

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung

- 1.0 Lage des Plangebietes
- 2.0 Städtebauliche Situation
- 3.0 Anlass und Ziel der Änderung
- 4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- 5.0 Inhalt der 1. Änderung
- 6.0 Ver- und Entsorgung
- 7.0 Umweltbelange
- 8.0 Planungsstatistik
- 9.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege
- 11.0 Hinweise

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, ca. 500 m nordwestlich des Ortskerns und östlich der B 223. Der Änderungsbereich liegt im zentralen Teil des Bebauungsplanes.

2.0 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist seit 1972 rechtsverbindlich. Im zentralen Teil des Geltungsbereiches ist eine eingeschossige Flachdachbebauung ausgewiesen. Dementsprechend sind die Wohnhäuser seinerzeit errichtet worden.

3.0 Anlass und Ziel der Änderung

Nunmehr liegen Anträge der Anwohner vor, für ihre Gebäude Satteldächer zuzulassen. Als Begründung werden einmal technische Probleme an den Flachdachkonstruktionen (Undichtigkeiten u.ä.) zum anderen Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum angegeben.

Aus stadtbildgestalterischen und städtebaulichen Gründen ist sicherzustellen, dass eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erreicht wird. Um dieses Ziel städtebaulich und planungsrechtlich zu erreichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Rat der Stadt hat in diesem Zusammenhang den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Änderungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5.0 Inhalt der 1. Änderung

In Abstimmung mit den Eigentümern der „Flachdachsiedlung“ im zentralen Bereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° vorgesehen. Die Wahl dieser Dachform und -neigung gewährleistet eine sinnvolle städtebauliche Integration in die Umgebungsbebauung und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung von Wohnbauflächen. In diesem Rahmen sind auch im textlichen Teil gestalterische Festsetzungen über Zulässigkeit und Form von Dachaufbauten und anderer Gebäudeteile (z.B. Risalite) getroffen; ein zweites Vollgeschoss ist hierdurch ausgeschlossen.

6.0 Ver- und Entsorgung

Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die zusätzlichen Wohnflächen lösen keinen weiteren Bedarf aus.

7.0 Umweltbelange

Umweltbelange ⁰würden durch die zusätzlichen Wohnflächen nicht beeinträchtigt.

8.0 Planungsstatistik

Größe des Änderungsgebietes: rund 0,5 ha

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht beeinträchtigt.

11.0 Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb. Die Festlegungen der Verordnung sind zu beachten.

