

(ENTWURFSBEGRÜNDUNG)
Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan B 13 "Tenter Weg", 2. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Ziele und Inhalte

der 2. Änderung des Bebauungsplanes B 13, 1. Änderung
"Breitscheider Hof"

1. Lage des Gebietes/Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt nördlich des "Tenter Weg", im Norden des Ratinger Stadtgebietes. Er wird begrenzt

im Norden:

durch den Schutzstreifen, der von der Firma NWO (Nord-West-Öl-leitung GmbH) betriebenen Wasserstoffleitung,

im Osten:

durch die östliche Grundstücksgrenze "Tenter Weg Nr. 84",

im Süden:

durch die Straße "Tenter Weg",

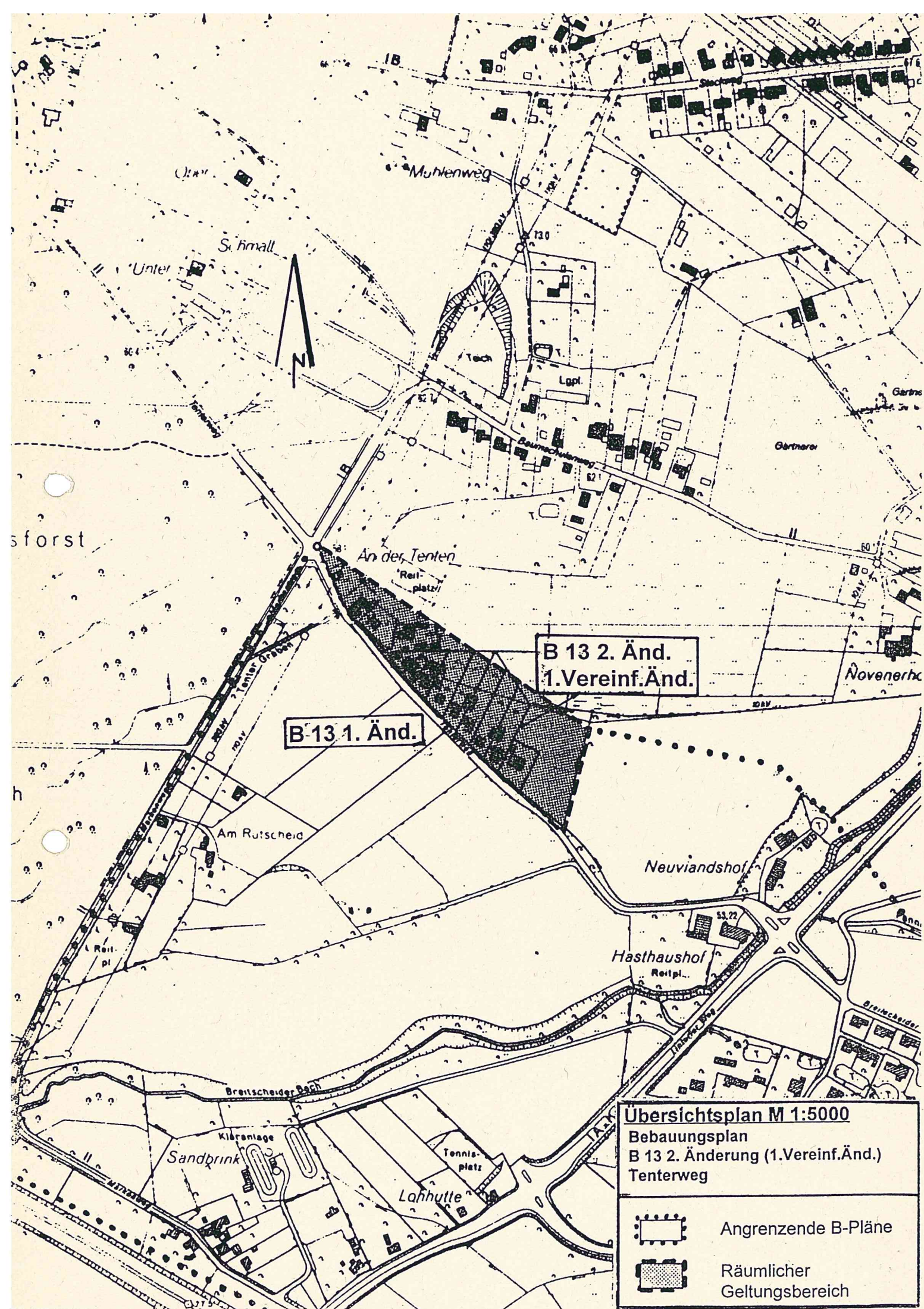
im Westen:

durch die Straße "Markenbusch".

Das Plangebiet ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ratingen weist im Plangebiet die bebauten Bereiche als Wohnbauflächen aus, östlich der Hofstelle "Tenter Weg Nr. 126" die rückwärtigen Bereiche als Grünfläche bzw. als Flächen für die Landwirtschaft.



Der gültige **Bebauungsplan B 13, 1. Änderung**, rechtsverbindlich seit dem 25.06.1990, setzt die bebauten Grundstücke als ein Kleinsiedlungsgebiet fest. In der Tiefe sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gärten" dargestellt. Kleinere Teilbereiche, zur offenen Landschaft hin, sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der **Landschaftsplan Kreis Mettmann** weist den nordöstlichen Bereich als Landschaftsschutzgebiet aus.

Der Planbereich liegt unterhalb des Anflugsektors 23 R des **Flughafen Düsseldorf**, jedoch nicht innerhalb einer Lärmschutzzone.

Das Plangebiet befindet sich in der **Wasserschutzzone III B** der Wassergewinnung Bockum der Stadtwerke Duisburg.

Im äußersten Nord-Westen durchqueren **Hochspannungsleitungen** den Änderungsbereich.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bildet der § 13 Ziffer 2 BauGB:

"Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann

2. den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben ... werden, ..."

3. **Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung**

Nördlich des "Tenter Weg" ist in der Nachkriegszeit eine Splittersiedlung entstanden, die bis in jüngster Zeit durch Bauvorhaben sich weiterentwickelte. Dabei stellte sich heraus, daß, bedingt durch die Zunahme an Wohnfläche je Person in den letzten Jahren (41 qm pro Bewohner), in einzelnen Fällen die im Bebauungsplan B 13, 1. Änderung, festgesetzten Bauflächen in einer Tiefe von 14,0 m nicht mehr ausreichen. Anbauten, z.B. in Form von Wintergärten, sind mancher Orts nicht genehmigungsfähig.

Eine negative Bescheidung für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. in Ergänzung zu in jüngster Zeit genehmigten Neubauvorhaben ist jedoch vor dem Hintergrund einer aufgelockerten Bauweise auf großzügig bemessenen Grundstücken als eine "nicht beabsichtigte Härte" anzusehen. Deshalb wird für den gesamten Bereich die Bautiefe um 2,0 m auf einheitlich 16,0 m erweitert.

Art und Maß der Bebauung bleiben unverändert:

- o Kleinsiedlungsgebiet (WS),
- o eingeschossige Baukörper,
- o offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen),
- o eine Grundflächenzahl von maximal 0,2,
- o eine Dachneigung von 28 Grad bis 45 Grad.

Die Grundstücke sind über den "Tenter Weg" erschlossen.

Ein Teilgebiet im nordwestlichen Planbereich ist als Landschaftsschutzgebiet Nr. 14 "Mühlscheider Feld/Breitscheider Bach" festgesetzt. Auf dem Grundstück "Tenter Weg Nr. 126" ist ein Baum, eine Kastanie, dauerhaft zu erhalten.

Eine kleinere Teilfläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B.

Die Festsetzungen zur Freiflächennutzung sind analog der im Bebauungsplan B 13, 1. Änderung. Neben einer privaten Gartennutzung im Bereich "Tenter Weg Nr. 84 bis 112" ist nordwestlich von "Tenter Weg Nr. 140" eine Nutzung als "Weide" vorgeschrieben. Im Bereich zu den Fernleitungen ist eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Auf dem Grundstück "Tenter Weg Nr. 126" ist eine Kastanie dauerhaft zu erhalten.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Der zu bewertende Eingriff besteht einerseits in der Überbauung vorhandener Terrassen (z.B. durch Wintergärten) und andererseits in baulichen Erweiterungen bestehender Gebäude. Ein Grün-Ausgleich für mögliche Anbauten zu fordern, wäre unverhältnismäßig. Es handelt sich um eine seit Jahrzehnten homogen gewachsene Siedlung, deren Freiräume durch Ziergärten bzw. landwirtschaftliche Flächen geprägt sind. Daher haben die Belange des Natur- und Umweltschutzes in diesem Falle zurückzustehen vor einer weiteren finanziellen Belastung für die Bauherren. Die geringfügige Beeinträchtigung der Ökologie ist zu vernachlässigen.

5. Aufzuhebende Festsetzungen

Mit der Rechtskraft wird der entsprechende Bereich des Bebauungsplanes B 13, 1. Änderung, aufgehoben.

Im Auftrag:


(A. Ring)
Amtsleiter