

Ratingen, 19.06.2020

## **Stellungnahme zum Bebauungsplan M 403 „Gartenstraße / Beamtengässchen / Hans-Böckler-Straße / Wallstraße“**

Für das Plangebiet liegen als Rechtsgrundlagen bereits die Bebauungspläne Nr. 7 und M 151 vor. In beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen ist der Bereich westlich des Beamtengässchens als **Grünfläche bzw. als öffentliche Grünfläche mit dem Hinweis "Parkanlage" festgesetzt.**

Diese Festsetzung gilt auch für ca. die Hälfte der Fläche des WoGeRa- Wohnbauvorhabens.

Somit werden **mit dem Bebauungsplan M 403 die Grundzüge der Planung berührt** und sind gemäß § 13 Abs.1 **die Voraussetzungen für ein Vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 13 u. 13 a BauGB nicht gegeben!**

Dem zur Folge ist ein **Bauleitplan gemäß § 2 BauGB aufzustellen**, bei dem **gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind** und **gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist.**

Für die weitere Planung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass **in der vorliegenden Planung**

1. sich das geplante bis zu **V-geschossige Wohnbauvorhaben** im Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB **nicht in die nähere Umgebung einfügt,**
2. das **Bauvorhaben die Abstandsflächen** gemäß § 6 BauO NRW **ohne plausiblen Grund überschreitet** und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden,
3. **mit der Planung der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage** direkt an der Brandwand des bestehenden Gebäudes Gartenstraße 13 die **nachbarlichen Interessen nicht gewürdigt** werden und
4. mit der Planung der **Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in der Gartenstraße, städtebaulich nicht vertretbar, der Zu- und Abfahrverkehr in und durch das ruhige Wohngebiet Gartenstraße und Lohberger Straße mit ca. 200 Wohneinheiten** geführt wird.

Stattdessen bietet sich **im Einmündungsbereich Beamtengässchen/Hans-Böckler-Straße ausreichend Platz für eine Neuordnung** an, die

- a. den Zu- und Abfahrverkehr zur Tiefgarage und zu den Besucherstellplätzen des geplanten Wohnbauvorhabens,
- b. die Zufahrt zum vorhandenen Garagenhof der Wohngebäude am Beamtengässchen und
- c. die Zufahrt zu den Stellplätzen und zur Anlieferung des Möbelhauses

fußgängerfreundlich regelt.