

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach",  
1. Verfahrensabschnitt, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich
  - 1.2 Übergeordnete Planung
    - 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung
    - 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.3 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
2. Planinhalt
  - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
    - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
    - 2.1.2 Gewerbegebiet (GE)
    - 2.1.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
  - 2.2 Grünflächen
  - 2.3 Erschließung
  - 2.4 Ver- und Entsorgung
3. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung
4. Kosten und Finanzierung

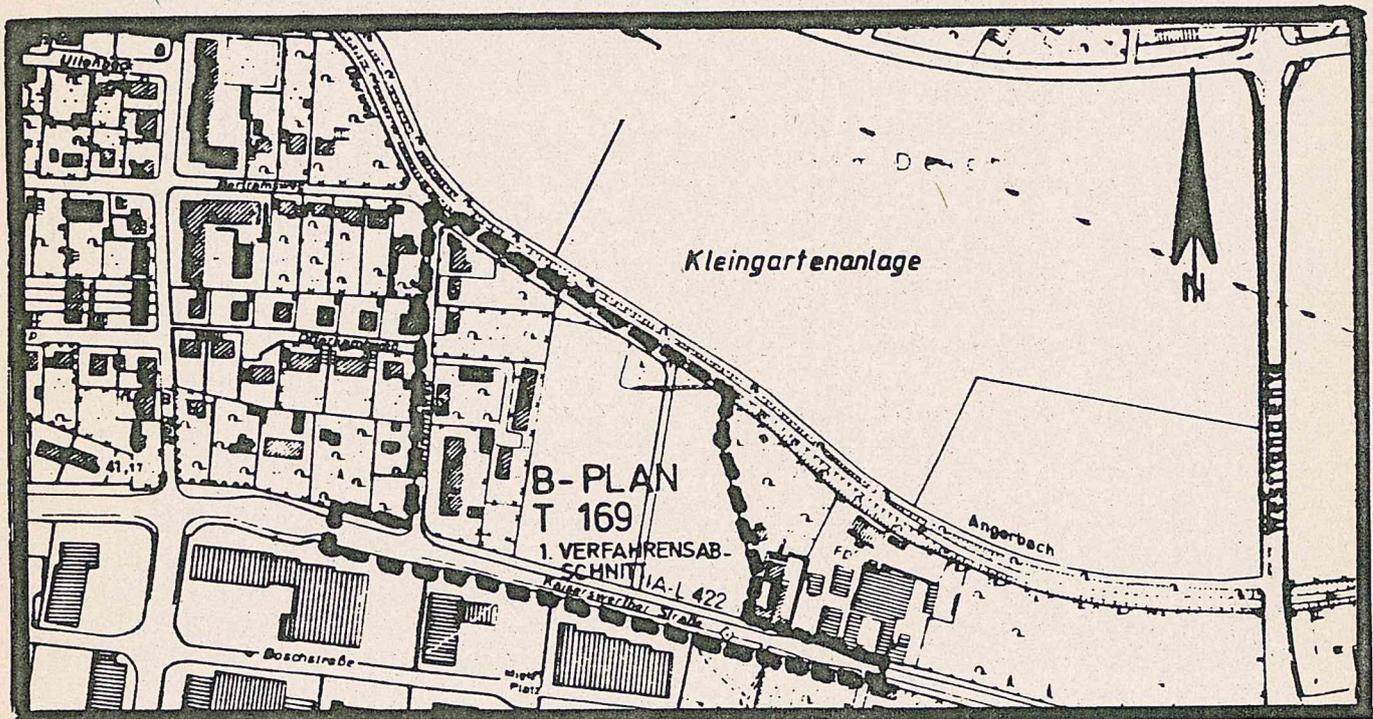
Stand: 13. Juli 1989

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach" umfaßt das Gebiet zwischen der Südgrenze der Kaiserswerther Straße und dem Angerbach, der Westseite des Bertramsweges und der Ostseite des Flurstückes Nr. 124 der Flur 16. Zusätzlich umfaßt er Teile der Flurstücke 43 der Flur 16, 37 der Flur 17 sowie 11, 15, 20, 21, 31, 56 und 136 der Flur 15 der Gemarkung Ratingen.

Die genaue Abgrenzung des Verfahrensgebietes ist aus nachstehendem Übersichtsplan ersichtlich.



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

## 1.2 übergeordnete Planung

### 1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone C (62-67 dB(A)) des LEP IV. Das bedeutet, daß hier langfristig von einer erheblichen Lärmentwicklung auszugehen ist, was bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung besondere Berücksichtigung finden muß.

Nach den Zielen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) sollen in den engeren Wasserschutzzonen (das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Ratingen) auf die Wasserwirtschaft abgestimmte Raumnutzung lokalisiert werden und insbesondere keine großflächige Versiegelung des Bodens und keine Erhöhung des Gefährdungspotentials erfolgen.

### 1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der zur Zeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen stellt im östlichen Teil des Plangebietes einen öffentlichen Grüngürtel, der den Grüngürtel von Ratingen West mit der Kleingartenanlage in Ratingen-Tiefenbroich verbinden soll, und für die restlichen Flächen Wohnbaufläche dar.

Mit der 1. Änderung, Teilfläche 8, des Flächennutzungsplanes (Drucksache-Nr. 127/1987) ist die Umwandlung der noch unbebauten Flächen östlich des Bertramsweges in ein eingeschränktes Gewerbegebiet eingeleitet worden. Diese Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist vom Rat der Stadt Ratingen am 02.07.1987 beschlossen und dem Regierungspräsidenten am 18.08.1987 zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung soll parallel mit dem Anzeigeverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes T 169 bestehen bisher weder rechtskräftige Bebauungspläne noch Fluchtlinienpläne.

### 1.3 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Rat der Stadt Ratingen hatte bereits vor der kommunalen Neugliederung die Aufstellung des Bebauungsplanes T 169 (gleichzeitig mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes) am 23.01.1973 beschlossen. Dieser Bebauungsplan wies den gesamten Bereich zwischen Angerbach und Kaiserswerther Straße, Bertramsweg und Westtangente als Wohngebiet aus.

Da das Forstamt Mettmann einer Bebauung des verwilderten Parkes westlich der Westtangente damals widersprach, beschloß der Planungsausschuß am 14.08.1979, die Bebauung des Grundstückes an der Kaiserswerther Straße/Westtangente nicht mehr in Erwägung zu ziehen (Drucksache-Nr. 619/1976).

Am 17.05.1977 beschloß der Rat der Stadt Ratingen im Rahmen des Flächennutzungsplangentwurfes, das ehemalige Parkgelände als Fläche für die Forstwirtschaft darzustellen. Um jedoch wenigstens die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Restfläche der Bebauung zuzuführen, die Abbindung des Bertramsweges von der Kaiserswerther Straße festzusetzen und den Ratingen West und die Kleingartenanlage in Tiefenbroich verbindenden Grünzug zu verwirklichen, beschloß der Rat am 19.06.1979, das Plangebiet in zwei Verfahrensabschnitte aufzuteilen, wobei der erste Verfahrensabschnitt Gegenstand dieser Begründung ist.

Verschiedene Gründe führten in der Folgezeit zu einer Änderung der Ausweisung o.g. landwirtschaftlich genutzter Fläche in Gewerbegebiet:

- Einmal die unter 1.2.1 beschriebene Tatsache, daß der Verfahrensbereich innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV liegt. Bei Berücksichtigung dieser Belastung sowie der von der Kaiserswerther Straße ausgehenden hohen Lärmimmissionen - die weit oberhalb aller Orientierungswerte für

Schallschutz im Städtebau liegen - fällt es im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung schwer, die ursprünglich beabsichtigte Festsetzung eines neuen Wohngebietes beizubehalten; dies umso mehr, als an zukünftigen Wohngebäuden erhebliche schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich wären, um überhaupt die Anforderungen an gesundes Wohnen gewährleisten zu können.

- Ein weiterer - und letztendlich ausschlaggebender - Grund ist der schon in der Erläuterung zur 1. Änderung, Teilfläche 8, des Flächennutzungsplanes dargestellte erhebliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt, insbesondere in Ratingen West und -Tiefenbroich; hinzu kommt die, was die verkehrliche Anbindung betrifft, hohe Standortqualität der Fläche für gewerbliche Nutzung.

Somit sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T 169 folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Deckung des hohen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen durch Nutzung des vorhandenen Flächenpotentials als (eingeschränktes) Gewerbegebiet,
- Berücksichtigung und Sicherung der wasserwirtschaftlichen Belange,
- langfristige Verbesserung der Situation der vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf Lärmbelastungen sowie
- Schaffung eines flächendeckenden, von den Hauptverkehrsstraßen unabhängigen Fuß-, Radweg- und Grünzugsystemes.

## 2. Planinhalt

Die zuvor dargelegte Planungszielsetzung zeigt sich in der Festsetzung der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet, die sich wie folgt bilanziert:

●	Allgemeines Wohngebiet	1,3 ha
●	Gewerbegebiet	1,3 ha
●	öffentliche Grünflächen	0,51 ha
●	Verkehrsflächen	<u>1,15 ha</u>
●	räumlicher Geltungsbereich	4,31 ha

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu ebenes Gelände, das zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Im Norden ist es durch den Angerbach natürlich abgegrenzt, optisch durch die Pappelwand am Bachufer. Im Westen grenzt Wohnbebauung mit privaten Gärten an, im Osten gewerbliche Nutzung. Die Südgrenze ist die Südgrenze der Kaiserswerther Straße (L 422). Die vorhandenen Vegetation wird durch die geplante Neubepflanzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes und zur Gestaltung des Grünzuges von Ratingen West zum Kleingartengelände ergänzt.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 2.1.1 WA-Gebiet

Die vorhandene Bebauung im Bereich des WA-Gebietes besteht aus vorwiegend 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung mit Satteldach. Eine Ausnahme stellt das 5-geschossige Wohnhaus mit Flachdach an der Ecke Bertramsweg/Kaiserswerther Straße dar.

Grundsätzlich erfolgt durch die Festsetzung (Maß der Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche etc.) eine Bestandsfestschreibung mit teilweise (im nördlichen Bereich) Erweiterungsmöglichkeiten in der

Weise, daß noch vorhandene Baulücken durch sich einfügende Neubebauung gefüllt werden können.

Die bereits vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr des Wohngebietes werden nachträglich festgesetzt. Die Zufahrtswege zu den bereits vorhandenen Garagenanlagen im Wohngebiet werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Der in Ost-West-Richtung durch das Wohngebiet verlaufende - bisher ebenfalls so belastete - Erschließungsweg wird nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da er nicht nur der inneren Erschließung eines Grundstückes dient, sondern eine für die Allgemeinheit nutzbare Verbindung zur geplanten Angerbrücke herstellt und darüber hinaus der Anbindung der nördlich angrenzenden Grundstücke dient.

Die im bisherigen Planentwurf vorgesehene Pflanzbindung für die im Wohngebiet vorhandenen Bäume entfällt, da sie nicht besonders erhaltenswert sind und somit kein planungsrechtliches Erfordernis besteht, sie durch Bebauungsplan zu sichern. (Der gesamte dortige Baumbestand fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Ratingen und ist somit ausreichend in seinem Bestand gesichert.)

Durch die Festsetzung von Pflanzstreifen an den östlichen und südlichen Grenzen des Wohngebietes erfolgt eine optische (und mit Einschränkung eine akustische) Abtrennung sowohl zur Kaiserswerther Straße als auch zum geplanten Gewerbegebiet.

#### **Sonstige Festsetzungen**

Die textliche Festsetzung Nr. 5 erfolgt aufgrund der unter Punkt 1.2.1 und 1.3 dargestellten hohen Lärmbelastung des Wohngebietes. Es liegt direkt an der stark frequentierten Kaiserswerther Straße, die als Landesstraße und direkter Zubringer zur A 52 vom Durchgangsverkehr belastet ist. Die Lärmwerte, die der Lärmkarte Ratingen entnommen sind, betragen unmittelbar entlang

der Kaiserswerther Straße tagsüber 70 dB (A) und verringern sich entlang des Bertramsweges zur Anger hin auf 65 bis 55 dB (A). Die Nachtwerte vermindern sich auf 55 bis 45 dB (A). Da hier kein aktiver Schallschutz durchgeführt werden kann, müssen passive Schallschutzmaßnahmen eingesetzt werden. Dies soll durch die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzten Maßnahmen erfolgen.

So müssen zur Minderung der Schallimmissionen bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die Außenwandteile einschließlich der Dachflächen und der Dachaufbauten so ausgeführt werden, daß diese eine Schallminderung von 30 dB (A) ergeben, dies entspricht u.a. Schallschutzfenstern der Klasse II mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB (A). Diese Schallschutzmaßnahmen sind für Wohngebäude bis zu 110 m Entfernung von der Kaiserswerther Straße, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, erforderlich.

#### 2.1.2 GE-Gebiet

Da das geplante Gewerbegebiet, an der Kaiserswerther Straße liegend, als Stadteingangssituation angesehen werden muß und direkt an das Angerbach-Südufer und den geplanten Grünzug von Ratingen West zur Kleingartenanlage Tiefenbroich angrenzt, werden an die architektonische Gestaltung zukünftiger Gebäude und Bepflanzungen höhere Anforderungen gestellt. Dies findet Ausdruck in entsprechenden Festsetzungen:

- In Anpassung an das Maß der vorhandenen Wohnbebauung und die Angerlandschaft wird für gewerbliche Baukörper eine Höhenbeschränkung von maximal 12 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt, was Gebäuden von maximal 2 Geschossen einschließlich Dachgeschoß entspricht.

- Gleichzeitig wird durch Verringerung der GRZ auf 0,6 eine Verdichtung entsprechend der eines verdichteten Wohngebietes angestrebt. Dies dient gleichzeitig der Minimierung der Bodenversiegelung. Unter diesem Aspekt erfolgt auch der Ausschluß von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit textlicher Festsetzung Nr. 7.
- Zur optischen Fassadenauflockerung und zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation sollen fensterlose Wände von Gebäuden und Teile von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite dauerhaft begrünt werden (z.B. mit Efeu, Wein etc.).
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen errichtete Einfriedigungen dürfen maximal bis zu 2 m Höhe errichtet und müssen hinter den festgesetzten Pflanz-/Grünstreifen errichtet werden bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eingegrünt werden.
- Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet, die entgegen der vorherrschenden offenen Bauweise der Wohnbebauung vorgesehen ist, soll es ermöglichen, im Ausnahmefall Gebäude über das bei der offenen Bauweise vorgesehene Maß von 50 m Länge zu ermöglichen, um nicht von vornherein gewisse Betriebsarten mit produktionsbedingten Gebäudelängen größer 50 m auszuschließen (textliche Festsetzung Nr. 4).
- Mit der großzügigen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden ähnliche Ziele verfolgt:
  - Einmal sollen gewisse produktionsbedingte Grundrisse und Baukörper nicht durch zu restriktive Handhabung

schon im Vorfeld ausgeschlossen werden, zum zweiten soll der architektonischen Gestaltungsfreiheit hier aus vorgenannten Gründen Spielraum gewährt werden.

- o Ein weiterer Grund liegt in der Möglichkeit, das Gelände bei Bedarf ohne Einschränkung der späteren Bebaubarkeit kleinteilig parzellieren zu können.

Bei dem geplanten Gewerbegebiet werden hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen zum Teil erhebliche Einschränkungen aus verschiedenen Gründen erforderlich.

Zum einen grenzt das GE-Gebiet unmittelbar an das WA-Gebiet im Osten, zum zweiten befindet es sich in der Wasserschutzzone III A (Verordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 05.06.1973, rechtskräftig seit dem 01.08.1973, geändert durch VO vom 10.03.1988). Dies bedeutet, daß an zukünftig zuzulassende Betriebe verschärfte Anforderungen im Hinblick auf ihre Umweltverträglichkeit - insbesondere ihr Immissionsverhalten (Lärm und Abgase) und ihre Grundwasserverträglichkeit - zu stellen sind.

Um diese Zielsetzung zu realisieren, handelt es sich bei dem Gebiet um ein gegliedertes GE-Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauN VO, in welchem im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in Ratingen bestimmte Betriebsarten aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften nicht zulässig sind:

- Um schädliche Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes gegenüber dem Wohngebiet zu verhindern, werden Einschränkungen aufgrund des Abstandserlasses (Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 - MBl. NW 1982

Seite 1376/SMBL. NW Seite 280) getroffen. So sind laut textlicher Festsetzung Nr. 1.1 die unter Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste (Anhang zu o.g. Runderlaß) aufgeführten Betriebsarten unzulässig. Betriebe der Abstandsklasse VIII können ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zu genehmigenden Betrieb um einen für o.g. Fallgruppe atypischen Einzelfall handelt, welcher in bezug auf sein Immissionsverhalten unbedenklich ist. (Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Betrieb im Genehmigungsverfahren nachweisen kann, daß er durch technische Maßnahmen Immissionen in der Weise verhindern kann, daß er de facto einem nicht störenden Betrieb gleichkommt.) Dies bedeutet, daß für einen solchen Betrieb auch nicht mehr die in der Klasse VIII der Abstandsliste vorgesehenen Abstände einzuhalten sind.

- Den erhöhten Anforderungen des Wasserschutzes wird durch Ausschluß der weiteren unter textlicher Festsetzung Nr. 1.2 genannten Betriebsarten gemäß § 19 g WHG Rechnung getragen; dies sind insbesondere Betriebe, die wassergefährdende Stoffe, Ab- oder Kühlwasser abstoßen bzw. damit umgehen.

Es entspricht dem ausdrücklichen Willen der Stadt, hier aufgrund des eingangs erläuterten hohen Bedarfs sowie standortgünstiger Bedingungen gewerbliche Nutzungen mit niedrigem Störgrad anzusiedeln (vgl. Punkt 1.3: Anlaß, Ziel und Zweck der Planung). Da die Regelfestsetzung "GE-Gebiet" im Sinne des § 8 BauN VO allein nicht ausreichend ist, dieses Ziel planungsrechtlich abzusichern - d.h. einen unerwünschten Besatz des Gebietes durch z.B. Einzelhandelsbetriebe, Squash-/Tennishallen u.ä. zu verhindern -

erfolgen durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1.3, 2 und 3 weitere Nutzungseinschränkungen:

- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher abgeben.

Die besondere Erforderlichkeit eines solchen Ausschlusses ist durch folgende Punkte begründet:

- Die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll nicht gefährdet werden; Einzelhandelsbetriebe der ausgeschlossenen Art gehören typischer Weise in zentrale Wohnbereiche, da sie eine dem Wohnen zugehörige Nutzung sind. (Entsprechend dem Stadtteilkonzept Tiefenbroich ist im Interesse eben dieser verbrauchernahen Versorgung für die Ansiedlung einiger kleinerer Einzelhandelsbetriebe der Bereich Sohlstättenstraße als integrierter Standort vorgesehen.)
- Einzelhandelsbetriebe würden hier die Entwicklungsansiedlung von kleinen und mittleren gewerblichen Betrieben, an dieser Stelle im Stadtgefüge als Planungsziel schon in der vorbereiteten Bauleitplanung formuliert, verhindern.
- Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr würde das angrenzende Wohngebiet weiteren erheblichen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt.

- o Bei dem mit erheblichen privaten und öffentlichen Sanierungsmitteln geförderten Versorgungsbereich Ratingen Innenstadt könnten weitere Entzugseffekte der Kauf- und Wirtschaftskraft auftreten, die zusätzliche negative städtebauliche Folgen nach sich ziehen würden, wie verstärkter Umnutzungsdruck auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Ansiedlungen von Vergnügungsstätten etc. bis hin zum Verlust der zentralen Funktionen.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden Gartenbaubetriebe, KFZ-Handel und Baumärkte.

Diese Sortimenten sind nicht zentrentypisch und haben dementsprechend nicht - bei nur ausnahmsweiser Zulässigkeit - die vorgenannten städtebaulichen Auswirkungen.

- Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen sportlichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauN VO und
- Ausschluß von gewerblich betriebenen sportlichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauN VO aus zuvor genannten Gründen.

Neue Flächen für den ruhenden Verkehr sind für das Gewerbegebiet nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines 7,50 m breiten, als private Grünfläche ausgewiesenen Grünstreifens entlang der Kaiserswerther Straße und einen 10 m breiten, flächenhaft zu bepflanzenden Trennstreifen zum vorhandenen Wohngebiet sowie öffentlicher Grünflächen im Nordosten und Osten, ist das geplante Gewerbegebiet nahezu vollständig eingegrünt.

2.1.3 Sonstige Regelungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die im Plan dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebietes (im rechtsverbindlichen Landschaftsplan des Kreises Mettmann nicht mehr enthalten, jedoch aufgrund der Landschaftsschutzverordnung bis 1992 gültig), die in diesem Fall gleichbedeutend mit der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Anger ist, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III A, nur ca. 500 bis 700 m von der Schutzzone II entfernt, was zeitweise zu unterschiedlichen Einschätzungen hinsichtlich der Nutzung solcher Gebiete durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft geführt hat. Entsprechend den unter 2.1.2 erläuterten Festsetzungen wird darauf hingewiesen, daß bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben mit verschärften Sicherheitsvorkehrungen zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang sollen bei der Errichtung von Park- und Stellplätzen im Gewerbegebiet diese versiegelt und das anfallende Oberflächenwasser der Kanalisation zugeführt werden.

Die grundsätzlich bei Gewerbegebieten erhöht auftretende Oberflächenversiegelung hat in der Regel eine verminderte Zuführung unverschmutzten Regenwassers in das Grundwasser zur Folge. Dies könnte bei ungünstiger Grundwasserfließrichtung, z.B. in Süd-West-Richtung, die Wassergewinnung des Wasserwerkes in Ratingen West möglicherweise beeinträchtigen. Aufgrund von Ergebnissen aus Grundwassermeßstellen der Stadtwerke Ratingen und des Kreises Mettmann, aus denen hervorgeht, daß die Grundwasserfließrichtung nicht in der vorher geschilderten, sondern in Nord-West-Richtung verläuft, ist eine Beeinträchtigung der Wassergewinnung des Ratinger Wasserwerkes durch ein neues Gewerbegebiet im Planbereich nicht zu erwarten.

Zusätzlich zu der verminderten überbaubaren Grundstücksfläche wird - um einer der grundlegenden Forderungen der Wasserwirtschaft nach möglichst geringer Bodenversiegelung Rechnung zu tragen und um vorgenannte Minimierung der Versickerung möglichst zu verringern - festgesetzt, daß mindestens 10 % der gewerblichen Grundstücke als unversiegelte Flächen zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen sind.

**Weitere Hinweise:**

- Bei Realisierung der Planung ist mindestens 12 Monate vorher das Fernmeldeamt 3, Düsseldorf, einzuschalten, damit Erweiterungen der Fernmeldeanlagen vorgenommen werden können.
- Der Standort notwendiger Trafostationen im Gewerbegebiet ist erst bei genauer Kenntnis der ansiedlungswilligen Betriebe und deren Bedarf in Abstimmung mit den Stadtwerken festzulegen.

2.2

**Grünflächen**

Wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, wird der Grünzug aus Ratingen West bis zum Angerbach weitergeführt. Diese, als öffentliche Parkfläche ausgewiesene Grünfläche, soll den Fuß- und Radweg von der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet trennen.

Der Überschwemmungsbereich der Anger wird - soweit nicht durch private Gartenflächen abgedeckt - ebenfalls als öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von 5 Spielflächen der Kategorie A (entsprechend 1.000 m), 6 Spielflächen der Kategorie B (entsprechend 500 m) und im Einzugsbereich einer Spielfläche der Kategorie C (entsprechend 100 m). Ein privater Spielplatz ist beim 5-geschossigen Wohnhaus vorhanden. Zusätzlich ist ein Spielplatz der

Kategorie C für das vorhandene Wohngebiet geplant. Darüber hinaus ist noch ein zusätzlicher Bolzplatz im nördlichen benachbarten Kleingartengebiet vorgesehen.

Somit ist der Spielflächenbedarf gemäß Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974 - VC 2-901.11 - gedeckt.

### 2.3 Erschließung

Das geplante Gewerbegebiet soll durch die Planstraße an die Kaiserswerther Straße angebunden werden. Um zusätzliche verkehrliche Immissionen zu vermeiden, liegt diese auf der dem WA-Gebiet abgewandten Seite des Gewerbegebietes. Die Öffnung des Bertramsweges mit jeweils rechts einbiegendem bzw. rechts ausbiegendem Verkehr wird gegen die Bedenken des RSBA beibehalten, da hierdurch der Verkehr nach Auffassung der Verwaltung auf der Kaiserswerther Straße nicht wesentlich beeinträchtigt wird und dies der von den Anliegern gewünschten Verkehrskonzeption entspricht.

Da der neue Knotenpunkt der Planstraße mit der Kaiserswerther Straße mittig auf der Strecke zwischen der Westtangente und Im Rott liegt, ist die signaltechnische Halbierung als Voraussetzung für den Betrieb einer grünen Welle gewährleistet.

Zur Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bebauung wird von der Planstraße aus eine Zufahrtsmöglichkeit in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen. Somit wird neben der Erschließung des 1. Verfahrensabschnittes auch die Erschließungsmöglichkeit des 2. Verfahrensabschnittes sichergestellt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes steht ursächlich mit der Verkehrsführung des gesamten südlich der Anger liegenden Wohngebietes bis zur Westtangente im Zusammenhang. Das Verkehrskonzept, welches die verkehrsgerechte Anbindung dieses nördlich der Kaiserswerther Straße liegenden Wohnbereiches über die bereits größtenteils ausgebaute Kreuzung Kaiserswerther Straße/Im Rott darstellt, liegt dieser Begründung bei. Es sieht eine verkehrliche Trennung der einzelnen Wohn- bzw. des Gewerbequar-

Sackerhof

Verkehrl. Trennung  
Wohnquartier A

Verkehrl. Trennung  
Wohnquartier B

VERKEHRSKONZEPT

Angerbach

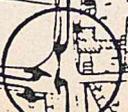
FAHRBAHNABBINDUNG

110 KV

Regen-  
rückhalte-  
becken

TIEFENBROICH

Verkehrl. Trennung  
Gewerbegebiet



Hauptbindungspunkte  
der Wohnquartiere

B-PLAN  
T 169  
planstr.

Angerbach



Br

M 1:5000



tieres voneinander vor. Entsprechend dem Ratsbeschuß vom 25.02.1986 sind neben dem minimierten Ausbau o.g. Kreuzung, der Anlage eines kombinierten Fuß-/Radweges in der Straße Im Rott die Abbindung des Angermunder Weges für den Durchgangsverkehr bereits realisiert.

Unabhängig vom Kraftfahrzeugverkehr soll ein Fuß- und Radwegesystem durch die vorhandenen und geplanten Grünflächen, das Wohngebiet im Westen und den Grünzug aus Ratingen West mit dem Angerbach und über die geplante Brücke mit den Kleingartengebieten nördlich der Anger verbinden.

#### 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, elektrischer Energie und Gas ist möglich. Die Entwässerungsfähigkeit des Wohngebietes ist über bestehende Kanäle im Bertramsweg gewährleistet. Eine Gesamtentwässerung des Gewerbegebietes ebenfalls über diese Kanäle läßt sich aufgrund der Höhenlage und insbesondere der Dimensionierung dieser Anlagen nicht mehr herstellen. Vielmehr sind dazu Maßnahmen notwendig, die auch außerhalb des Plangebietes liegen.

Der entsprechende Entwässerungsentwurf, der dem Regierungspräsidenten am 14.05.1986 eingereicht wurde, ist zur Zeit noch nicht genehmigt. Danach ist eine Entwässerung des GE-Gebietes im Trennsystem vorgesehen, bei der das anfallende Regenwasser über ein Regenklärbecken innerhalb der Grünfläche westlich der Westtangente in den Angerbach abgeleitet wird. Nur das Schmutzwasser wird über den bestehenden Sammelkanal im Bertramsweg an das Pumpwerk Sohlstättenstraße abgegeben. (Vgl. dazu auch Nr. 4 "Kosten und Finanzierung".)

### 3. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Zur Realisierung des geplanten Gewerbegebietes sind die Kanalbaumaßnahmen - wie unter Punkt 2.4 dargestellt - durchzuführen, um eine ordnungsgemäße Ent-

wässerung des Gebietes zu gewährleisten. Die Durchführung dieser Maßnahmen kann jedoch frühestens mit Genehmigung des Entwässerungsentwurfes durch den Regierungspräsidenten erfolgen.

Der zu erwartende Zielverkehr zum Gewerbegebiet macht die Planung einer Linksabbiegespur sowie eine Signalanlage auf der Kaiserswerther Straße notwendig. Bevor die entwässerungstechnischen Maßnahmen, dieser Anschluß an die L 422 sowie die dargestellte Erschließungsstraße nicht gesichert ist (Erschließungsvertrag), sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB nicht zulässig.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 1.779.000,-- DM.

Berechnung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes und des 10 %igen Gemeindeanteils:

●	Straßenbaukosten und Straßenbeleuchtung	ca.	360.000,-- DM
●	Kanalbaukosten innerhalb des Bebauungsplangebietes	ca.	90.000,-- DM
●	Grunderwerb	ca.	<u>24.000,-- DM</u>
●	gesamter beitragsfähiger Erschließungsaufwand	ca.	474.000,-- DM
●	10 %iger Gemeindeanteil	ca.	47.400,-- DM =====

Zusätzliche, nicht beitragsfähige Kosten:

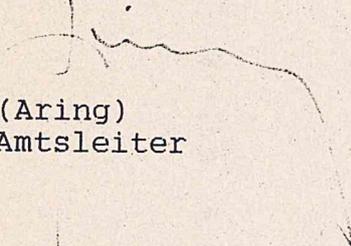
●	Kanalbaukosten außerhalb des Bebauungsplangebietes	ca.	820.000,-- DM
●	öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen	ca.	270.000,-- DM
●	Änderung der L 422 im Plangebiet (Gemeindeanteil)	ca.	<u>215.000,-- DM</u>
●	gesamte Summe	ca.	1.305.000,-- DM =====

Somit entstehen der Stadt durch städtebauliche Maßnahmen in dem vorliegenden Plangebiet Kosten in Höhe von

ca. 1.352.400,-- DM

Die Investitionsmaßnahmen aus diesem Bebauungsplan sind im Investitionsprogramm 1988/1992 nicht enthalten. Sie können auch nach derzeitiger Finanzlage der Stadt in diesem Planungszeitraum nicht zusätzlich finanziert werden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann somit vor 1993 nicht erwartet werden.

Im Auftrage:

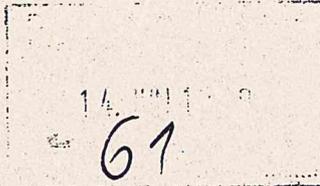
  
(Aring)  
Amtsleiter



ZWECKVERBAND ERHOLUNGSGEBIET ANGERTAL  
 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS  
 DER VERBANDSVORSTEHER

Zweckverband Erholungsgebiet Angertal

An den  
 Stadtdirektor  
 - Planungsamt -  
 Postfach 1740  
 4030 Ratingen 1



Anschrift der  
 Geschäftsführung  
 Diepensiepen 2 - Winkelsmühle  
 4020 Mettmann

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen Br./Di.  
 (Bei der Antwort angeben)

Mettmann

Betrifft:

Bearbeiterin: Frau Brüggemann

08.06.1989

Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB  
 Bebauungsplan-Entwurf Nr. T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach",  
1. Verfahrensabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Zweckverbandes Erholungsgebiet Angertal werden gegen o.g. Vorhaben  
keine Bedenken erhoben.

Anregung: Das Angerufer sollte im Bereich der öffentlichen Grünfläche natur-  
 nah gestaltet werden. ✓

Mit freundlichem Gruß  
 Im Auftrag

Freund



# BRW

## BERGISCH-RHEINISCHER WASSERVERBAND

Der Geschäftsführer

BRW · Postfach 2280 · 5657 Haan 2

Stadtverwaltung Ratingen  
Postfach 17 40

4030 Ratingen

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen  
6 24. MAI 1989  
Amt *VI/61-3*



Düsseldorfer Straße 2  
5657 HAAN-GRUITEN

☎ (02104) 6913-0  
Telefax (02104) 691366  
Auskunft erteilt - Nebenstelle

72

Herr Geisler

Datum

23. Mai 1989

Ihr Zeichen                      Ihre Nachricht vom                      Unser Zeichen  
61-Sei/TV                      26.04.1989                      2T2-gr/bm

### Bebauungsplanentwurf Nr. T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach", 1. Verfahrensabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, daß bei Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Anger eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 113 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Gleichfalls muß überprüft werden, ob die vorhandenen privaten Gartenflächen mit ihren baulichen Anlagen genehmigt sind, da sie direkt im Überschwemmungsgebiet liegen.

*// Kopie  
an 63  
el. St*

Da es sich bei dem Plangebiet u.a. um ein Gewerbegebiet handelt, bedürfen einzelne Abwasserteilströme evtl. einer Vorbehandlung. Wir empfehlen vor Ansiedlung der Betriebe eine rechtzeitige Abstimmung mit uns vorzunehmen. Wir halten es auch für angebracht, daß Gewerbegebiet nicht im Trennsystem sondern im Mischsystem zu entwässern.

*//  
El. beteiligen  
el. St*

Mit freundlichem Gruß  
I. A.

*Haber*

Dr.-Ing. Haber



HANDWERKSKAMMER  
DÜSSELDORF

Handwerkskammer Düsseldorf, Postfach 3920, 4000 Düsseldorf 1

ANLAGE 3

Stadt Ratingen  
Planungsamt  
Postfach 17 40  
4030 Ratingen

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen  
2 - 8. JUNI 1989  
Amt VI-61-3 Anl. ....

Auskunft erteilt	Zimmer
Herr Hermann	8
 (02 11) 87 95-0	Nebenstelle
	187

Ihr Zeichen

61-Sei/TV

Ihre Nachricht vom

26.04.89

Unser Zeichen

He-as

4000 Düsseldorf 1, den

Breite Straße 7

06.06.1989

Betrifft:

Bebauungsplanentwurf Nr. T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach",  
1. Verfahrensabschnitt  
hier: Unsere Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen  
geprüft und sind im Ergebnis zu der Auffassung gelangt, daß  
grundsätzliche Bedenken aus unserer Sicht nicht vorzutragen  
sind.

Wir regen allerdings an, die textlichen Festsetzungen in Bezug  
auf die Einschränkungen des Gewerbegebietes wegen des Umgangs mit  
wassergefährdenden Stoffen konkreter zu fassen. Zu diesem Zweck  
schlagen wir vor, analog zur Abstandsliste die Anlagen bzw.  
Handlungen aufzuführen, die in dem betreffenden Gebiet aus  
Gründen des Grundwasserschutzes ausgeschlossen sind. Als Quelle  
dazu kann u.E. ein Auszug der für diesen Bereich geltenden ord-  
nungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutz-  
gebietes dienen.

Den Fachbehörden mögen die unter 1.2 genannten textlichen Fest-  
setzungen zur Bestimmung zulässiger und unzulässiger Anlagen bzw.  
Handlungen genügen, einem weitergefassten Beteiligten- und  
Interessentenkreis (z.B. Grundstücksbewerber) wären die zusätz-  
lichen Informationen zur schnelleren Entscheidungsfindung mit  
Sicherheit hilfreich.

Mit freundlichen Grüßen  
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

  
(Dipl.-Kfm. Beyer)  
Abteilungsleiter





# Landwirtschaftskammer Rheinland

## Kreisstelle Mettmann

Landwirtschaftskammer Rheinland, Postfach 100 264, 4020 Mettmann

An den  
 Stadtdirektor der Stadt Ratingen  
 Postfach 1740  
 4030 Ratingen 1

Kreisstelle  
 Landwirtschaftsschule und  
 Beratungsstelle



Ihre Zeichen,  
 Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen,  
 Unsere Nachricht vom

0 21 04  
 2 40 58 / 59

Bearbeiter

Mettmann

Fr/Ble

Freyberg

16.05.1989

Bebauungsplanentwurf Nr. T 169 "Kaiserswerther Straße/  
 Angerbach", 1. Verfahrensabschnitt  
 "Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)"

Gegen die Ausweitung des obenangeführten Geländes als Gewerbegebiet bestehen  
 aus Sicht der hiesigen Dienststelle im Grundsatz keine Bedenken.

Es sollte jedoch sichergestellt werden, daß von dieser Planung betroffene  
 Landwirte nach Möglichkeit Ersatzflächen oder sonstigen Ausgleich erhalten.

Dr. Otto

b. w.



**HORST HERGENHAHN**Rechtsanwalt am Oberlandesgericht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht**JÜRGEN REMMEL**

Rechtsanwalt am Landgericht

RAe Hergenbahn, Remmel · Am Tannenbaum 8 · 4030 Ratingen 6

An den  
Stadtdirektor RatingenRathaus 2  
Minoritenstraße 3

4030 Ratingen 1

**Einschreiben****Einschreiben**  
**Recommende**

4030 RATINGEN 6-HÖSEL

Am Tannenbaum 8

Telefon (021 02) 687 08  
(Von Düsseldorf Vorwahl 630)

Bürozeit 9.30 bis 16.00 Uhr,

außer mittwochs nachmittags und sonnabends.

Rücksprachen nur nach Vereinbarung.

Telefonische Auskünfte unverbindlich.

den 7.6.1989 H/K 71/89

Betr.: Bebauungsplanentwurf Nr. T 169

Sehr geehrte Damen und Herren !

Namens und im Auftrage der von uns vertretenen Frau Alexe Leuchten und des Herrn Dipl.Ing. Theo Leuchten, Ratingen 1, Volkardeyer Straße 41 (Gut Volkardey) erheben wir gegen den vorgenannten Bebauungsplanentwurf

**A n r e g u n g e n u n d B e d e n k e n .**

Unsere Auftraggeber nutzen die im Bebauungsplanentwurf für eine Gewerbebebauung vorgesehenen Flächen landwirtschaftlich. Darauf sind sie dringend angewiesen. Der Stadt Ratingen dürfte bekannt sein, in welchem großem Umfang die Familie Leuchten für den Bau der A 44 Land hat hergeben müssen. Wenn nun noch weitere eigene oder Pachtflächen in Fortfall kommen, steht zu befürchten, daß die notwendige Betriebsmindestgröße unterschritten und damit die Wirtschaftlichkeit des gesamten Betriebes in Frage gestellt wird.

Außerdem sind die auf Seite 5 der Entwurfsbegründung mitgeteilten bauplanungsrechtlichen Zielsetzungen völlig unverständlich:

Es ist unverständlich, daß das angebliche Planungsziel "Berücksichtigung und Sicherung der wasserwirtschaftlichen Belange" in einem Gewerbegebiet besser erreicht werden könnte als mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das Gegenteil davon ist richtig.

Es ist unverständlich, daß eine "langfristige Verbesserung der Situation der vorhandenen Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf Lärmbelästigungen" durch eine Gewerbegebietsausweisung besser erreicht werde als durch eine vernünftige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Das Gegenteil davon ist richtig.

Es ist unverständlich, daß die "Schaffung eines flächendeckenden, von den Hauptverkehrsstraßen unabhängigen Fuß-, Radweg- und Grünzugsystems" in einem Gewerbegebiet eher möglich wäre als im Rahmen einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Auch davon ist das Gegenteil richtig. Eine Grünfläche ist weiter eher geeignet, die Menschen zu Fuß oder per Fahrrad in die Natur zu locken als ein Gewerbegebiet. Für ein Gewerbegebiet benötigt man Straßen, die für starken LKW-Verkehr tauglich sind. Damit aber ist das romantisch-verklärend als angebliches Planungsziel beschriebene "unabhängige Fuß-, Radweg- und Grünzugsystem" gänzlich unvereinbar.

Weitere Ausführungen bleiben vorbehalten.

Hochachtungsvoll

Rechtsanwalt

ANLAGE 6

Stadt Ratingen  
- Bauamt -  
zu Hdn. Herrn Suttmann  
Minoritenstraße 4

D-4030 Ratingen 1

Ratingen, den 09.06.1989 T/re

- Gebäude 2 -

Betrifft: Planauslegung T 169

Sehr geehrter Herr Suttmann,

wie von Ihnen soeben telefonisch mitgeteilt,  
ist die Einspruchsfrist für obengenannte  
Planauslegung über den heutigen Tag hinaus  
- nach Ihrer Information - bis Freitag, den  
16.06.1989, möglich.

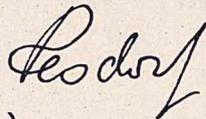
Dieses möchte ich hiermit noch einmal schrift-  
lich festhalten.

Aus geschäftlichen Gründen bin ich leider nicht  
in der Lage, eher zu reagieren.

Soweit zu Ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



(Tissier)

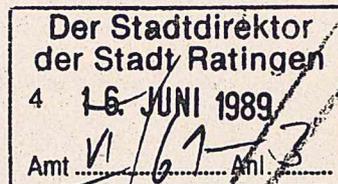
- nach Diktat verweist -



ANLAGE 6

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen  
zu Hdn. Herrn Suttmann / Zi. 113  
- Gebäude 2 -  
Minoritenstraße 3

D-4030 Ratingen



Ratingen, den 15.06.1989 T/re

Betrifft: **Bebauungsplan T 169 "Kaiserswerther Straße/  
Angerbach", 1. Verfahrensabschnitt -  
Ihr Schreiben vom 26.04.1989**

Sehr geehrter Herr Suttmann,

gegen den offengelegten Bebauungsplan  
Entwurf T 169 "Kaiserswerther Straße/  
Angerbach" erhebe ich weiterhin folgen-  
de Bedenken:

#### 1. Gewerbegebiet

- Zwar sind störende Betriebe durch die textlichen Festsetzungen formell ausgeschlossen, unvermeidbar bleiben jedoch Lärmbeeinträchtigungen durch Hofnutzungen im Gewerbegebiet, Parkplatz- und Rangierverkehr auf den Grundstücken.
- Diese Störungen sind umso mehr zu befürchten, als in keiner Weise ausgeschlossen ist, daß Hof- und Parkplatzbereiche zwischen (hohen) Gewerbebauten und der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet liegen werden, sodaß durch die Gewerbebauten eine zusätzliche Lärmreflexion erfolgt.
- Die Regelung, daß lediglich 10 % der Gewerbegrundstücke unversiegelt bleiben müssen, wird zu einer fast vollständigen Versiegelung und Hofflächennutzung führen, die o. a. Belastungen werden unvermeidbare Folge sein.

- 2 -

- Während die Hauptverkehrsstraße durch Festsetzung eines 7,50 m breiten Grünstreifens vor Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet geschützt wird, besteht die "nahezu vollständige Eingrünung" des Gewerbegebietes auf seiner Westseite überwiegend aus den Freiflächen des Wohngebietes, die ja eigentlich der Erholung dienen sollen!
- Demgegenüber können nach dem Bebauungsplan-Entwurf die Gewerbeflächen **bis fast an die Grundstücksgrenze** als Hof-, Betriebs- oder Lagerflächen genutzt werden - der Abgrünungsstreifen wird zur Hälfte in die festgesetzte Wohngebietsfläche verlegt, ohne daß ihre Realisierung im Zuge von gewerblichen Baumaßnahmen sichergestellt wäre.
- Die Flexibilität der Nutzung im Gewerbegebiet geht damit ausschließlich zu Lasten der Wohnqualität und Wohnruhe.

Zu fordern ist:

1. Höhenreduzierung der gewerblichen Bebauung in Staffelung zur Grenze des Wohngebietes.
  2. Verlegung der Abgrünung in voller Tiefe von 10,0 m auf die Grundstücksfläche des Gewerbegebietes, weil die Gewerbeansiedlung allein diese Abschirmung erforderlich macht und ihre Realisierung zu gewährleisten hat.
  3. Ausschluß von Betriebs- oder Parkplatzflächen zwischen Gewerbebauten und wohngebietsseitiger Grundstücksgrenze.
- Zu stützen ist weiterhin die Einwendung des STAWA Düsseldorf, die eine Gefährdung des Wassereinzugsgebietes durch Verunreinigungen und vermindertem Regenwasserzustrom befürchtet. Eine nur 10 %ige Öffnung der Oberfläche kann keine Erhaltung des Wasserdargebotes garantieren, Verschmutzungen des Bodens sind trotz Ausschluß des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zu befürchten, etwa durch Leckagen bei LKW-Tanks, undichte Maschinen o. ä.

- 3 -

- 3 -

## 2. Spielplatz

- Die Erforderlichkeit des Spielplatzes ist bislang in keiner Weise nachgewiesen. Im Gegenteil führt die Begründung zum Planentwurf zahllose Spielflächen auf, die vom Plangebiet aus ohne Schwierigkeiten zu erreichen sind. Die wenigen Kleinkinder in der Nachbarschaft sind durch den vorhandenen Spielplatz Typ C mehr als ausreichend versorgt, der Spielplatz wird nachweislich praktisch nicht genutzt.

Da neue Wohnbebauung nicht geplant ist, wird sich diese Situation auch in der Zukunft schwerlich ändern.

Zu fordern ist:

Verzicht auf den neugeplanten Spielplatz zugunsten des vorhandenen intakten Grünbereichs.

## 3. Wegeverbindungen

- Die Wegeverbindung auf der Südseite der Anger ist vollkommen überflüssig, sie stellt keine Netzer-gänzung oder -vervollständigung dar, da am nördlichen Ufer bereits ein Weg existiert. Allenfalls sinnvoll sind Querungen der Anger an der Straße "Im Rott" (vorhanden), am Knick des Bertramsweges und zwischen der Kleingartenanlage und der gegenüberliegenden vorhandenen Grünanlage an der Kaiserswerther Straße.
- Die Wegeverbindung südöstlich meines Grundstückes ist angesichts der vorhandenen Brücke am Bertramsweg ebenso überflüssig, die im angrenzenden B-Plan T 173 festgesetzte Brücke könnte allenfalls sinnvoll sein, um den Beschäftigten im Gewerbegebiet Grünflächen für die Pausenzeiten zu öffnen.
- Der Weg entlang meinem Grundstück ist insbesondere verzichtbar, wenn der - wie oben dargelegt nicht erforderliche - Spielplatz entfällt.
- Die genannten überflüssigen Wegeverbindungen greifen ohne erkennbare Notwendigkeit in einen intakten Landschaftsbereich und gärtnerisch genutzte Flächen ein und stellen somit Eingriffe dar, die nach Maßgabe des Landschaftsschutzes gerade zu vermeiden sind!

- 4 -

- 4 -

- Die Wegeverbindung an meiner südlichen Grundstücksgrenze ist nicht nur, wie dargelegt, in jeder Beziehung unnötig, sie belastet vielmehr in erheblichem Umfang die Freiflächen meines Grundstücks durch lärmende Passanten, unvermeidbares Durchfahren von Mopeds mit Lärm und Gestank und auf das Grundstück geworfenen Abfall.

Diese Bedenken werden durch die vorgenommene Streichung der **Wegeverbindung nördlich der Grundstücke Bertramsweg 16 a bis 14 b** nur weiter verstärkt, da nunmehr der Fußweg an meiner Grundstücksgrenze zu einer Hauptverbindung zur anderen Angerseite hochstilisiert wird.

Zu fordern ist:

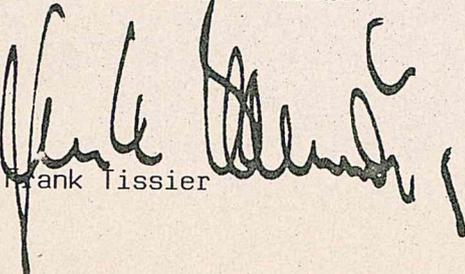
1. Ersatzlose Streichung der öffentlichen Wegeverbindungen entlang der Anger und zwischen Anger und der bisherigen Privatstraße - **mindestens** jedoch dieses letztgenannten Abschnitts.
2. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, daß der Streifen zwischen meinem Grundstück und dem Baublock Bertramsweg 8 zur Zeit von den Mietern als Erholungs- und Freizeitfläche genutzt wird, da nachmittags nur auf diesem Streifen ein Sonnenbad möglich ist.

Ich möchte Sie bitten, bei Ihrer nächsten Sitzung die oben aufgeführten Punkte zu berücksichtigen und die Anregungen in Ihre Diskussion mit aufzunehmen.

Bitte, teilen Sie mir mit, ob die Sitzung, in der diese Sache behandelt wird, öffentlich ist, da ich gerne daran als Zuhörer teilnehmen würde.

Sollte dies der Fall sein, nennen Sie mir auch bitte den Termin.

Gerne erwarte ich Ihre baldige Antwort und verbleibe mit freundlichen Grüßen

  
Frank Tissier



# DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DÜSSELDORF

Regierungspräsident Düsseldorf, Postfach 300 865, 4000 Düsseldorf 30

Sprechtage nur montags und donnerstags

An den  
Stadtdirektor  
  
4030 Ratingen

Der Stadtdirektor  
der Stadt Ratingen  
3 3. APR. 1990  
Amt. V. 169-3 Anl. 3

öffentliche Verkehrsmittel ab Hauptbahnhof:  
Buslinie 725 bis Rheinterrasse  
S-Bahn-Linie U 79, U 78 bis Klever Straße

Fernsprecher (0211) 4977 - 1 oder  
(0211) 4977 2324 Zimmer Nr 324  
(Durchwahl)

Auskunft erteilt: Herr Mattke

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
61.3-Stm/sch 05.01.1990

Mein Zeichen  
35.2-12.21 (Ratingen)

Düsseldorf  
29.03.1990

*Bitte zur Kenntnisnahme + Planung, veranlassen*

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. T 169 "Kaiserswerther Straße/Angerbach-1. Verfahrensabschnitt" der Stadt Ratingen

Bezug: 1) Anzeige gem. § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch  
hier eingegangen am 05.01.1990

2) Nachgereichte Unterlagen vom 12.03.1990, Az.: 61.3-Stm/sch

*Dr. 4.4.90  
SKO*

Der Bebauungsplan Nr. T 169 - 1. Verfahrensabschnitt hat mir gem. § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgelegen.

Es werden folgende Verletzungen von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB geltend gemacht:

- 1) Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Teilflächen des nördlichen WA-Gebietes widersprechen der noch gültigen Landschaftsschutzverordnung.
- 2) Der privat genutzte Kinderspielplatz an der Kaiserswerther Straße kann nicht als Spielbereich C im Sinne des Rd.Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1984 bezeichnet werden.

- 2 -

Dienstgebäude  
Cecilienallee 2

Telefax  
(0211) 4977 - 2188

Telex  
85 84 938  
rp df

Konten der Regierungshauptkasse  
Landeszentralbank Düsseldorf (BLZ 300 000 00) Kto. 300 01520  
Postgiroamt Essen (BLZ 360 100 43) Kto. 147-437  
Westdeutsche Landesbank  
Girozentrale Düsseldorf (BLZ 300 500 00) Kto. 4 100 012



- 3) Der Planvermerk über die 1. öffentliche Auslegung ist auf der zur 2. öffentlichen Auslegung neu gezeichneten Planunterlage irreführend.
- 4) Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind nicht hinreichend in die Abwägung eingestellt worden.

Die Geltendmachung der v.g. Rechtsverstöße entfällt, wenn:

- 1) Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Teilbereiche des WA-Gebietes von der Schlußbekanntmachung (§ 12 BauGB) ausgenommen und auf der Planunterlage entsprechend gekennzeichnet werden.
- 2) Die Bezeichnung "Spielbereich C" in der privaten Spielplatzfläche gestrichen wird.
- 3) Der Planvermerk über die 1. Auslegung auf der zur 2. Auslegung neu gezeichneten Planunterlage gestrichen wird.
- 4) Entsprechend dem Verwaltungsvorschlag (Bezug 2) die Entscheidungsbegründung um den neuen Abschnitt 3 - Auswirkungen des Bebauungsplanes - auf den Seiten 17 - 23 ergänzt wird.

Nach Erfüllung der v.g. Voraussetzungen und des Beitrittsbeschlusses durch den Rat, kann der Bebauungsplan gem. § 11 Abs. 3 BauGB letzter Satz für den übrigen Teilbereich in Kraft gesetzt werden.

#### Hinweise/Empfehlungen:

Ich bitte darum, das Wort "Grünordnungsplan" auf S. 23 der Vorlage durch den Begriff "landschaftspflegerischer Begleitplan" zu ersetzen. ✓

#### Bekanntmachung

Den Nachweis der Bekanntmachung und ggf. des Beitrittsbeschlusses bitte ich mir mit der ergänzten bzw. geänderten Zweitausfertigung der Planunterlage - auf dem Dienstweg - vorzulegen.



Planunterlagen:

Die Unterlagen des Bebauungsplanes können in meinem Dienstgebäude Cecilienallee 2, Zimmer 324 abgeholt werden.

Rechtsbehelfslehre:

Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, Cecilienallee 2, 4000 Düsseldorf 30, schriftlich oder zur Niederschrift einzureichen. Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Im Auftrag  
gez. Schwetlick



Beglaubigt:  
*Mengel*  
Reg.-Angestellte

