Entwurfsbegründung

vom 29.8.2008
zur
1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ost 313
- Homberger Str./ Oststr.-

Die nachstehenden Bebauungspläne

- Ost 313, - Homberger Str./ Oststr.-,
- Ost 313, 1.Änderung – Balcke-Dürr-Allee / Kokkolastr.- und
- Ost 313, 2.Änderung – Homberger Str./ Balcke-Dürr-Allee –

beinhalten gleichlautende textliche Festsetzungen zu Anzahl, Größe, Material und Anbringungsort von Werbeanlagen.

Durch diese Festsetzungen sehen sich Bauherren und Firmen in der Darstellung ihres Betriebes und ihrer Produkte nicht nachvollziehbar eingeschränkt. Sie stellen in Gesprächen mit ansiedlungswilligen Betrieben, in Bauberatungen und im Baugenehmigungsverfahren unnötige Problemfaktoren dar.

Da das Gebiet um die Balcke-Dürr-Allee zur Neuansiedlung von Betrieben dienen soll und keine Belange des Denkmalschutzes o.ä. entgegenstehen, werden die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Werbeanlagen dahin gehend geändert, dass sie einerseits für die Unternehmen weniger streng gefasst sind und andererseits die Aussicht der Bewohner der benachbarten Wohngebiete optisch nicht beeinträchtigen.
Dementsprechend sollen an den von den Straßen: Homberger Str., Balcke-Dürr-Allee, Kokollastr. und Josef-Schappe-Str. aus sichtbaren Gebäudefronten jeweils eine Werbeanlage je Betrieb zulässig sein. Diese sollen auch oberhalb der Attika installliert werden dürfen. Die zulässige Breite der Werbeanlage wird in Anlehnung an eine bereits vorhandene Werbeanlage von 6 m auf 10 m erhöht.
Um eine Beeinträchtigung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung ausgeschlossen.

Um die Festsetzungen zu den Werbeanlagen in den oben genannten Bebauungsplänen zu ändern, bedarf es jeweils der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt sind.

Die oben genannten Bebauungspläne erhalten in der Farbe Blau die Aufschrift: 1. Vereinfachte Änderung.
Die textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden in der Farbe Blau gestrichen und durch die neuen Festsetzungen in der Farbe Blau ersetzt. Die Begründungen der vorgenannten Bebauungspläne werden mit dem hier vorliegenden Text zum Sachverhalt in der Farbe Blau ergänzt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt sind, kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden und ist § 4 c – alle BauGB – nicht anzuwenden.

Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Ratingen, in der Flur 26 und sind mit den Geltungsbereichen der zu ändernden Bebauungspläne identisch.