

139 2. Ä. + Erg.

Begründung

(gemäß § 9 (6) BBauG)

Betr.: Bebauungsplan Nr. E 139 (Roßhaarspinnerei), 2. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 139

Der Bebauungsplan Nr. 139 war unter dem 7.11.1966 vom Regierungspräsidenten in Teilen genehmigt; die Festsetzungen für die Flächen westlich der Westtangente waren jedoch von der Genehmigung ausgenommen worden. Im Zuge der allgemeinen Entwicklung des Ortsteiles Eckamp wird es erforderlich, die Festsetzungen für eine bauliche Ordnung auch dieser Flächen zu treffen.

Das Grundstück der ehemaligen Roßhaarspinnerei an der Ecke Westtangente/Kaiserswerther Straße (L 422) wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt, jedoch aus Immissionsschutzgründen mit besonderer Rücksichtnahme auf die im Westen und Süden benachbarten Wohnbaulagen mit der einschränkenden Auflage " Für nicht störende Betriebe und Betriebsteile ".

Den Wohnbaugrundstücken an der Kaiserswerther Straße, für die in der Zwischenzeit eine mit dem Landesstraßenbauamt abgestimmte eigene Anliegerstraße (zugleich nördl. Zufahrt der Roßhaarspinnerei) gebaut wurde, ist eine Nutzung für Bebauung von den beiden Straßenseiten her zugewiesen, wie sie von den Eigentümern gewünscht wurde und auch den Vorstellungen der Stadtplanung entspricht. Die Planstraße von der Otto-Hahn-Straße abgehend, ist Voraussetzung der Bebauungsmöglichkeit in dieser Form. Die Gestaltung der Reihenhausblöcke ist durch die Orientierung des " Wohnens am Garten " nach Süden begründet worden, wobei den Bewohnern des 1. Obergeschosses Gelegenheit zum Genuß großzügiger Dachterrassen gegeben werden soll.

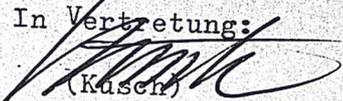
Das Wohnbaugebiet an der Otto-Hahn-Straße soll bis zu 14 Stockwerken bebaubar sein. Hier soll nach Möglichkeit an der nordöstlichen Ecke des Wohnsiedlungsbereiches Eckamp ein markanter städtebaulicher Akzent entstehen. Es kann eine Festsetzung über offene oder geschlossene Bauweise nicht getroffen werden, weil die Gestaltung freigelassen werden müßte.

Der gesamte Planbereich wird über das städtische Kanalnetz entwässert. Die Abwässer werden der Kläranlage des Wasserverbandes Düsseldorf-Mettmann zugeführt.

Die zugelassenen Bauhöhen liegen unterhalb der Bauschutzbereiche nach § 12(3) Luftverkehrsgesetz.

Die Kosten, die der Stadt Ratingen voraussichtlich durch diese Planungsmaßnahme entstehen, belaufen sich überschläglich auf 27.000,-- DM

In Vertretung:


(Küsch)
Beigeordneter

Wenden!

18 m,
2-III
122
X

Die umstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. E 139 (Robhaarspinnerei),
2. Änderung und Ergänzung zum B-Plan Nr. 139, hat zusammen mit dem Bebau-
ungsplan in der Zeit vom 13.10. - 13.11.1969 (einschließlich) zu jeder-
manns Einsicht öffentlich ausliegen.

Rattingen, den 12.6.1970

[Handwritten signature]
Keller)
Dipl.-Ing.



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT DÜSSELDORF

Anschrift:
Regierungspräsident Düsseldorf, 4 Düsseldorf-Nord, Cecilienallee 2

An
den Stadtdirektor
in Ratingen
d.d. Oberkreisdirektor
in Mettmann

Sprechzeiten nur montags und donnerstags

Fernsprecher

8 22 11 oder

8 22 1 / 536 Zimmer Nr. 336

(Durchwahl)

Bitte mein Zeichen in der Antwort angeben

Zeichen

60

les 14/5

Ihr Zeichen und Tag

Mein Zeichen
34. 3 - 12. 21

Düsseldorf
26.3.1971

Betrifft

Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. E 139 gemäß § 11 BBauG

Bezug: Ihr Bericht vom 12. VI. 1970 - AZ. III - 61 - Hes./Gü.-

Hiermit wird gemäß § 11 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) der Bebauungsplan Nr. E 139 (Roßhaarspinnerei), den der Rat der Stadt am 28. IV. 1970 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen hat, unter folgenden Auflagen genehmigt.

Auflagen:

- Gemäß § 22 BauN VO ist in dem 14-geschossigen WA- Gebiet noch die Bauweise festzusetzen.
- Gemäß § 9 (4) BBauG ist der vom Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 23. VII. 1969 geforderte nachrichtliche Hinweis auf den Plan zu übernehmen.

Hinweise:

- 1.1 Sofern für die Bebauung des WA- Gebietes weder eine offene noch eine geschlossene Bauweise i.S. des § 22 (2) und (3) BauN VO in Betracht kommen sollten, ist eine sogenannte "abweichende Bauweise" i.S. des § 22 (4) BauN VO festzusetzen. In diesem Falle wäre die abweichende Bauweise noch im einzelnen darzulegen.

-2-

- 2.2 Der Änderungsvermerk über die lt. Ratsbeschluß vom 28. IV. 70 in roter Farbe vorgenommenen Änderungen ist wegen der satzungsrechtlichen Bedeutung noch zu beglaubigen.
- 2.3 Die baugestalterischen Festsetzungen wie z.B. der Dachneigungen, die auf § 103 (1) Nr. 1 BauO NW beruhen, bitte ich noch zu begründen.

Vorstehende Genehmigung ist gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntzumachen. Ich empfehle, nicht den gesamten Wortlaut dieser Verfügung bekanntzumachen, sondern nur den ersten Absatz einschließlich der Ziffer 1. In der Bekanntmachung sind Beginn und Ort der Auslegung anzugeben.

Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes wird keine Befreiung von Vorschriften des überörtlichen Rechtes erteilt.

Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere die Abstandsvorschriften insbesondere die Abstandsvorschriften zu beachten.

Die entsprechend meiner Verfügung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen und zu vermerken.

Den Nachweis der ortsüblichen Bekanntmachung bitte ich, mir mit der ergänzten 2. Ausfertigung des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die zeichnerischen Unterlagen des Bebauungsplanes können in meinem Dienstgebäude (Zimmer 336) abgeholt werden.

Im Auftrage
gez. Langweg



Beglaubigt:

Albert

Reg.-Kanzlei-Angestellte

b.w.