

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.10/5 "Hebeleckstraße"

1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Bottrop-Boy und liegt ca. 700 m südlich der Horster Straße. Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7.10/5 und wird in etwa begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 131, 133, 136, 137, 144, 147, 149, 173 und 174, alle in der Flur 104. Zusätzlich werden Teilflächen aus den Flurstücken 130 (in der Flur 104) und 343 (in der Flur 98) mit einbezogen.

Im Änderungsplan ist der Bereich durch Planzeichen dargestellt.

2.0 Städtebauliche Situation

Vormals landwirtschaftlich, zum Teil auch gärtnerisch genutzte Flächen südlich der Hebeleckstraße sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu sind mit dem Bebauungsplan Nr. 7.10/5 geschaffen worden, der seit dem 14.03.1995 rechtsverbindlich ist.

Auf der Grundlage des vorbezeichneten Bebauungsplanes sind in der Zwischenzeit ein Kindergarten und im Wesentlichen die Bebauung im östlichen Bereich vollzogen worden. Darüberhinaus ist die Bebauung um den Kindergarten größtenteils genehmigt und zum Teil auch bereits realisiert worden.

3.0 Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 7.10/5 ist u.a. mit der Vorgabe aufgestellt worden, im Bereich südlich der Hebeleckstraße ein ökologisch orientiertes Wohnsiedlungsprojekt zu realisieren. Wesentlicher Bestandteil dieses Projektes ist es, dabei die leitungsgebundene Wärmeversorgung (im vorliegendem Fall Fernwärme) anzubieten.

Damit die Einzelanschlusskosten möglichst gering gehalten werden, sind derartige Systeme darauf angewiesen, dass in Gebieten mit geringer Bebauungsdichte eine 100-prozentige Anschlussquote erreicht wird. Um dieses Ziel zu gewährleisten ist eine Realisierung des Bebauungsplanes in größeren Einheiten anzustreben.

Diesem Erfordernis folgend wird von einem Unternehmen beabsichtigt, etwa 2,33 ha des Plangebietes zu bebauen.

Die geplante Bebauung weicht zum Teil erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.10/5 ab. Um die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung der abweichenden Bebauung, insbesondere für den Bereich nördlich und nordöstlich des vorhandenen Kindergartens zu schaffen, soll der Bebauungsplan in einem förmlichen Verfahren geändert werden.

4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5.0 Planinhalt

Die Wohnbaugrundstücke werden wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die bisher gültige Regelung für Flächen nördlich, nordöstlich und südlich des Kindergartens, nämlich nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zuzulassen, wird aufgegeben. Sie wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise und "nur Hausgruppen zulässig" ersetzt. Hierbei handelt es sich um die im Plan mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Bereiche (mit Ausnahme der "Ringstraßenbebauung"), in denen auf Grund der Planfestsetzungen etwa 43 Wohneinheiten (vormals 38 WE) geschaffen werden können.

Die Gebäude der WA 3 - Bereiche sollen 2 Vollgeschosse mit Satteldach, DN = 38°, erhalten; in den WA 1 - Bereichen sind ebenfalls 2 Vollgeschosse vorgesehen jedoch mit der Maßgabe, dass das 2. Vollgeschoss im Dachraum zu errichten ist. Die Dachneigung dieser Wohngebäude wird mit DN = 45° festgelegt.

Die Bebauung im Bereich der Ringstraße (WA 3 und WA 4) wie auch die Bebauung in den mit WA 2 bezeichneten Bereichen sind bzw. werden auf dem Befreiungswege zugelassen. Ungeachtet dessen ist die Einbeziehung dieser Bebauung, insbesondere der "Ringstraßenbebauung", in den Änderungsbereich notwendig.

Für den gesamten zur Diskussion stehenden Bereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7.10/5 eine aufgelockerte Bebauung und unterschiedliche Hausformen fest. Die verbindlichen Regelungen ermöglichen die Realisierung von ca. 96 Wohneinheiten.

Damit diese Dichte in etwa gewahrt bleibt, wird die Zahl der Vollgeschosse für die Bebauung im Bereich der Ringstraße zum großen Teil von drei auf zwei Geschosse abgestuft. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine weiter gehende Verdichtung nicht erfolgen kann und somit auch die angestrebte Attraktivität des Gebietes nicht in Frage gestellt wird.

Neben der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise den Planungen des Bauträgers angepasst.

Das Kindergartengrundstück wird wie bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Um die Andienung von Garagen und Stellplätzen zu gewährleisten, sollen alle öffentlichen Wegeflächen im Baugebiet befahrbar gestaltet werden.

Auf eine Anbindung der öffentlichen Grünfläche über die Wegefläche im nordwestlichen Abschnitt wird verzichtet. Diese Anbindung ist im Hinblick auf den unmittelbar benachbarten (südlichen) Zugang zur Grünfläche nicht erforderlich. Über die letztgenannte Zuwegung ist auch die Andienung zu den nördlich und südlich davon geplanten Garagenzeilen sichergestellt.

Die Hebeleckstraße ist im Bebauungsplan Nr. 7.10/5 ohne Einschränkung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In ihrer Gesamtheit ist ein Befahren der Hebeleckstraße mit Kraftfahrzeugen nicht erforderlich. Demzufolge soll die Straße in Höhe der Lärmschutzwälle eine Wendeanlage erhalten und der übrige Abschnitt vornehmlich dem Rad- und Fußwegeverkehr vorgehalten werden.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche hergerichtet werden sollte. In Anbetracht dieser Tatsache erfolgte im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine konkrete Festsetzung. Im Rahmen der Planungen zum Ausbau der Grünanlage Hebeleckstraße hat das zuständige Fachamt die Lage des Kinderspielplatzes näher konkretisiert. Dieser wird nun im Änderungsplan durch das entsprechende Planzeichen festgelegt.

6.0 Entwässerung

Das südlich der Hebeleckstraße gelegene Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässert. Entsprechende Anlagen sind bereits vorhanden.

Das anfallende Regenwasser wird verzögert dem Mischwasserkanal in der Johannesstraße zugeführt. Die Verzögerung wird über 2 Regenrückhaltebecken erreicht, die als offene naturnahe Erdbecken konzipiert worden sind.

7.0 Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsstruktur sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8.0 Umweltbelange

Die bereits in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.10/5 getroffenen Aussagen zu den Umweltkomponenten Klima, Boden, Lärm, Luft,

Bodenhygiene erfahren auch im Hinblick auf die Neubepanung des Bereiches keine Änderungen und besitzen insofern weiter Gültigkeit. Bezüglich dem Umweltbelang "Natur und Landschaft" ist auf folgendes hinzuweisen:

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 geplantes 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, weiter gehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Die diesbezüglich durchgeführte Prüfung hat aufgezeigt, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ein "Mehr" an Bebauung -und somit auch weiter gehende Eingriffe in Natur und Landschaft - nicht erfolgen wird. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insofern nicht festzusetzen.

9.0 Sonstiges

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.10/5 ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt worden. Die dort dargelegten Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung etc. gelten auch für den Änderungsbereich weiter, soweit in der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung keine anderweitigen Aussagen getroffen sind.