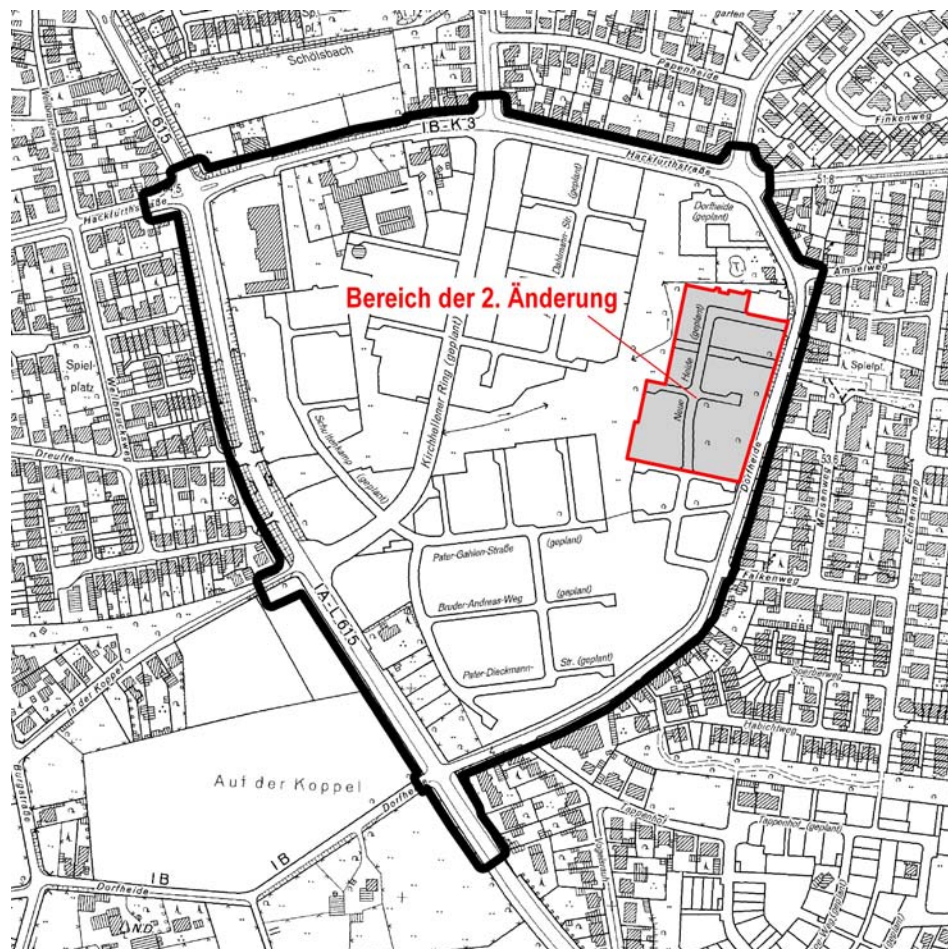


Bebauungsplan Nr. 48 **„Schultenkamp/Dorfheide“** **2. Änderung**



Begründung

Stand Februar 2011

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 Kirchhellener Ortskerns. Eine erste Änderung wurde am 16.12.2009 rechtskräftig. Für eine Teilfläche des Bebauungsplans sollen nun die dort getroffenen Regelungen zur privaten Erschließung von Baugrundstücken geändert werden. Der Bebauungsplan setzt hierzu bislang Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Rettungsdienste fest. Die Zuordnung zu Gunsten der *Anlieger* führt allerdings dazu, dass dieses Recht allen an ein solches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grenzenden Grundstücken zugeordnet ist und nicht – wie eigentlich beabsichtigt – nur den Grundstücken, die mit ihrer Vorderseite daran grenzen. Ziel der Planung ist es daher, die Zuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte neu zu regeln. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen 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 Fall Gebrauch gemacht.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, westlich der Straße Dorfheide und beiderseits des nördlichen Abschnitts der Straße Neue Heide (Übersichtsplan siehe Seite 3).

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

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

2. Flächennutzungsplan

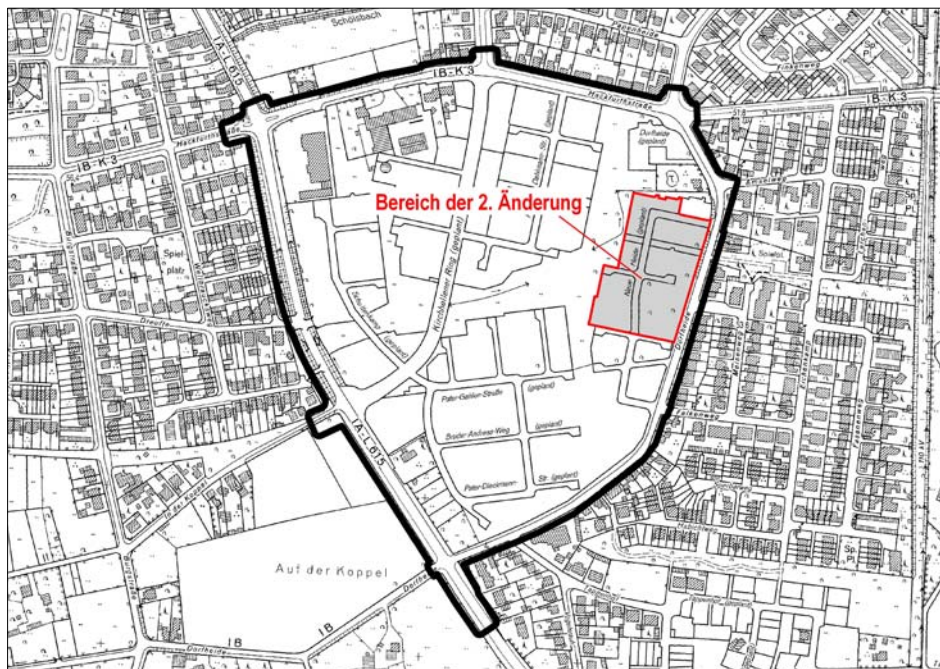
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bereiche als Wohnbaufläche und als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

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 Änderungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



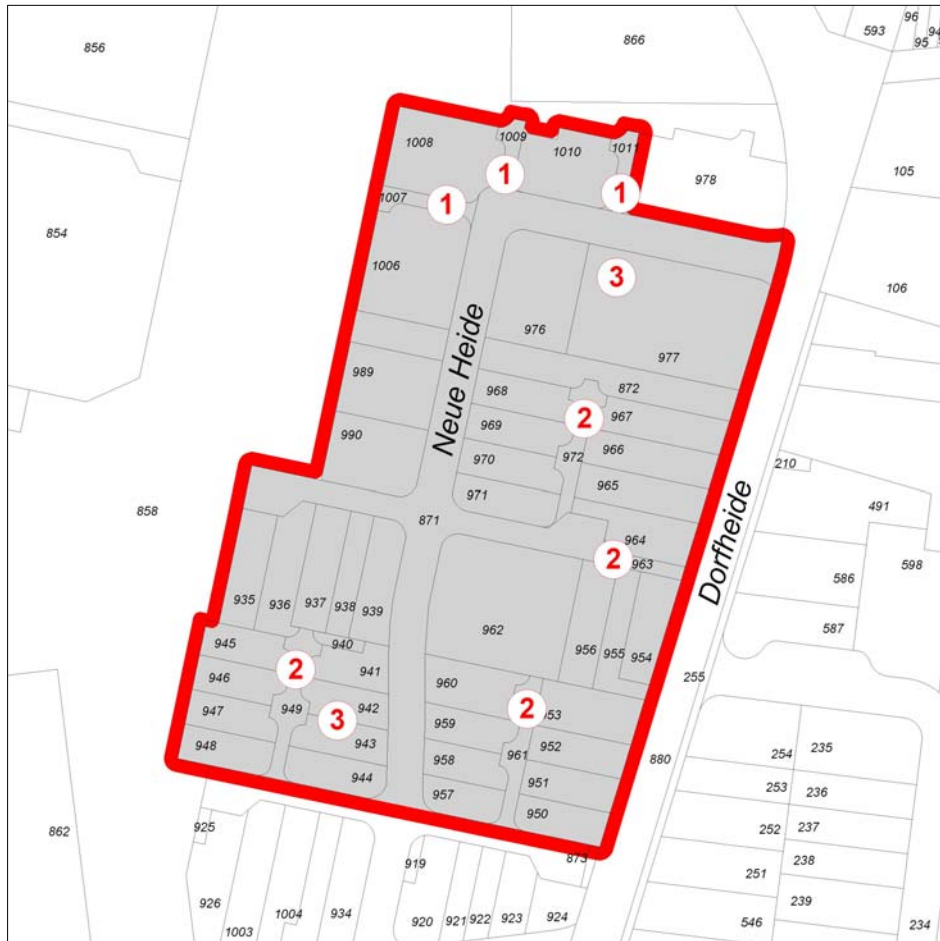
D Planinhalt

Der Plan wird in folgenden Punkten geändert (die Nummerierung entspricht der Nummerierung im Übersichtsplan auf der folgenden Seite):

1. Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt in seiner Ursprungsfassung für den Bereich der Flurstücke 1007, 1009 und 1011 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Diese Festsetzung sollte auf den westlich bzw. südlich angrenzenden Grundstücken den Bau von jeweils einem Doppelhaus bzw. einer Hausgruppe ermöglichen und die Erschließung der rückwärtigen Gebäudeteile sicherstellen. Da nun aber stattdessen die Errichtung von jeweils einem freistehenden Haus geplant ist, können die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfallen und werden daher ersatzlos aus dem Plan gestrichen.

2. Der Bebauungsplan Nr. 48 setzt in seiner Ursprungsfassung für den Bereich der Flurstücke 949, 961 und 972 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest. Diese Festsetzung sollte jeweils die Erschließung der *westlich* daran angrenzenden Flurstücke sicherstellen. Eine ungenaue Formulierung der Zuordnung („... zu Gunsten der *Anlieger* ...“) führte dazu, dass dieses Recht auch den *östlich* angrenzenden Flurstücken zugeordnet wurde. Dies war nicht beabsichtigt und soll nun korrigiert werden. Hierzu wird die Zuordnung der Geh-, Fahr und Leitungsrechte präzisiert, indem die Rechte jeweils explizit konkreten Flurstücken zugeordnet werden („... zu Gunsten der *Flurstücke X, Y und Z* ...“. Diese Regelung gilt entsprechend für das auf dem Flurstück 963 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und die *südlich* angrenzenden Grundstücke.

3. Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) im Bereich der Flurstücke 976 und 977 sowie 941, 942, 943 und 944 wurden auf Wunsch der Eigentümer geringfügig verschoben. Die Größe der überbaubaren Fläche wurde beibehalten.



E Umweltbelange

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes wird lediglich die Zuordnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Lage einiger überbaubarer Flächen geringfügig verändert. Alle übrigen Festsetzungen - insbesondere die Aufteilung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen, die Festlegung der Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sowie die Größe der überbaubaren Fläche - werden nicht verändert. Die Änderungen sind so geringfügig, dass Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.