

Der Stadtdirektor
der Stadt Ratingen

Vorlage-Nr.

Vorlage

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
--	---

Dezernat/Amt VI/ 61.3	Datum 2.1.1990
--------------------------	-------------------

Vergleiche auch Vorlage-Nr.
Vergleiche auch Vorlage-Nr.

▼ Beratungszuständigkeit	
1. Bezirksausschuß 2	5.
2. Planungsausschuß	6.
3. Hauptausschuß	
4. Rat	
Betreff: Bebauungsplan E 145 b, "Berliner Str./ Bunsenstr.", 2. Änderung	
Beschlüßvorschlag: Der Rat der Stadt Ratingen beschließt den Bebauungsplan E 145 b "Berliner Str./ Bunsenstr.", 2. Änderung (1. vereinfachte Änderung) mit der Begründung in der Fassung vom 2.1.1990 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung als Satzung.	

Finanzielle Auswirkungen ?					
☐ Ja		☒ Nein			
1 Gesamtkosten der Maßnahme DM	2 Jährliche Folgekosten/-lasten DM	3 Finanzierung Eigenanteil DM	Erwartete Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.ä.) DM		
	keine				
Mittel stehen zur Verfügung	Veranschlagung im Verwaltungs- haushalt	im Vermögens- haushalt	im IP	mit DM	Haushaltsstelle
☐ nein	☐ 19	☐ 19	☐ 19	☐	

I n h a l t :

- I. Anlaß zur Planänderung
- II. Beteiligung der Eigentümer und der Träger öffentli-
cher Belange
- III. Weiteres Vorgehen

A n l a g e n :

- Übersichtsplan M. 1 : 2.500 vom 18.09.1989
- Entscheidungsbegründung vom ~~18.09.1989~~ **2.1.90**

I. Anlaß zur Planänderung

Für den Bereich der beabsichtigten zweiten Bebauungsplanänderung setzt der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet mit maximal 8 Geschossen fest, eine Geschoßflächenzahl von maximal 1,2 und eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie geschlossene Bauweise. Die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet hat sich, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, in der Weise vollzogen, daß der nördliche und östliche Bereich teilweise mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilien-Bungalows bebaut wurde, der verbleibende südwestliche Grundstücksteil dagegen unbebaut blieb.

Da in jüngster Zeit aus den benachbarten Baugebieten verstärkt nach zusätzlichen Kraftfahrzeug-Abstellflächen nachgefragt wurde, soll nun dieser gestiegene Bedarf durch eine Stellplatzanlage auf dem bislang unbebauten Grundstücksteil gedeckt werden.

Im Bereich der verbleibenden Baugrundstücke an der Bunsenstraße soll planerisch die Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden gesichert werden, deshalb ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Diese Art des Verfahrens kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte Planänderung nicht berührt werden.

II. Beteiligung der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13, Abs. 1 BauGB wurden von der Stadt Ratingen die Eigentümer der an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstücke von der Planänderung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen des Baugesetzbuches geforderte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in den Monaten September und Oktober 1989 statt.

Alle beteiligten Eigentümer haben der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Da das ~~b~~etroffene Gebiet in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Ratingen liegt, wurde zum Schutz des Grundwassers vom Oberkreisdirektor Mettmann gefordert, daß sämtliche von Kraftfahrzeugen befahrbaren Flächen wasserundurchlässig auszubilden sind und das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser vollständig der städtischen Abwasserkanalisation zuzuführen ist. Ebenso dürfen zum Bau der Lärmschutzwand nur Substanzen verwendet werden, die nicht grundwasserschädigend sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die genannten Forderungen als Auflage bindend gesichert.

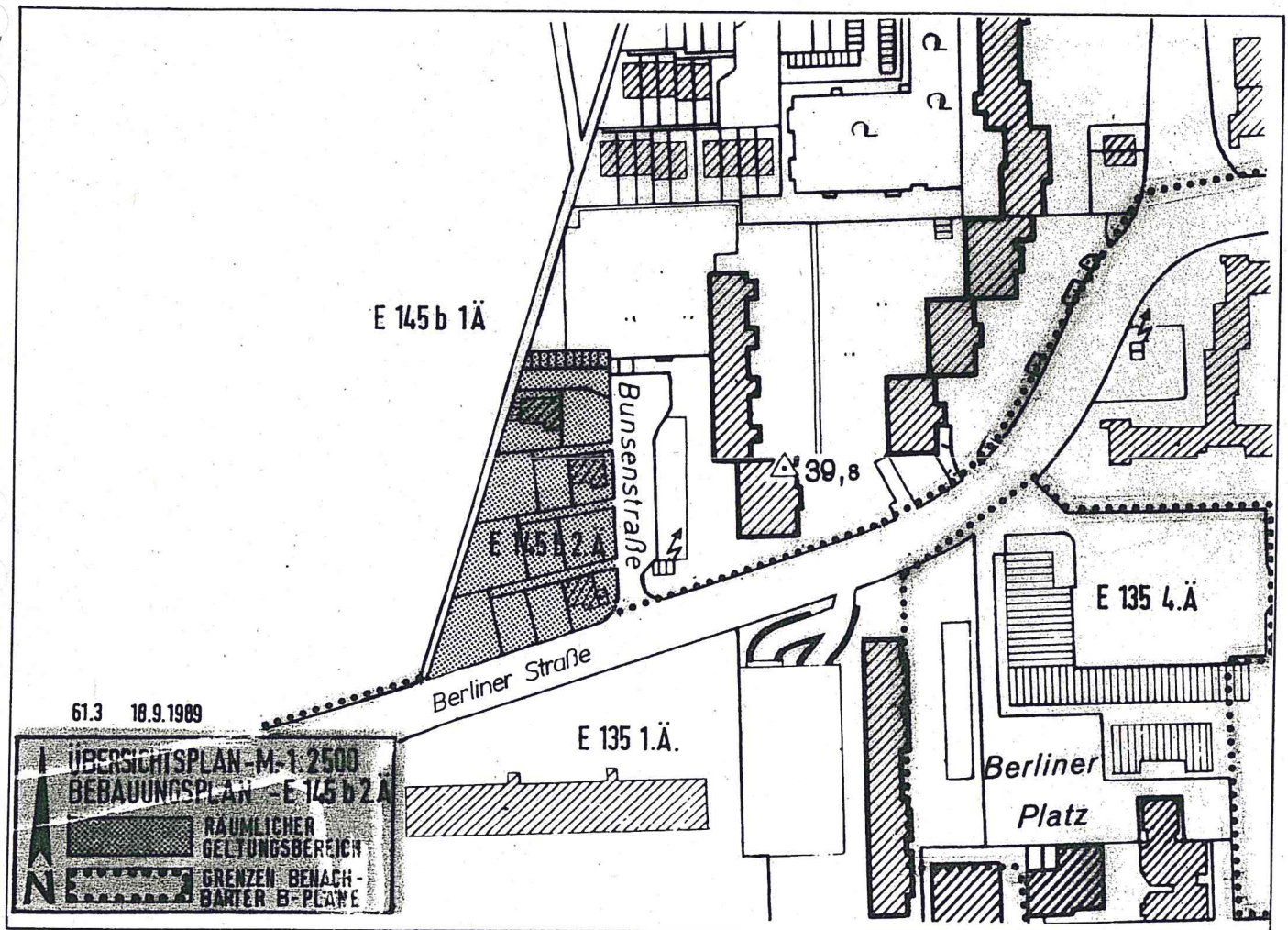
Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben dem Bebauungsplan zugestimmt, planungsrelevante Wünsche sind beachtet worden.

III. Weiteres Vorgehen

Sollte der Rat der Stadt Ratingen dem Vorschlag der Verwaltung folgen, kann der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung mit der Begründung vom ~~18.09.1989~~ als
Satzung beschlossen werden. 2.1.1990 |

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan E 145 b "Berliner Straße / Bunsenstraße", 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-West und wird im wesentlichen im Norden umgrenzt von Grünfläche, im Osten von der Bunsenstraße, im Süden von der Berliner Straße und im Westen von einem Gehweg, über den die Fuß- und Radwegeverbindung von Ratingen-West nach Tiefenbroich erfolgt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes im Maßstab 1 : 2.500 vom 18.09.1989.

2. Flächennutzungsplan und bisher geltendes Recht

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche dar. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV sowie in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Der für dieses Gebiet seit dem 30.04.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan E 145 b, 1. Änderung, setzt hier allgemeines Wohngebiet mit maximal 8 Geschossen fest, eine Geschößflächenzahl von maximal 1,2 und eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 sowie geschlossene 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 des von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückes 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. 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 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

4. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Das zu ändernde Gebiet ist heute im nördlichen und östlichen Bereich teilweise mit freistehenden, eingeschossigen Einfamilien-Bungalows bebaut, der verbleibende südwestliche Grundstücksteil ist unbebaut.

Da in jüngster Zeit aus den benachbarten Baugebieten verstärkt nach zusätzlichen Kraftfahrzeug-Abstellflächen nachgefragt wurde, soll nun dieser gestiegene Bedarf durch eine Stellplatzanlage auf dem unbebauten Grundstücksteil gedeckt werden, deshalb ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB erforderlich. Auf den verbleibenden Baugrundstücken an der Bunsenstraße soll planerisch die Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien-Häusern gesichert werden. Es verbleibt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Reduziert wird hier die Zahl der Vollgeschosse von VIII auf I. Es wird offene Bauweise festgesetzt. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,,
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5.

Im südwestlichen Bereich wird eine Stellplatzanlage festgesetzt. Die Erschließung der geplanten Stellplatzanlage, auf der ca. 60 Kfz-Einstellplätze untergebracht werden können, soll von der Berliner Straße aus erfolgen. Es ist beabsichtigt, das Grundstück insgesamt mit einem ca. 5 m breiten Pflanzstreifen mit Baumstandorten (einheimische Laubbäume, Stammumfang mindestens 25 cm) zu versehen, sowie an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, zur Wohnbebauung hin, eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

Im Auftrag:

(Aring)
Amtsleiter

