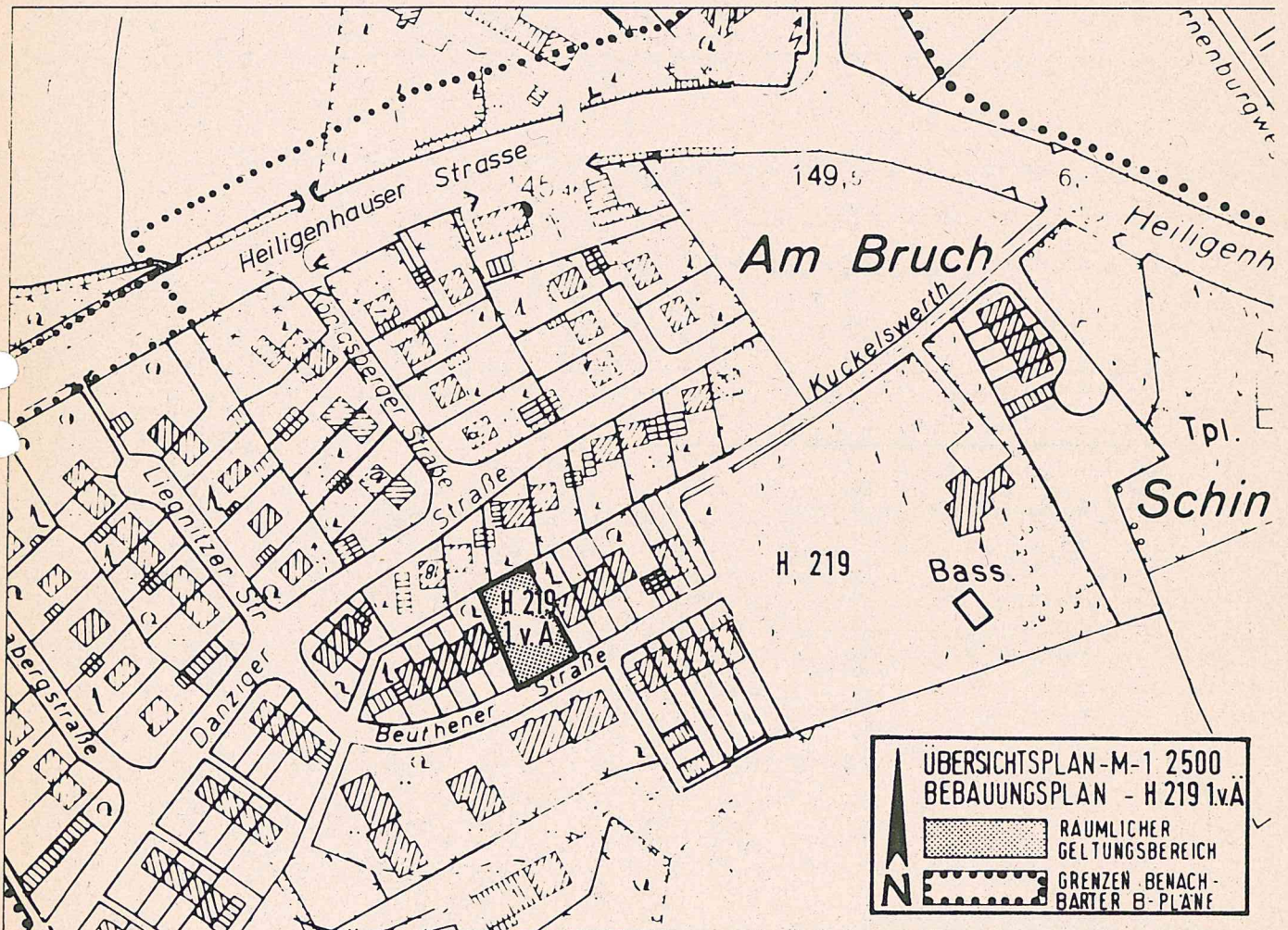
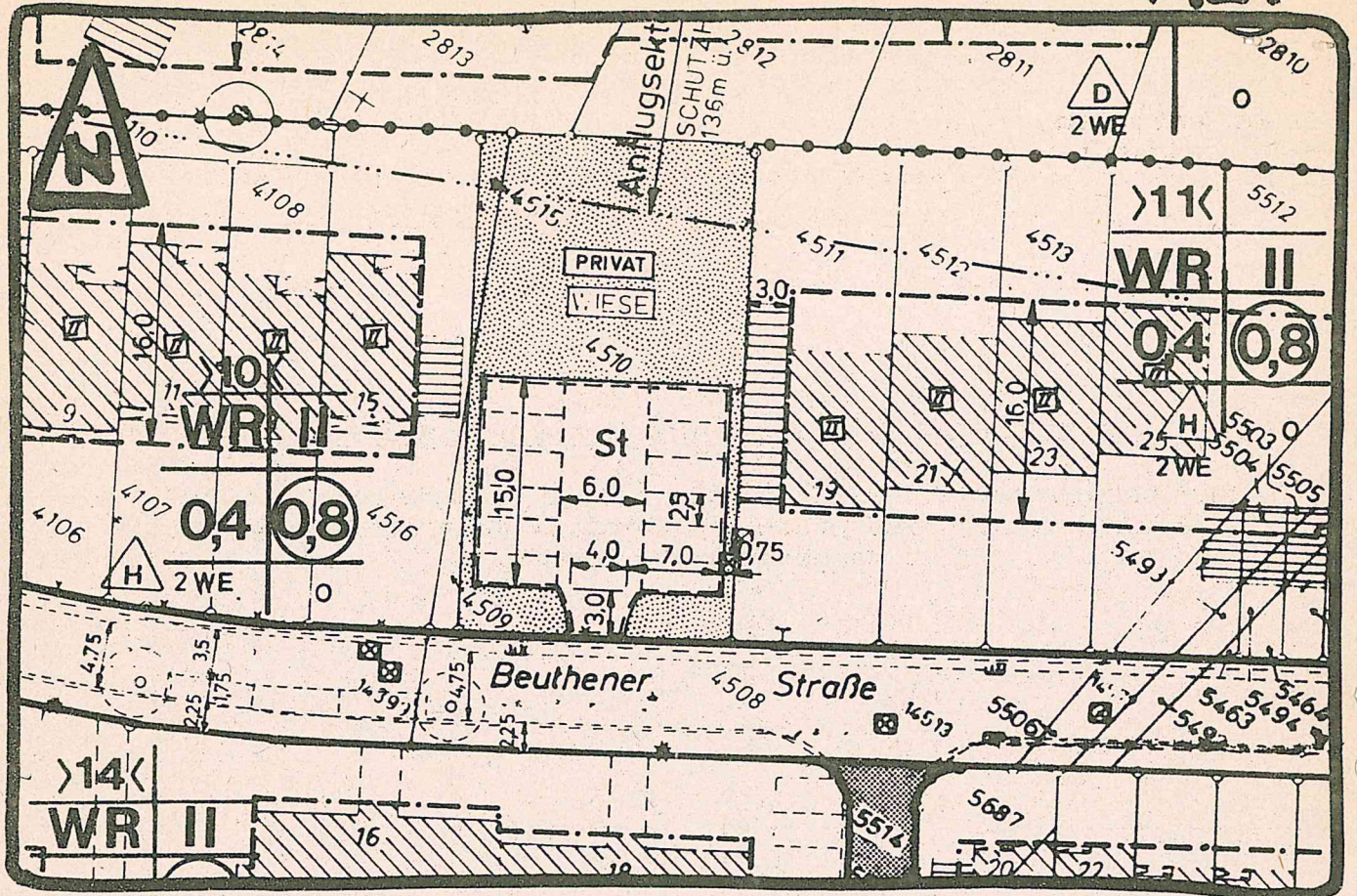


E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

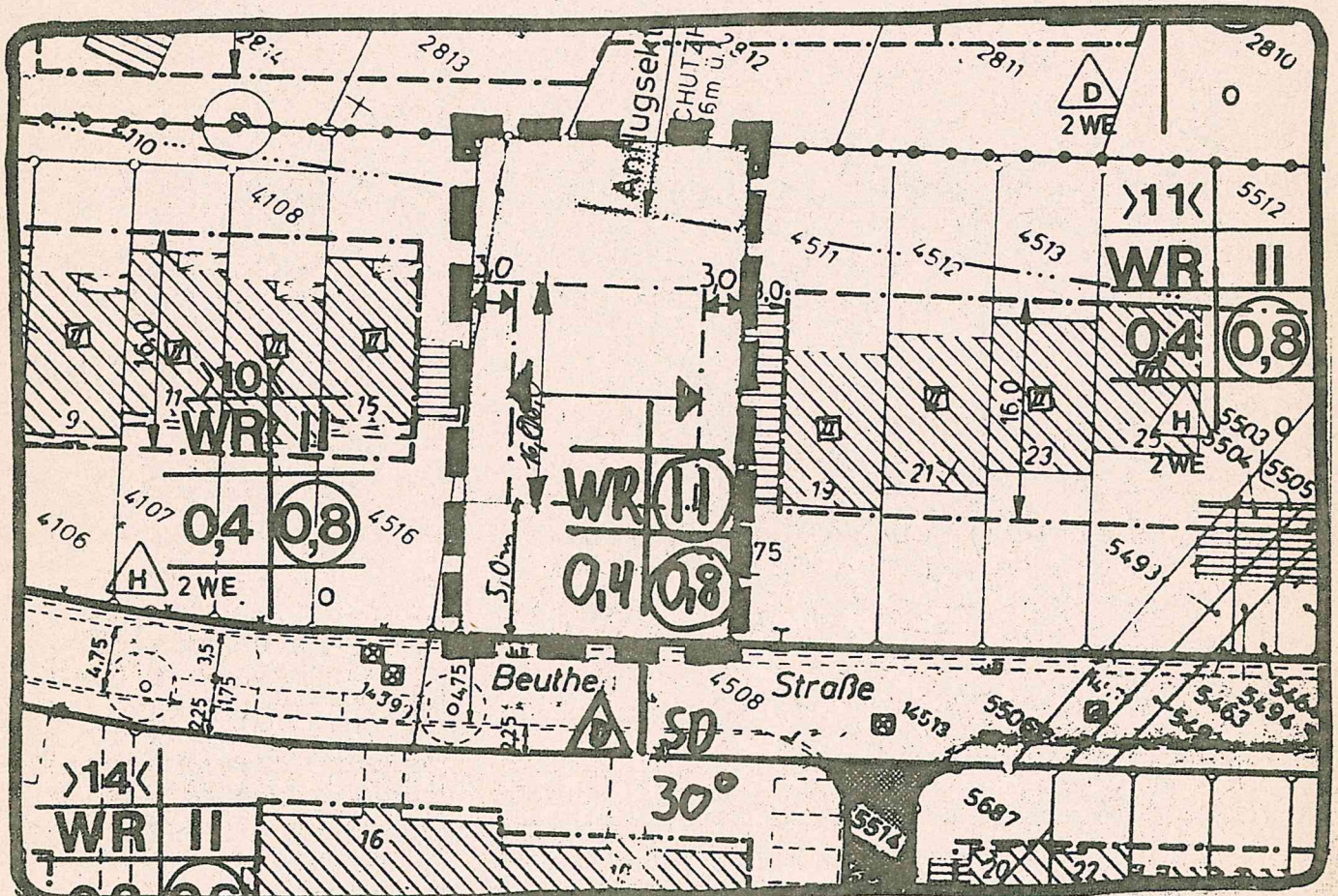
zum Bebauungsplan H 219 "Kückelswerth / Beuthener Straße",
1. Änderung (vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)



ALT



NEU



G1.3 / 17.12.90

1:500

Ziele und Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes

1. Lage des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Ratingen-Hösel, Flur 2, nördlich der Beuthener Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des zu ändernden Abschnittes umschließt die Flurstücke 4510 und 4515.

Im Westen, Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes im Maßstab 1 : 2.500 vom 17.12.1990.

2. Flächennutzungsplan und bisher geltendes Recht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar.

Der für dieses Gebiet seit dem 17.02.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan H 219, setzt für das Plangebiet private Wiese und Stellplätze fest.

Umgeben wird das Plangebiet von einer zweigeschossigen Wohnbebauung (WR) mit einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8.

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

Der nördliche Teil der betroffenen Grundstücke liegt im Anflugsektor 24 R. Dort ist eine Schutzhöhe von 136 m über NN zu beachten.

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 Trägern 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 Stellungnahme 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 (betroffenen 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

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung setzt der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Stellplätze und private Grünflächen fest.

Die Festschreibung der Stellplätze und die dazugehörige private Grünfläche erfolgte zugunsten der südliche der Beuthener Straße liegenden Wohnbebauung Beuthener Straße 14 - 18 der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft eG Ratingen.

Da die Ratinger Wohnungsbaugenossenschaft ihre erforderliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachweisen konnte und der Stellplatzbedarf der Nachbarschaft gedeckt ist, also der Grund für die Planausweisung entfallen ist, wäre es eine nicht beabsichtigte Härte, auf den Ausweisungen zu bestehen.

Im Bereich der Bebauungsplanänderung an der Beuthener Straße soll planerisch die Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden (Doppelhaus) gesichert werden, deshalb ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Art der Nutzung wird gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8.

Im Auftrage:

(Aring)
Amtsleiter