

Begründung

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2
im Bereich "Am Scheidgensbach"

0. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch die Steinbrinkstraße, die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Straße "Am Scheidgensbach" sowie durch den Fußweg von der Steinbrinkstraße zur Straße "Am Scheidgensbach" begrenzt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

1. Erforderlichkeit der Planung

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 "Lindhorststraße - Steinbrinkstraße". Dieser Bebauungsplan hat die rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Wohngebietes geschaffen. Mittlerweile wurde ein großer Teil der 1- bis 2geschossigen Bebauung bereits verwirklicht. Die Erschließung des neuen Wohngebietes durch die Straße "Am Scheidgensbach" läßt die tiefen Gartengrundstücke zwischen der alten Wohnbebauung an der Steinbrinkstraße und der Wittekindstraße teilweise bestehen. An der östlichen Grenze des Plangebietes liegt ein Grundstück mit technischen Einrichtungen zur Entwässerung der umliegenden Bebauung. Diese Einrichtungen werden ca. ab 1988 nicht mehr benötigt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 im Bereich "Am Scheidgensbach" ist zum einen erforderlich, um durch eine zusätzliche Erschließung weiterer Grundstücke eine wirtschaftlichere Nutzung des Bodens zu ermöglichen und zusätzlich Grundstücke für dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zum anderen, um

das Grundstück mit den entwässerungstechnischen Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan und zur Landesplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 im Bereich "Am Scheidgensbach" stimmt in ihren Festsetzungen mit den Darstellungen des Entwurfs zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan überein. Der FNP-Entwurf stellt eine Wohnbaufläche dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 wurde den Zielen der Raum- und Landesplanung angepaßt.

Dringlichkeit der Planung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurden aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Ruhrgebietgesetzes vom 1. Juni 1976 die kreisfreie Stadt Bottrop und die Gemeinde Kirchhellen zu einer kreisfreien Stadt zusammengeschlossen. Das Gesetz trat am 1. Juli 1976 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt lagen für das Gebiet der ehemaligen Stadt Bottrop ein Leitplan aus dem Jahre 1956 - als Flächennutzungsplan übergeleitet nach § 173 BBauG - und für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen ein Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1965 vor. Nach § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 galten die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden bis zum 31. 12. 1977.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der neuen Stadt Bottrop beschlossen. Der Plan befindet sich im Verfahren. Aufgrund von Änderungen, die sich aus der 1. Offenlage des FNP-Entwurfes ergeben haben, liegt der Entwurf vom 1. August bis 16. September 1983 zum 2. Mal öffentlich aus.

Am 8. 1. 1965 hat der Rat der Stadt Bottrop den Bebauungsplan Nr. 3.12/2 "Lindhorststraße - Steinbrinkstraße" als Satzung beschlossen. Zur Verwirklichung der Planung wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, in dessen Verlauf der Umlegungsausschuß Änderungen der Planung anregte. Um gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weitere Grundstücke zu erschließen, sollte die Straße "Am Scheidgensbach" weitergeführt werden. Der Rat der Stadt Bottrop schloß sich dieser Überlegung an und beschloß diese Änderung des Bebauungsplanes am 13. 12. 1968 im vereinfachten

Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetz als Satzung. Die Erschließung sowie die bisher verwirklichte Bebauung wurde nach dieser Änderung durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BBauG war jedoch unzulässig, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt wurden. Zur Behebung der derzeitigen Rechtsunsicherheit und zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es dringend erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.12/2 im Bereich "Am Scheidgensbach" gem. § 2 (6) BBauG zu ändern.

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 19. 1. 1982 seinen Satzungsbeschuß vom 28. 11. 1967 über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 aufgehoben.

2. Begründung der Festsetzungen

Baugebiete

Die absolute Vorrangigkeit der Wohnnutzung wird in der Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete deutlich. In den durch die Straße "Am Scheidgensbach" neu erschlossenen Baugebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die offene, kleinteilige Baustruktur, die sich in die vorhandene Wohnbebauung entlang der Steinbrinkstraße und der Wittekindstraße einfügt, wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise errichtet und durch die Festsetzung, daß in den durch die Straße "Am Scheidgensbach" neu erschlossenen Baugebieten je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Ergänzend wird das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zugelassen, oberhalb dessen Aufenthaltsräume nicht zulässig sind.

Die Bautiefe wird ortsüblich auf 12 m festgesetzt; im Erdgeschoß wird eine Tiefe von 14 m zugelassen, um spätere Anbauwünsche in beschränktem Maße vorwegzunehmen und städtebaulich zu ordnen.

Grünflächen

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz der Kategorie C mit einer Bruttospielfläche von ca. 1000 qm vorhanden. Das Wohngebiet ist aufgrund seiner offenen Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten ausreichend mit Freiflächen und Grün ausgestattet. Wenn ca. 1988 mit Anschluß an die Kanalisation die entwässerungstechnischen Anlagen auf dem Grundstück am Kopfende der Stichstraße "Am Scheidgensbach" nicht mehr benötigt werden, soll dort im Anschluß an öffentliche Stellplätze eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden, die in Verbindung mit dem benachbarten Kinderspielplatz steht.

Verkehrsflächen

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Straße "Am Scheidgensbach" wird nach Osten weitergeführt, um acht zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Die Straße endet mit einem Wendekreis, der auch den Fahrzeugen von Müllabfuhr und Feuerwehr das Wenden ermöglicht. Zwei öffentliche Fußwege sorgen für eine fußläufige Verbindung von der Steinbrinkstraße zur Wittekindstraße sowie für die gute Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes. Ein Teil des Grundstücks mit den entwässerungstechnischen Anlagen im Anschluß an den Wendekreis wird für die Anlage öffentlicher Stellplätze verwendet, um die vorhandenen Probleme des ruhenden Verkehrs in der Straße "Am Scheidgensbach" zu lösen.

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage. Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis durchzuführen. Die Aufstellung

eines Sozialplanes wird nicht erforderlich sein, weil bei der Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensbereich wohnenden Menschen nicht zu erwarten sind.

4. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Der Gesamtaufwand für die bereits ausgebaute Erschließung "Am Scheidgensbach" beträgt rund 150.000,-- DM, von denen die Stadt rund 135.000,-- DM über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen als Einnahmen erhält.

Mit dem für 1986 projektierten Kanalisationsanschluß kann die Planung auf dem Grundstück mit den entwässerungstechnischen Anlagen verwirklicht werden. Hier entstehen der Stadt ca. 35.000,-- DM Grunderwerbskosten und ca. 25.000,-- DM Ausbaukosten für die Anlage der Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche.