

Betr.: Bebauungsplan Nr. 138 (Gewerbliche Bauflächen im Bundesbahnbereich Tiefenbroich);

hier: Begründung gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)

Die Ausweisung neuer Industriegebiete in dem Bereich zwischen der Westtangente und der Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Duisburg (Wedau) ist begründet durch die zwingende Notwendigkeit, die Wirtschaftskraft der Stadt Ratingen durch die Ansiedlung von Industriebetrieben zu stärken. Die bisherige Ausweisung gewerblicher Flächen westlich der Westtangente kann dem Bedarf der Stadt, der sich im Ganzen flächenmäßig mit dem Gebietsentwicklungsplanentwurf der Landesplanung deckt, bei weitem nicht entsprechen. Das im vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Gebiet bietet sich insbesondere von der Verkehrslage her für gewerbliche Zwecke an; die Westtangente leitet den gesamten Verkehr auf die L 422 bzw. L 609, von wo neu ausgebaute Anschlußpunkte an die Bundesstraße 1 und deren Verbindung zur Autobahn zur Verfügung stehen. Ferner besteht die Möglichkeit, Bundesbahngleisanschlüsse vom Bahnhof Ratingen-West aus zu verlegen. Entsprechende Flächen werden nach Absprachen mit der Bundesbahn vorsorglich freigehalten. Die Planung erstreckt sich auf das Gebiet, das mit einer schwarz unterbrochenen Linie eingefast ist und topographisch begrenzt wird im Westen durch die Westtangente, im Norden durch die K 2, im Osten durch die Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Duisburg (Wedau), im Süden durch die bestehenden Industrieflächen bzw. den Angerbach.

Der Plan ist aus der vom Rat der Stadt beschlossenen 5. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er setzt die örtlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen fest und ist somit als Bebauungsplan nach § 30 BBauG qualifiziert.

Westlich der Westtangente im Winkel zur K 2 (Am Schönebeck) ist eine Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Die Begrenzungslinie nach Süden folgt z.T. der Grenze der sog. Lärmschutzzone I, wie sie vom Regierungspräsidenten s.Zt. angegeben wurde. Ferner ist dort zwischen Wohngebiet und Industriegebiet eine 70 m breite Zone für gewerbliche Nutzung eingefügt, womit ebenfalls einem besonderen Wunsche des Regierungspräsidenten Rechnung getragen wurde.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, belaufen sich auf ca. 135.000,-- DM, wobei die Rückflüsse aus der Erhebung von Erschließungsbeiträgen berücksichtigt sind, nicht jedoch fördernde Darlehen oder Zuschüsse Dritter. In diesem Betrag sind Kosten der äußeren Erschließung, die ebenfalls mit ausgelöst werden, noch nicht enthalten. Derartige

Kosten sind hauptsächlich aus der Schaffung einer ausreichenden Vorflut für die Entwässerung zu erwarten. Die Stadt rechnet aber mit fördernden Darlehen oder Zuschüssen im Rahmen beabsichtigter Maßnahmen zur regionalen Strukturverbesserung.

Die Erschließung kann nur jeweils in dem Umfang und ggfs. in Abschnitten vorgenommen werden, wie der Stadt Finanzierungsmittel durch Dritte zur Verfügung gestellt werden.

Sofern eine Einigung der im Bebauungsplanbereich betroffenen Eigentümer über eine zweckmäßige Form und Größe der Grundstücke nicht erreicht werden kann, sind als bodenordnende Maßnahmen Umlegung und Grenzregelung gemäß BBauG vorgesehen.

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



(Keller)

Dipl.-Ing.