraße/Wiechertstraße

Bereich F:

Dr.-Gemmert-Straße

In der beigefügten Übersicht im Maßstab 1 : 2.500 sind die Planbereiche durch eine schwarze gestrichelte Linie und durch Hinterlegung der jeweiligen Flächen gekennzeichnet.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Zusätzlich ist im Bereich B ein Jugendheim ausgewiesen.

Im Bereich E ist die zur Zeit im Ausbau befindliche Verlängerung der Peter-Jansen-Straße als Planstraße eingetragen.

Im Bereich E ist im Flächennutzungsplan der Noldenkothensgraben und im Bereich F der Wittekothensgraben ausgewiesen.

3. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Stadt Ratingen hat am 05.09.1989 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Aufstellung des Bebauungsplanes Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung, beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan als Grundlage wird der Ost 172, 1. Abschnitt, in sechs Bereichen geändert.

- 3.1 Hierbei muß jedoch der Bereich A vorläufig aus dem weiteren Verfahrensablauf ausgeklammert werden.

Wegen der Altlast Nr. 178/2 kann hier die Flächennutzungsplanausweisung - Wohnbaufläche - noch nicht umgesetzt werden.

Flächendeckende Baugrunduntersuchungen auf dem ehemaligen Werksgelände der Ratinger Eisenhütte haben ergeben, daß der Boden im Bereich A durch Mineral- und Teeröle und die gesamte grundwasserführende Schicht mit Kohlenwasserstoffen verunreinigt sind.

Obwohl die Auswertungen noch nicht abgeschlossen sind, haben die Untersuchungen bereits ergeben, daß hier umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich sind, die für einen längeren Zeitraum keine Bebauung zulassen.

- 3.2 Im Bereich B wird anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für ein Jugendheim, ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Hiermit soll ein Teil des Wohnbedarfs insbesondere von Aussiedlern aufgefangen werden.

Mit den Festsetzungen - Grundflächenzahl 0,4 / Geschosflächenzahl 0,8 / II-Geschossigkeit, ist die Einfügung in die vorhandene Bebauung beabsichtigt.

- 3.3 Im Bereich C wurden die im Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, festgesetzten Nutzungsziffern übernommen, bis auf die im Widerspruch dazu stehende Festsetzung - "Gartenhof- und Atriumhäuser" - sowie die Festsetzung - "Einzel- und Doppelhäuser"-.

Um dem aktuellen Wohnbedarf gerecht zu werden, wurde ein Teilbereich als geschlossene Bauweise zur Errichtung eines Wohnblocks bestehend aus 3 Zweispännern mit Tiefgarage ausgewiesen. Die Einfahrt von der Max-Scheiff-Straße aus ist zur Information im Plan dargestellt.

- 3.4 Im Bereich D werden ebenfalls die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes - reines Wohngebiet / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 und Satteldach 45° sowie offene Bauweise - übernommen.

Die dazu im Widerspruch stehende Festsetzung - "Gartenhof- und Atriumhäuser" - wird gestrichen.

Für die geplanten Wohnblöcke, bestehend aus 5 Zweispännern ist eine Tiefgarage vorgesehen, die von der Peter-Jansen-Straße aus erschlossen und im Bebauungsplan gekennzeichnet ist.

- 3.5 Im Planbereich E wird der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, geänderte Straßenverlauf Hegelstraße / Peter-Jansen-Straße / Wiechertstraße ausgewiesen. Dementsprechend werden die Baugrenzen des nördlich angrenzenden Wohngebietes verschoben.

Bei Beibehaltung von Art und Maß der Bebauung - WR / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / II-Geschossigkeit - wird hier entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Festsetzung - Einzelhaus - zugunsten des Doppelhauses verzichtet und die Lage der Doppelhäuser durch zusätzliche seitliche Baugrenzen genau festgelegt. Hierdurch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild vorgegeben. Durch Festsetzung -gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- der Trauf- und Firsthöhen wird dies unterstützt. Durch die festgesetzte Dachneigung von 30° folgt die Einpassung in die vorhandene Bebauung.

Ein Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt, ausgewiesenen Verkehrsfläche wird durch die planungsrechtliche Festsetzung als Gemeinschaftsstellplatz für die nördlich und südlich der Wiechertstraße angrenzenden Reihenhäuser ausgewiesen.

Der im Flächennutzungsplan eingetragene Noldenkothengraben wird entsprechend den vom Bergisch-Rheinischen Wasserverband beabsichtigten Renaturierungsmaßnahmen mit seitlichem Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt.

- 3.6 Im Bereich F wird die entgegen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Ost 172, 1. Abschnitt bereits realisierte Verkehrsführung und Bebauung in ihrem derzeitigen Bestand festgesetzt.

Der Wittekothengraben wird ebenfalls nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und durch Schutzstreifen gesichert. Die von der Böschungsoberkante aus gemessenen 5 m breiten Schutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke südlich des Wittekothensgraben werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4. Sonstige städtebauliche Festsetzungen und Hinweise

Mit dem Hinweis auf die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III B wird auf die eingeschränkte gewerbliche Nutzung hingewiesen.

Zur besseren Koordinierung der Baumaßnahmen mit dem rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes wurde im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, daß mindestens 12 Monate vor Verwirklichung der Planung das Fernmeldeamt III Düsseldorf in Kenntnis gesetzt werden soll.

Um mögliche archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler zu sichern, wurde im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, daß derartige Funde unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege gemeldet werden müssen.

5. Aufhebung der bisherigen städtebaulichen Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Ost 172, 1. Abschnitt (Eisenhütte und Umgebung), werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Ost 172, 1. Abschnitt, 2. Änderung (Bereich B: Fester Straße/Peter-Kraft-Straße Bereich C: Max-Scheiff-Straße Bereich D: Peter-Jansen-Straße/Peter-Kraft-Straße/Karl-Esser-Straße Bereich E: Peter-Kraft-Straße/Hegelstraße/Wiechertstraße Bereich F: Dr.-Gemmert-Straße) aufgehoben.


(Aring)
Amtsleiter