

**Begründung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.10/5 „Hebeleckstraße“**

**1.0 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Boy, südöstlich der Hebeleckstraße. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 350-357 in der Flur 104 der Gemarkung Bottrop. Im Plankonzept ist der Änderungsbereich durch Signatur dargestellt.

**2.0 Anlass der Planänderung**

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.10/5 ist für den Änderungsbereich eine Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum zu errichten ist.

Die RBU Reeser Bauunternehmung AG bittet darum, abweichend von den v.g. Festsetzungen eine Bebauung der Fläche mit Reihenhäusern zu ermöglichen. Ihren Antrag begründet Sie damit, dass Probleme mit der Vermarktung der Doppelhaushälften zu verzeichnen seien und das Produkt Reihenhaushaus sich für diesen Bereich als das ideale Objekt für Bauherren herauskristallisiert habe. Zudem sei, bei einer entsprechenden Planänderung, eine zügige Abwicklung der Gesamtbaumaßnahme gewährleistet.

Die Errichtung von Hausgruppen ist städtebaulich vertretbar, da die angestrebte Bauweise und die bereits realisierte südöstlich angrenzende Bebauung (ebenfalls Hausgruppen) sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügen. Durch 3 zusätzliche Wohneinheiten wird die Qualität des dortigen Wohnbereiches auch nicht beeinträchtigt.

Um die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung der abweichenden Bebauung zu schaffen, soll der oben bezeichnete Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden durch die ausschließlich die Gebäudeform betreffende Änderung nicht berührt.

**3.0 Planinhalt**

Der Änderungsbereich wird, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die bisher gültige Regelung, wonach in dem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird zugunsten einer Reihenhausbauung aufgegeben. Diese Bebauung soll, wie bereits die südöstlich angrenzende Reihenhaushausgruppe aufweist, zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit der Dachneigung von DN = 38° erhalten. Die bisherigen Festsetzungen sahen ein 45° geneigtes Satteldach vor, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum lag. Durch die geänderte Festsetzung erhöht sich die maximal zulässige Firsthöhe um 1,05 m von bisher 10,25 m auf 11,3 m.

Notwendige Stellplätze können auf den Baugrundstücken geschaffen bzw. in der benachbarten, von der RBU zu errichtenden Carportanlage nachgewiesen werden.

#### **4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

#### **5.0 Umweltbelange**

##### ***Vorbemerkung***

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

##### ***Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange***

Sind auf Grund 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 auf Grund der neuen Planung über das bisherige Maß hinaus neue, weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Die diesbezüglich durchgeführte Prüfung hat aufgezeigt, dass durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes weiter gehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erfolgen werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insofern nicht festzusetzen.

#### **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.

Bottrop, im Februar 02