

Stadt Ratingen
- Planungsamt -

Ratingen, 15.09.1990

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan H 233 - Ratingen-Hösel
"Ortsmitte" - Teil "A" - 1. Änderung
(vereinfachte Änderung gemäß § 13, Abs. 1 BauGB)

Ziele und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

1. Lage des Änderungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet H 233, Teil "A", liegt in Ratingen-Hösel, Flur 2 und umfaßt das Gebiet der Höselers Ortsmitte um Eggerscheidter Straße / Heiligenhauser Straße / Bahnhofstraße / Peddenkamp.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umschließt im wesentlichen das reine Wohngebiet auf dem hinteren Grundstücksteil des ehemaligen Spiegelfabrikgeländes zwischen evangelischem Gemeindezentrum im Westen, der Wohnbebauung am Altenhof im Osten und der derzeitigen Gemeindegewiese im Norden.

Die Änderungsfläche ist ca. 3.500 qm groß.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der vorliegende Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2500 sowie der Bebauungsplanausschnitt der 1. Änderung im Maßstab 1 : 500.

2. Flächennutzungsplan und geltendes Recht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des ehemaligen Spiegelfabrikgeländes "Wohngebiet" (W) dar und für das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche "Gemeinbedarfsfläche".

Der für dieses Gebiet seit dem 06.02.1990 rechtsverbindliche Bebauungsplan H 233 - Ratingen-Hösel, Ortsmitte - Teil "A" - setzt für die Erweiterung des Kindergartens eine Fläche von ca. 750 qm als Gemeinbedarfsfläche fest. Der übrige hintere Teil des ehemaligen Spiegelfabrikgeländes ist als "reine Wohngebiet" mit einer 2-geschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgelegt.

Erschließungswege sind als öffentliche Verkehrsfläche, differenziert als Mischfläche und Fuß- und Radweg, festgesetzt.

3. Gesetzliche Grundlage zur Planänderung

Die gesetzliche Grundlage der vorliegenden Planänderung bildet der § 13, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanes.

Demnach ist ein vereinfachtes Verfahren nur für die Änderung bzw. Ergänzung bereits in Kraft getretener Bebauungspläne möglich und geltend zu machen.

In vorliegendem Falle ist er angewendet worden, da die planerische Grundkonzeption beibehalten worden ist.

Die an diesem Verfahren zu beteiligenden Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange sind gehört worden und haben keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung vorgebracht.

Somit ist auch diese erste Planänderung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Ratingen zu beschließen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

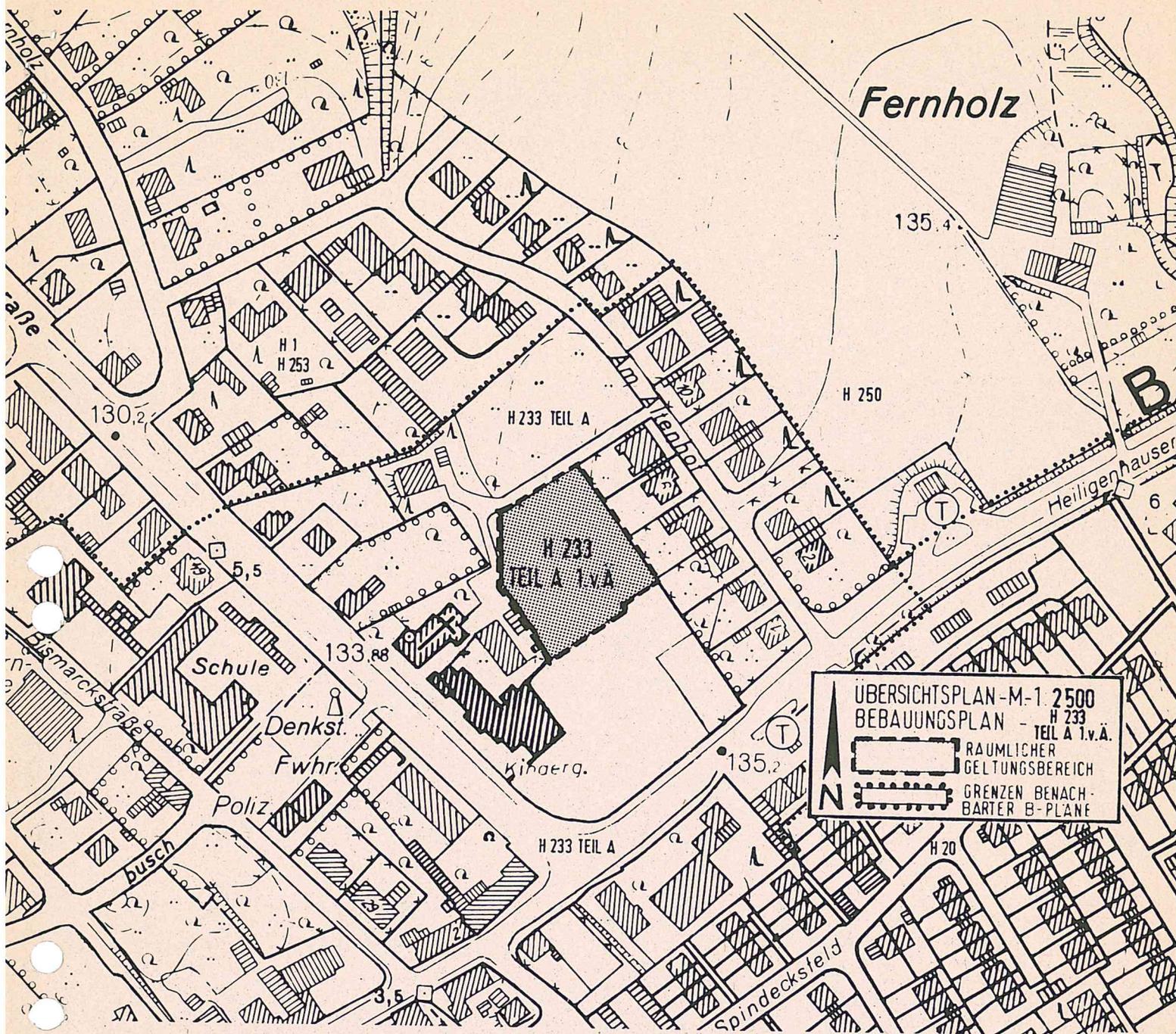
4. Bebauungsplanänderung und Ziel der Planung

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes H 233, Ratingen-Hösel, Ortsmitte, Teil "A", stellte sich heraus, daß die Erweiterungsfläche für den evangelischen Kindergarten zu groß bemessen worden ist, hingegen die Reservierung einer erforderlichen privaten Spielplatzfläche für die Geschoßwohnungen des Einkaufszentrums auf dem vorderen Spiegelfabrikgelände nicht berücksichtigt wurde.

Die vorliegende Planänderung trägt diesen Umständen dahingehend Rechnung, indem sie die Gemeinbedarfsfläche um die Hälfte (auf ca. 350 qm) reduziert und ersatzweise eine ca. 150 qm große private Grünfläche als Spielplatz festsetzt. An der Festsetzung "reines Wohngebiet" im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ändert sich nichts.

In Vertretung:

(Jussen)
Beigeordneter



Fernholz

135.4

H 250

H 233 TEIL A

H 233
TEIL A 1.v.A.

130.2

5,5

133.88

135.2

H 233 TEIL A

H 20

Schule

Denkst.

Fwhr.

Kinaerg.

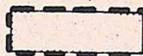
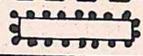
Poliz.

busch

Spindecksfeld

Heiligenhauser

ÜBERSICHTSPLAN - M-1 2500
BEBAUUNGSPLAN - H 233
TEIL A 1.v.A.


 RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH

 GRENZEN BENACHBARTER B-PLÄNE