

Begründung

Betr.: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 im Bereich
"Gernotstraße"

0. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch die Straße Gernotstraße, Wittekindstraße und Lindhorststraße sowie durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kirchhellener Straße begrenzt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 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 ermöglichten Bebauung bereits verwirklicht. An das neue Wohngebiet mit 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern schließt sich das Gelände der Richard-Wagner-Schule an. Die Erschließung des neuen Wohngebietes durch die Gernotstraße läßt die tiefen Gartengrundstücke zwischen der alten Wohnbebauung an der Wittekindstraße und Lindhorststraße teilweise bestehen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 im Bereich Gernotstraße ist zum einen erforderlich, um durch eine zusätzliche Erschließung weiterer Grundstücke eine wirtschaftlichere Nutzung des Bodens zu ermöglichen und zusätzliche Grundstücke für dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zum anderen, um der benachbarten Richard-Wagner-Schule die Errichtung einer erforderlichen Turnhalle im Plangebiet zu ermöglichen.

Verhältnis zum Stadtentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und zur Landesplanung

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

Die Fortschreibung des Sportstättenplanes der Stadt Bottrop vom 1981 sieht für die Richard-Wagner-Schule ebenso eine "1-Feld-Turnhalle" als notwendig an wie die Schulbaurichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen. Der Flächennutzungsplanentwurf zeigt im Bereich der Richard-Wagner-Schule die Signatur "Schule".

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

Dringlichkeit der Planung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung schlossen sich mit der Änderung des Ruhrgebietsgesetzes vom 1. Juni 1976 die kreisfreie Stadt Bottrop und die Gemeinde Kirchhellen zu einer kreisfreien Stadt zusammen.

Das Gesetz trat am 1. Juli 1976 in Kraft. Zu diesem Zeitraum 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 hat vom 1. 6. 1982 bis einschließlich 1. 7. 1982 offengelegen.

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 Bebauungs-

plan weitere Grundstücke zu erschließen, sollte die Gernotstraße 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 Gernotstraße gem. § 2 (6) BBauG zu ändern.

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

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche, Schule um Flächen für eine Turnhalle ist dringend erforderlich, um den Sportunterricht an dieser Schule aus seinen derzeitigen Problemen zu lösen: da die Richard-Wagner-Schule keine eigene Turnhalle besitzt, müssen die Kinder zweimal in der Woche mit einem Bus in die Schule eines anderen Stadtteils gefahren werden.

2. Begründung der Festsetzungen

Baugebiete

Die absolute Vorrangigkeit der Wohnnutzung wird in der Festsetzung der Baugebiete als Reine Wohngebiete deutlich. In den durch die Gernotstraße 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 Lindhorststraße und der Wittekindstraße einfügt, wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise errichtet und durch die Festsetzung, daß in den durch die Gernotstraße neu erschlossenen Baugebieten je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind.

Die Bautiefe wird, wie 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. Die Gemeinbedarfsfläche Schule zwecks Errichtung einer Schulturnhalle schließt an das vorhandene Schulgebäude an und befindet sich in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen Kinderspielplatz. Die Schule benötigt eine 1-Feld-Turnhalle, deren eingeschossig überbaubare Fläche deutlich hinter der Straßenflucht der Wittekindstraße zurückbleibt, um im Straßenraum nicht störend zu wirken.

Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der bereits vorhanden ist und der im Spielflächenplan enthalten ist. Der Spielflächenplan bildet eine der Grundlagen für die Flächennutzungsplanung der Stadt Bottrop.

Verkehrsflächen

Von der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gernotstraße wird eine Stichstraße bis zum vorhandenen Kinderspielplatz geführt, um sieben zusätzliche Wohnbaugrundstück zu erschließen. Wegen der Kürze der Stichstraße, ca. 75 m, und der geringen Zahl der Anlieger ist kein großer Wendekreis erforderlich. Zum Wenden vom PKW's wird ein kleiner Straßenwinkel festgesetzt.

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. Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die per-

sönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensbereich wohnenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt: umzusetzende Wohnparteien werden ggf. mit Ersatzflächen versorgt. Dabei werden die Wünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

4. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden
Maßnahmen

Für die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche Schule entstehen der Stadt voraussichtlich Grunderwerbskosten von 400.000,-- DM.