

STADT BOTTROP
Stadtplanungsamt -61-
Abt.: Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64
"Gewerbegebiet Rohrbrauk/Pelsstraße"

1.) Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Straße An der Sandgrube und umfaßt die Flurstücke 1022-1026 u.a. in der Flur 18.
Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der Änderungsbereich durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.) Anlaß der Planänderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 64 ist nördlich der Straße An der Sandgrube, östlich der Gartenstraße, ein Mischgebiet festgesetzt. Nach den weiteren Vorgaben des Bebauungsplanes soll die im Mischgebiet ausgewiesene dreigeschossige Bebauung in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Für einen Teilabschnitt der festgesetzten Randbebauung ist der Antrag gestellt worden, die überbaubare Grundstücksfläche nach Norden zu verschieben.

Eine Verlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche ist städtebaulich zu vertreten, zumal hierdurch auch eine Auflockerung des Straßenrandbildes erreicht werden kann.

Durch die beabsichtigte Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Demzufolge sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der beschriebenen Maßnahme durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB geschaffen werden.

3.) Planinhalt

Inhaltlich wird der Bebauungsplan Nr. 64 dahingehend geändert, daß die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Flurstücke 1022 bis 1026 in der Flur 18 durch Verschiebung der Baugrenzen neu bestimmt wird. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch für den Bereich der 1. Änderung weiter.

4.) Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange

Sind aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann hat die Gemeinde die notwendigen Schritte einzuleiten, um sachgerecht über den Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe entscheiden zu können. Dies kann auch notwendig werden, wenn ein bereits beplantes oder teilweise bebautes Gebiet erstmals oder wiederholt überplant wird. Es kommt entscheidend darauf an, ob aufgrund der neuen Planung über das bisherige Maß hinaus neue, weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Diese Sachlage trifft für den Änderungsbereich nicht zu, so daß sich entsprechende Festsetzungen erübrigen.