

15.12.1983

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ost 164 gem. § 13 BBauG
Bereich: Am Pfingsberg/Noldenkothen

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ost 164 betrifft die Grundstücke Am Pfingsberg Hs.-Nr. 18 bis 28. Das sind die Flurstücke 512, 498, 501, 502, 523, 530 und 598 in der Gemarkung Ratingen Flur 5. Da die Änderung nur die Baugrenze betrifft, erfolgt keine eigene Planbegrenzung. Die Legende gibt die Signatur für die Änderung eindeutig wieder.

2. Städtebauliche Situation und Planänderung

Die Wohnbebauung Am Pfingsberg in Ratingen Ost ist weitgehend abgeschlossen. Einige Eigentümer streben an, die großen und relativ wenig bebauten Grundstücke auf der Ostseite Am Pfingsberg wirtschaftlicher zu nutzen. Es liegen Anfragen vor, die darauf gerichtet sind, die bestehenden Baulichkeiten durch kleinere Anbaumaßnahmen (Einliegerwohnungen) zu ergänzen, um auch auf familiäre Entwicklungen entsprechend Rücksicht nehmen zu können.

Städtebaulich würden die Erweiterungsmaßnahmen, wenn diese sich von der Geschossigkeit und von den Nutzungsziffern her, die hier mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,5 bei eingeschossiger Flachdachbauweise vorgegeben sind, keine Bedenken ergeben, zumal die Gebäude Am Pfingsberg 18 und 28 bereits im Nahbereich zur Straße stehen und die sich dazwischen ergebenden Maßnahmen sich nahtlos in diese Baustruktur einfügen würden. Insofern sind die Forderungen des § 13 BBauG erfüllt, die besagen, daß eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes möglich ist, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und weitergehende öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.

Entsprechend sieht der Bebauungsplan eine Verlegung der Baugrenzen um im Mittel 15 m zur Straße hin vor. Dadurch ergeben sich in einigen Bereichen die beabsichtigten Anbaumöglichkeiten, die eine verbesserte Nutzung der Grundstücke ermöglichen, ohne andere Belange zu beeinträchtigen.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist gesichert. Es entstehen weder für die Stadt noch die Beteiligten Kosten.

3. Planverfahren

Änderungen gem. § 13 BBauG unterliegen nicht der Bürgeranhörung und sind nicht vom Regierungspräsidenten genehmigungspflichtig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und den Eigentümern der von der Änderung und Ergänzung betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den Trägern öffentlicher Belange - was hier nicht der Fall ist - Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Die Änderung wird wirksam durch Bekanntmachung des durch den Rat abzuändernden Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. Ost 164 Wittenkothen, der gleichzeitig bezüglich der hier veränderten Festsetzungen aufgehoben wird.

H. H.