

Wohnbau Overhagen GmbH
Antoniusstraße 6
46244 Bottop-Kirchhellen

19.12.03

Begründung

zur vereinfachten Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Clemens-Hofbauer-Straße“

**(Gemarkung Kirchhellen, Flur 63 - ehemaliges Betriebsgelände Liesenklas, vormals
VITERRA Baupartner)**

1. Historie
2. Anlass der Änderungen
3. Art der Änderungen
4. Sonstiges
5. Umweltbelange

Begründung zur vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Clemens-Hofbauer-Straße“, Kirchhellen

1. Historie

Für das ehemalige Betriebsgelände der Firma Hermann Liesenklas GmbH & Co. KG, Hauptstraße 46, 46244 Bottrop-Kirchhellen, hatte seinerzeit die Firma VITERRA Baupartner GmbH, Philippstraße 3, 44803 Bochum, das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Clemens-Hofbauer-Straße“ betrieben. Der Plan ist seit dem 23.02.2002 rechtskräftig.

Zwischen der Stadt Bottrop und der VITERRA Baupartner GmbH wurde mit Datum vom 04.09.2001 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Hierin wurden Einzelheiten hinsichtlich des Inhaltes und der Durchführung und insbesondere auch der Erschließung festgelegt. So wurde in der Folgezeit der gesamte Kanalbau einschließlich der Baustraßen erstellt.

Bereits während dieser Zeit zeichnete sich ab, dass die VITERRA Baupartner GmbH generell ihre Neubautätigkeit einstellen würde. Nach anfänglicher Werbung wurde diese dann auch eingestellt. Mit Hochbaumaßnahmen wurde nicht begonnen.

Mitte des Jahres 2003 wurden erste Verkaufsverhandlungen geführt. Schließlich konnte die Wohnbau Overhagen GmbH den gesamten Planbereich am 19.08.2003 käuflich erwerben. Dies mit der Auflage, in den bestehenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bottrop und der VITERRA Baupartner GmbH einzusteigen.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop hat dem ~~dann notwendigen Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Wohnbau Overhagen zugestimmt.~~

Wechsel des Vorhabenträgers und dem in diesem Zusammenhang notwendigen Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bottrop und der Wohnbau Overhagen zugestimmt.

2. Anlass der Änderungen

Seitens der VITERRA Baupartner GmbH war man davon ausgegangen, dass hier grundsätzlich nur die von der VITERRA entwickelten und bundesweit vertriebenen 2-geschossigen Haustypen gebaut würden. Genau hierauf waren die Festsetzungen hinsichtlich der „Baufenster“ (bebaubare Flächen) wie aber auch der technischen Vorgaben bezüglich Traufen- und Firsthöhen bzw. auch der Dachneigung abgestimmt.

Die Wohnbau Overhagen GmbH hat festgestellt, dass die Käuferbedürfnisse in diesem Bereich, abweichend von den Festsetzungen, stärker zu einer sogenannten 1 ½-geschossigen Bauweise tendieren. Diesem Wunsche soll Rechnung getragen werden und daher die Bebauung an der südlichen Seite im Übergang zum Naturraum des Schölsbaches sowie die Bebauung parallel zum „Clemens-Hofbauer-Straße“ auf ein Geschoss plus Dachausbau reduziert werden. Damit können auch Anregungen, die im ursprünglichen Verfahren teilweise zurückgewiesen wurden, nun berücksichtigt werden.

Diese Objekte sind mit unterschiedlichen Stilelementen geplant, so zum Beispiel mit drei verschiedenen Dachgaubenformen, die einerseits eine abwechslungsreiche Gestaltung bewirken, andererseits eine architektonische Verträglichkeit zur Alt-Bebauung darstellen.

Der nördliche bzw. östliche Planbereich sollte wie geplant 2-geschossig ausgeführt werden. Dies im Übergang zur vorhandenen 2-geschossigen Bauweise der Alt-Bebauung. Damit soll zudem den Käuferwünschen Rechnung getragen werden, zusätzlichen Wohnraum für weitere Kinderzimmer, Arbeitszimmer o. ä., als Wohnraumreserve im Dachgeschoss vorhalten zu können.

Da die bisherigen Festsetzungen eng auf die Haustypen der VITERRA Baupartner GmbH ausgerichtet sind, weichen die Häuser der Wohnbau Overhagen GmbH von den bestehenden Festsetzungen ab. Der größte Teil dieser Abweichungen kann durch Befreiung genehmigt werden. In Teilbereichen könnten durch die Abweichungen jedoch nachbarliche Belange berührt werden, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen nicht erteilt werden kann. Der Bebauungsplan soll in einem förmlichen Verfahren geändert werden, um die nachbarlichen Belange ermitteln und in eine gerechte Abwägung einstellen zu können. Da die Abweichungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Art der Änderungen

Häuser mit den Hausnummern 19-25, 33-39, 47-53, 67-85:

Geschossigkeit : Statt 2-geschossig zwingend nunmehr maximal 2-geschossig
Dachneigung : Statt 38° nunmehr 45°
EFH-Höhen : Unverändert
Traufenhöhen : Statt 6,35 m nunmehr 4,00 m
Firsthöhen : Statt 10,50 m nunmehr 10,00 m

Baugrenzen : Zur besseren Gestaltung und Gliederung der Baukörper wird mit Vor- und Rücksprüngen gearbeitet werden, was neben der wünschenswerten optischen Verbesserung in Teilbereichen Überschreitungen der vorderen Baugrenze zur Folge hat. Diese werden entsprechend angepasst.

Bautiefe : Generell wird eine Haustiefe von praxisüblich 12 m in Ansatz gebracht (statt 11,20 m bzw. 11,60 m).

Häuser mit den Hausnummern 5-17, 27-31, 41-45, 55-59, 61-65

Geschossigkeit : Statt 2-geschossig zwingend nunmehr maximal 2-geschossig
Dachneigung : Statt 38° nunmehr 42°
EFH-Höhen : Unverändert
Traufenhöhen : Statt 6,35 m nunmehr 6,50 m
Firsthöhen : Statt 10,50 m nunmehr 11,75 m (Neben der sich durch die größere Bautiefe und der Dachneigung von 42° ergebenden Mehrhöhe kommt es bei einzelnen, an der Ostseite des Baugebietes gelegenen Häusern durch die Topographie des Geländes zu dieser Höhe. Um im Baugenehmigungsverfahren nicht auf Befreiungen von Festsetzungen des VE-Planes zurückgreifen zu müssen, ist hier die ungünstigste Höhenlage zu Grunde gelegt. In der Regel wird jedoch die festgelegte Höhe deutlich unterschritten).

Dachgauben : Diese waren bei der 2-Geschossigkeit vorgesehen. Sie entfallen nunmehr.

Baugrenzen : Auch hier sind bei den einzelnen Baukörpern zur Vermeidung lang durchgehender, ungegliederter Hausfassaden, Vor- und Rücksprünge geplant, die in Teilbereichen zu Überschreitung der Baugrenzen führen. Diese werden entsprechend angepasst.

In Teilbereichen, so bei den Objekten 5-17, werden die Baufenster verschoben, weil sonst die Abstandsflächen der Häuser auf dem eigenen Grundstück nicht sicherzustellen sind. Dies sollte ursprünglich durch Eintragung von Abstandsflächen-Baulasten geregelt werden.

Bautiefe : Generell wird auch hier eine Haustiefe von praxisüblich 12 m zur Ausführung kommen.

Bäume : Die Anordnung von Baumreihen werden mit zwei Ausnahmen erhalten bleiben:

a) Bäume im Giebelbereich der Häuser 5 bzw. 61

Der auf der Ecke des Hauses Nr. 5 geplante Baum steht zu nah zum Gebäude. Eine Verschiebung nach Süden ist wegen der notwendigen Garageneinfahrt nicht machbar. Auf der Ecke würde der Baum zu einer starken Verschattung der Fensterflächen führen, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung nicht gewährleistet.

Da zudem um diese Häuser Aschefilter angeordnet werden müssen, dürfte die Wachstumsmöglichkeit dieses Baumes begrenzt sein. Daher wird der Baum auf die auf die Ostseite des Hauses Nr. 11 versetzt.

Zu Baum bei Haus Nr. 61:

Der Baum war an einer Stelle geplant, wo bereits Versorgungsstrassen verlegt sind, u. a. eine Wasserleitung. Wegen der beiden im Stichweg verlegten Kanäle mit teilweiser Überdimensionierung (wegen der Regenrückhaltung) war es nicht möglich, alle Versorgungsleitungen in diesen Weg zu verlegen, so dass diese teilweise in die rückwärtige Gartenfläche verlegt wurden. Da die Versorgungsträger keine Anpflanzungen in den Leitungstrassen zulassen, wird der Baumstandort in den westlichen Giebelbereich des Hauses Nr. 13 verlegt.

b) Bäume an der südlichen Grenze der Häuser 69-75.

Das Pflanzen der Bäume scheint nicht zweckmäßig, weil der vorhandene Baumbestand im öffentlichen Grünbereich des Schölsbaches so hoch ist, dass hier kaum ein langfristiges Wachstum gewährleistet sein dürfte. Zudem ist die Verschattung

des vorhandenen Grüns am Schölsbach so groß, dass diese bis weit in den Terrassenbereich dieser Häuser reicht. Daher wird auf die Anpflanzung auf den Hausgrundstücken verzichtet.

4. Sonstiges

Alle sonstigen Vorgaben hinsichtlich Art und Umfang der Bebauung werden eingehalten, wobei vielleicht ergänzend darauf hingewiesen werden muss, dass der Straßenunterbau (damit die Höhenlage) vor den Häusern der Hauszeilen Nr. 55-59 und 61-66 möglicherweise nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt noch einmal aufgenommen und am östlichen Ende maximal bis 45 cm abgesenkt werden. Dies wegen der sich sonst im Übergangsbereich zur Alt-Bebauung der Flurstücke 716, 710, 513, 515, 516 ergebenden Höhenlagen, nach der dann keine Garagen gebaut werden könnten (Garagenhöhe maximal 3 Meter!). Auch dies ist offensichtlich bei der vorherigen Planung übersehen, bzw. nicht bedacht worden.

5. Umweltbelange

Die Planänderung erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Planung löst keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft aus.