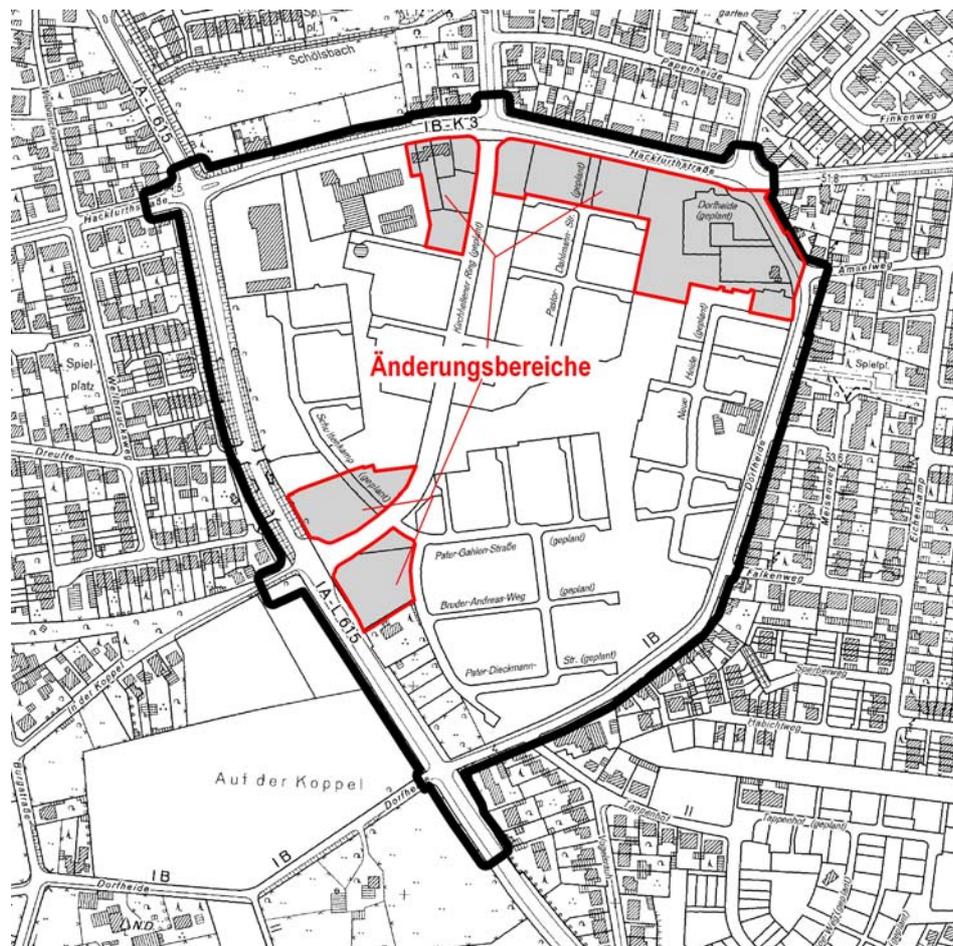


Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp/Dorfheide“ 1. Änderung



Begründung

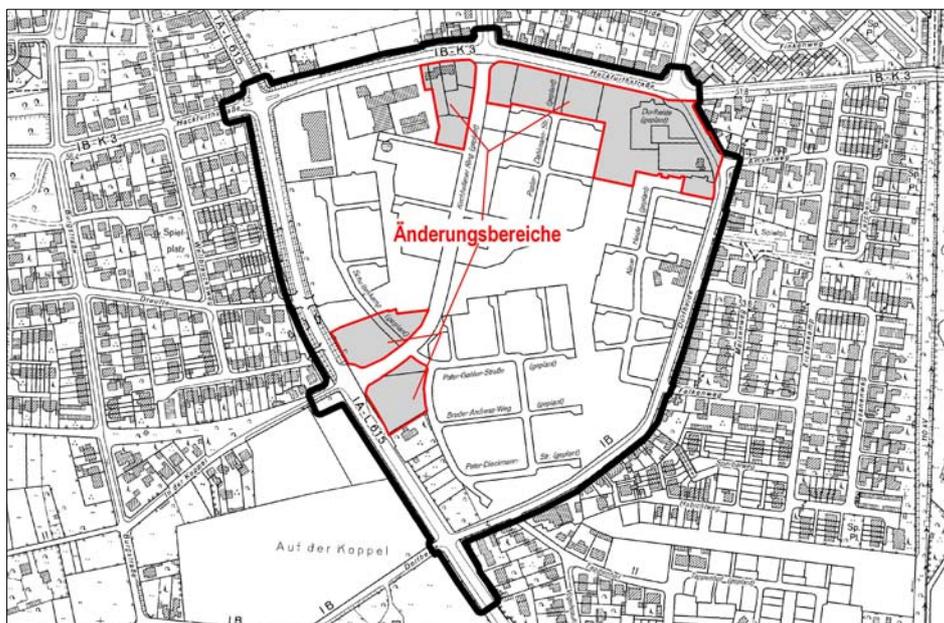
Stand August 2009

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist seit dem 15.11.2006 rechtskräftig. Der Plan bildet die Grundlage für die Realisierung eines neuen Wohngebietes südlich des Ortskerns von Kirchhellen. Zur Zeit wird die Erschließung des Geländes vorbereitet. Ein Supermarkt an der Ecke Rentforter Straße / Hackfurthstraße ist bereits fertig gestellt. Das Planungsbüro Stratmann hat mit Schreiben vom 09.06.2008 die Änderung des Bebauungsplanes für mehrere Teilbereiche beantragt. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.09.2008 ein Änderungsverfahren auf den Weg gebracht. Ziel der Änderung ist es, zum einen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen zur notwendigen Vergrößerung eines Regenrückhaltebeckens zu schaffen und zum anderen die Bebaubarkeit von Grundstücken den Vorstellungen des Bauträgers anzupassen. Für die Änderung sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte verzichtet und von einer Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Falle Gebrauch gemacht.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen. Die Änderungsbe-
reiche sind im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bereiche als Wohnbaufläche und als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

4. Bestehender B-Plan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48. Der Bebauungsplan setzt die Flächen als allgemeine Wohngebiete bzw. als Grünflächen oder Verkehrsflächen fest.

D Planinhalt

Der Plan wird in folgenden Punkten geändert (die Nummerierung entspricht der Nummerierung in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan):

1. Im Rahmen der weiteren Planung der Entwässerungsanlagen wurde festgestellt, dass die Rückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes ein größeres Volumen benötigt, um die Rückhaltung des Regenwassers zu gewährleisten. In dieses Becken soll nicht nur das Regenwasser aus dem Plangebiet sondern auch das Regenwasser aus dem Bereich der vorhandenen Wohnbebauung am Amselweg eingeleitet werden. Aus diesem Grund wurde der Zuschnitt der Grünfläche zur Aufnahme des Rückhaltebeckens verändert. Die Abgrenzungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes sowie der Verkehrsflächen und Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

2. Die Planungen des Bauträgers haben ergeben, dass im Bereich der Grundstücken am Nordende des Kirchhellener Rings (westliche Straßenseite) sowie in den dort geplanten Stadtvillen alterngerechte Wohnungen eingerichtet werden sollen. Hierfür sind eine Erweiterung der Baugrenzen, bei Beibehaltung der GRZ und GFZ, und eine Änderung der Dachform notwendig. Das erforderliche Maß ergibt sich aus der Wohnraumaufteilung der barrierefreien Wohnungen sowie den Einbau eines Fahrstuhls. Im Bereich der betroffenen Baufelder am Kirchhellener Ring bedeutet dies eine Erweiterung von 12,50 m Tiefe auf 16,50 m Tiefe sowie der Zuordnung zu Typ WA 3. Das Straßenbild wird nicht belastet, da der Hochpunkt des Pultdaches unterhalb der festgesetzten Höhe ist und das Erscheinungsbild dem der Stadtvillen entspricht.

Um zu verhindern, dass sich Nutzungen wie Apotheken oder Krankengymnastik ansiedeln, die eine Konkurrenz zum Ortskern darstellen, wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, der zufolge in diesem Bereich nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig sind. Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind damit dort unzulässig.
3. Auf der östlichen Seite des Kirchhellener Rings soll eine weitere Stadtvilla entstehen. Die neue Gebäudekonstellation stellt eine Aufwertung des Einfahrtsbereiches in das Wohngebiet dar. Insbesondere da der bislang dort geplante Garagenhof durch eine Tiefgarage ersetzt wird.
4. Südlich der Hackfurthstraße plant der Bauträger zwei Reihenhauszeilen mit jeweils drei Wohnebenen. Um attraktiven Wohnraum zu schaffen, sollen im Spitzboden Loggien entstehen. Hierzu wird die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan (die Dacheinschnitte im Bereich des Spitzbodens bislang ausschließt) geändert werden.
5. Die überbaubaren Flächen aller Stadtvillen im Plangebiet (WA 3) sollen von 15 m x 15 m um 1,00 m auf eine Fläche von 16 m x 16 m erweitert werden.
6. Im Einmündungsbereich Dorfheide / Neue Heide hat der Bebauungsplan Nr. 48 ursprünglich den Bau einer Reihenhausgruppe mit drei Wohneinheiten vorgesehen. Dem Grundstück zugeordnet ist eine Fläche für insgesamt 5 Garagen. Dort werden nun – auf Anregung des Eigentümers – die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Wohngebäudes mit mehreren kleinen Wohnungen an Stelle der Reihenhausgruppe geschaffen. Hierzu wird für dieses Grundstück die Beschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf eine je Gebäude aufgehoben.

Die übrigen Festsetzungen – wie Größe der überbaubaren Fläche, Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe bleiben unverändert. Mit dieser Änderung soll der Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Plangebiet nachgekommen werden.

E Umweltbelange

Insgesamt betrachtet wird die Aufteilung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen sowie die Festlegung der überbaubaren Flächen und der Dachformen gegenüber der derzeitig rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nur geringfügig verändert. Diese Änderungen sind so geringfügig, dass Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.