

**Bebauungsplan Nr. 4.12/6 - „Gladbecker Str./Am Schlangenholt „ -**

**Begründung**

1. Lage des Plangebiets
2. Städtebauliche Situation
3. Anlass, Ziel und Auswirkung der Planung
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
5. Inhalt der Planung
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltbelange
8. Planungsstatistik
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Denkmalschutz / -pflege

## **1. Lage des Plangebiets**

Der Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Ortsteil Bottrop-Eigen, ca. 700 m südlich des Eigener Marktplatzes. Dieser bildet zusammen mit seiner unmittelbaren Umgebung den Kern des Nebenzentrums Bottrop-Eigen.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das Aufstellungsgebiet wird geprägt durch Mischnutzung entlang der Gladbecker Straße (Ladenzeile) und Wohnnutzung im Bereich Schlangenholt/Buchenstraße. Dementsprechend sind auch die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Funktion als zugeordneter Teil des Nebenzentrums Bottrop-Eigen.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend 3-geschossig. Die an der Buchenstraße und an der Straße Am Schlangenholt gelegenen Freiflächen werden als Hof-/Garten-Stellplatzflächen genutzt.

## **3. Anlass, Ziel und Auswirkung der Planung**

Zur Stützung der im FNP vorgegebenen städtebaulichen Ziele hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.05.2001 die Aufstellung eines B-Planes beschlossen. Mit der Aufstellung eines - einfachen - Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung eines Mi-Gebietes entlang der Gladbecker Straße verbunden mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung vermieden werden. Die vorgesehenen Regelungen sind geeignet, die Nahversorgungsfunktion des Gebietes zu stützen und zu stärken.

## **4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Die v. g. Regelungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

## **5. Inhalt der Planung**

Der B-Plan setzt in einer Tiefe von - im Mittel - 40 m entlang der Gladbecker Straße ein Mi-Gebiet fest. Die darüber hinaus gehende Fläche wird - dem FNP und auch der vorhandenen Nutzung entsprechend - als WA-Gebiet festgesetzt. Die für Mischgebiete zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und gleichzeitig die Nahversorgungsfunktion des Gebietes zu stärken. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sollen aus stadtgestalterischen Gründen gärtnerisch ausgebildet werden. Unter Berücksichtigung des gebietsbezogenen Bedarfs sollen hier Stellplätze generell, Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein. Dementsprechend enthält der Plan textliche Festsetzungen.

## 6. Ver- und Entsorgung

Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung sind vorhanden; die Planung löst keinen weiteren Bedarf aus.

## 7. Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben i. S. der Regelungen des § 2 Abs. 4 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestätigung des Bestandes.

Umweltbelange werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet.

## 8. Planungsstatistik

### Flächengrößen

Mi-Gebiet	rd. 0,41 ha
WA-Gebiet	rd. 0,12 ha
Plangebiet insgesamt	rd. 0,53 ha .

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## 10. Denkmalschutz / -pflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht beeinträchtigt.

