

STADT BOTTROP

Stadtplanungsamt -61-

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 "Steinbrinkstraße"

Lage im Stadtgebiet

Der zu ändernde Bereich grenzt an das außerhalb des Bebauungsplanes liegende Grundstück der Richard-Wagner-Schule an der Wittekindstraße/Kirchhellener Straße.

Städtebauliche Situation / Änderungsanlaß

Der seit dem 07.05.1984 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3.12/2 in der Fassung seiner 2. Änderung - weist im Bereich der Richard-Wagner-Schule, unter Einbeziehung privater Grundstücke den Standort für eine Turnhalle aus. Die Festsetzung läßt sich aufgrund der Eigentümerwiderstände in dieser Form nicht realisieren; die Flächen sind bis auf das Flurstück 675 mit Wohnhäusern bebaut. Die Schulverwaltung geht nach der langfristigen Planung grundsätzlich weiterhin von einem Turnhallen-Bedarf für den Bereich "Kalter Eigen" aus.

Unter Berücksichtigung dieser Situation ist alternativ geprüft worden, ob die Sporteinrichtung auf dem Schulgrundstück selbst untergebracht werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, daß die Turnhalle ohne besondere planungsrechtliche Festsetzungen, im Hintergelände des Schulgrundstücks errichtet werden kann ; hierbei wird allerdings ein Eingriff in die vorhandene Baumsubstanz erforderlich.

Die in diesem Zusammenhang mitgeprüfte Überlegung einer Verlagerung des eingeschossigen Schulgebäudes an der Wittekindstraße und Errichtung der Turnhalle an dieser Stelle ist als Alternative denkbar, aber mit erheblichen Kosten verbunden.

Da das Schulgelände der Richard-Wagner-Schule im Bedarfsfall, unabhängig von einer Entscheidung über die Lage einer Turnhalle auf dem Grundstück, ausreichend Platz bietet, kann auf eine entsprechende Festsetzung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.12/2 verzichtet werden.

Die Bebauung stellt sich im Straßenverlauf der Wittekindstraße recht unterschiedlich dar; es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in 1- und 2geschossiger offener Bauweise und mit ausgebauten Dachgeschossen unterschiedlicher Ausgestaltung vorzufinden. Mit der Zurücknahme der Gemeinbedarfsnutzung für eine Turnhalle läßt sich auf dem freien Grundstück zwischen Wittekindstraße Hausnr. 9 und 15 eine Wohnbebauung realisieren.

Änderungen im Einzelnen/Hinweise

Für die betroffenen Grundstücke im Änderungsbereich werden mit Blick auf die in der Nachbarschaft örtlich vorgefundenen Nutzungen und Bautiefen entsprechende Festsetzungen formuliert, d.h. Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8, Baukörpertiefe Hauptgebäude ab Straßenbegrenzungslinie 12 m, Anbau 4 m. Aus stadtbildgestalterischen Gründen (Straßenbild, Proportion von Baukörpern insbesondere bei Einzelhäusern, Höhenentwicklung d. Gebäude) wird die Dachform der straßenseitigen Gebäudekörper als Satteldach mit einer $DN \leq 38^\circ$ festgesetzt. Nebendächer sind unterhalb der Hauptdächer anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muß.

Zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen Spielplatz und Schulgrundstück wird für die Fläche des Flurstückes 679 ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Außerdem wird der allgemeinen Entwicklung des Radverkehrs dadurch Rechnung getragen, daß die Festsetzungen für Fußwegeverbindungen im übrigen Planbereich zwischen Wittekind- und Gernotstraße, Am Scheidgensbach und Wittekindstraße, Steinbrinkstraße und Am Scheidgensbach um die Festsetzung zur Benutzung als Radweg ergänzt wird.

Umweltbelange

Aufgrund des Umfangs der heute bestehenden Baurechte sind keine Eingriffe im Sinne der Regelungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes durch die Änderungen zu erwarten; insofern sind keine Eingriffsregelungen notwendig.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan / Stadtentwicklung

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Wegen der geringen Größe der Gemeinbedarfsfläche wird die Schuleinrichtung nur durch das Planzeichen dokumentiert.

Das Vorhalten der Privatflächen für eine Turnhalle ist entbehrlich, da der langfristig einschätzbare Bedarf auf dem Schulgrundstück befriedigt werden kann; eine Änderung des Flächennutzungsplan ist aufgrund o.a. Sachverhaltes nicht notwendig.