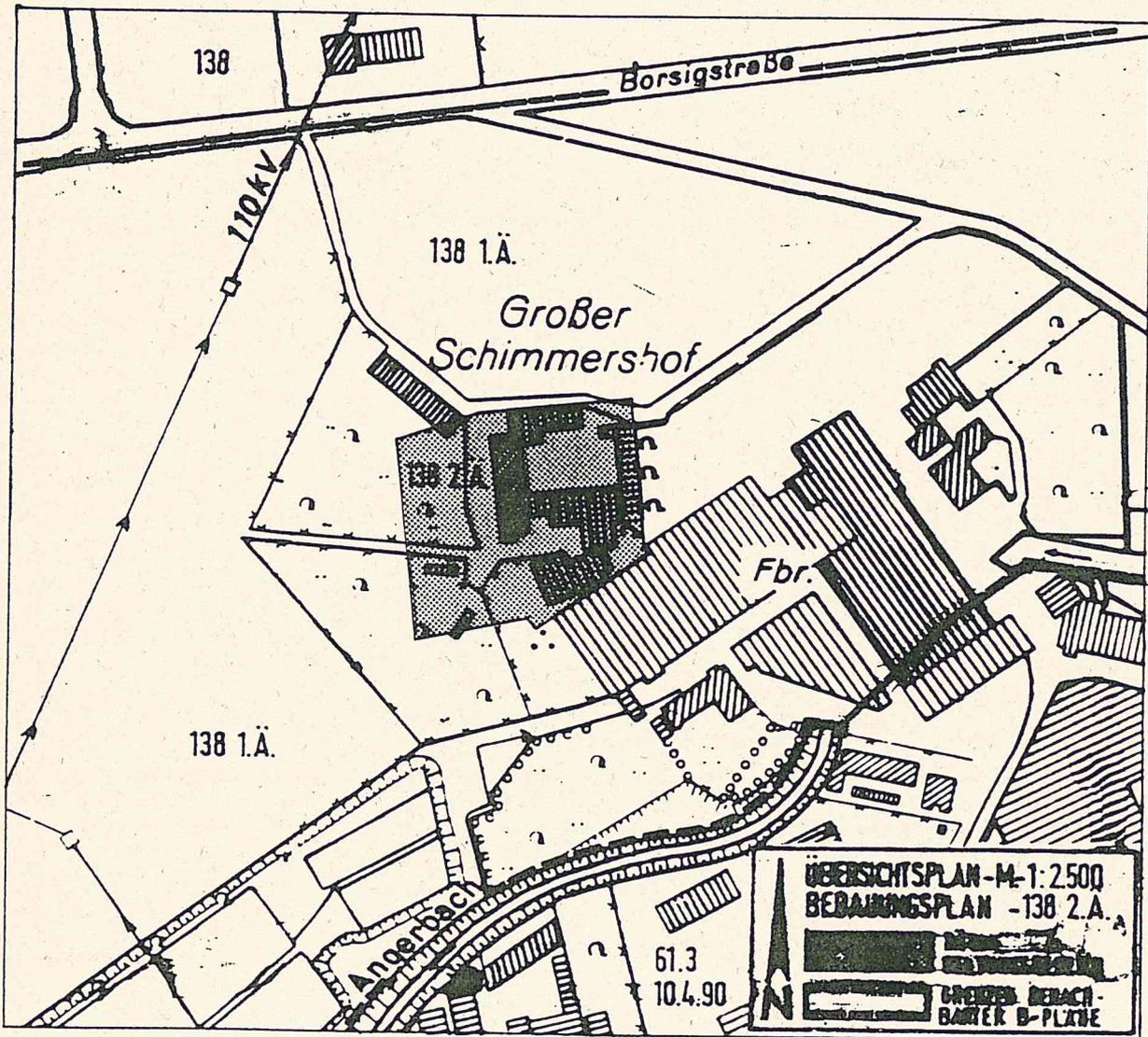


Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan 138 "Schimmershof", 2. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



## Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

### 1. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Ratingen-Tiefenbroich, Flur 19, südlich der Borsigstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Abschnittes umschließt im wesentlichen die mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Hoffläche des Schimmershofes. Er beinhaltet die Flurstücke 26 und 179 sowie Teile der Flurstücke 28, 187, 188. Im Norden, Süden und Westen grenzen heute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die aber, gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. In östlicher Richtung befindet sich das Betriebsgelände der Papiersackfabrik Tenax.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes i.M. 1:2500 vom 10.04.1990.

### 2. Flächennutzungsplan und bisher geltendes Recht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen.

Der für dieses Gebiet seit dem 18.11.1986 rechtsverbindliche Bebauungsplan 136, 1. Änderung, setzt im westlichen Bereich private Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Garten fest. Davon ist ein 4 m breiter, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufender Streifen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

In einem kleinen, südöstlich gelegenen Teil ist Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0 und abweichende Bauweise festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist als Gewerbegebiet ausgewiesen mit einer max. 2-geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 1,6 sowie abweichender Bauweise.

### 3. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13, Abs. 1 BauGB. Dieser lautet:

"(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige des § 11 nicht; § 2, Abs. 1, Satz 2 findet keine Anwendung. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3, Abs. 2, Satz 4 und 6 zu behandeln."

Das vereinfachte Verfahren gilt also nur für die Änderung oder Ergänzung bereits in Kraft getretener Bebauungspläne. Es kann angewendet werden, wenn die planerische Grundkonzeption beibehalten wird. Sollten die an diesem Verfahren beteiligten (betroffene Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange) sich mit der Planänderung einverstanden erklären, so wird diese gemäß § 10 BauGB von dem Rat der Stadt als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

#### 4. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes 138, 1. Änderung, muß eine Remise des Eigentümers des Schimmershofes, die sich heute innerhalb der Fläche der geplanten Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet befindet, beseitigt und im angrenzenden Hofbereich neu erstellt werden.

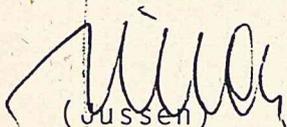
Es ist vorgesehen, die neue Scheune im südöstlichen Grundstücksteil, anstelle eines inzwischen abgebrannten Nebengebäudes zu errichten, welches direkt auf der Grenze zum Betriebsgelände der Firma Tenax stand.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht in diesem Bereich keine Grenzbebauung vor, deshalb ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB erforderlich.

Verändert wird die südöstliche Baugrenze zum Tenax-Gelände hin, so daß ein Bauen auf der Grenze möglich wird. Die bebaubare Fläche des Schimmershofes wird um diesen Bereich erweitert.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

In Vertretung:



(Jussen)

Techn. Beigeordneter