

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlaß der Planung
3. Planinhalt
 - 3.1 Bauflächen
 - 3.2 Verkehrsflächen
 - 3.3 Grünflächen
4. Sonstige Festsetzungen und Hinweise
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten
8. Dringlichkeit der Planung

1.) Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt das gesamte Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a, der begrenzt wird durch die Klosterstraße, der Wallmannstraße, die Bundesbahnlinie Oberhausen-Hamm und die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der Horster Straße.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch Signatur festgelegt.

2.) Anlaß der Änderung

Im Bebauungsplan Nr. 7.11/1a, rechtsverbindlich seit dem 12. 3. 1974, ist der Querschnitt der in Nord-Süd-Richtung geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (verl. Wallmannstraße) mit 10,5 m festgesetzt worden. Der nördliche Abschluß der Verkehrsfläche wird durch eine Wendeplatte gebildet, an dessen Ostseite Parkstände vorgesehen sind.

Von Eigentümern der im Bebauungsplan liegenden Grundstücksflächen ist der Wunsch vorgetragen worden, den Querschnitt der noch nicht ausgebauten Stichstraße zu reduzieren und von der Einrichtung der o.g. Parkstände Abstand zu nehmen. Darüber hinaus wird gebeten, für die im Bereich der Stichstraße mögliche Bebauung lediglich eine Vorgartentiefe von 3,0 m festzusetzen.

Die Prüfung der diesbezüglichen Festsetzungen hat ergeben, daß den vorgebrachten Wünschen z. T. Rechnung getragen werden kann. Für die angestrebten Neufestsetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a erforderlich.

Neben Festsetzungen nach § 9 (1) BBauG werden für das Plangebiet auch Festsetzungen nach § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW (Gestaltungsvorschriften) vorgesehen. Diese Gestaltungsvorschriften sollen auch auf die nicht direkt von den Änderungen betroffenen Grundstücke ausgedehnt werden. Aus o.g. Gründen ist es notwendig, den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a in das Änderungsverfahren einzubeziehen.

3.) Planinhalt

3.1 Bauflächen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gebietsausweisung (WR) wird übernommen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls wie im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich östlich und westlich der Wendeanlage werden die überbaubaren Flächen bis auf 3 m an die geplante öffentliche Verkehrsfläche herangeführt. Nördlich des Fußweges erhält die dort vorgesehene überbaubare Fläche eine Vorgartentiefe von 6,0 m und liegt somit in der Bauflucht der östlich angrenzenden Bebauung. Eine Reduzierung der vorderen nichtüberbaubaren Fläche auf 3,0 m ist für diese Bebauung auf Grund der Abstandsflächenverordnung nicht möglich.

Die übrigen überbaubaren Flächen werden gegenüber den Festsetzungen des verbindlichen Planes nicht geändert, da zum einen vorhandene Bebauung bestätigt wird, zum anderen die gewünschte Vorgartentiefe von 3,0 m bereits festgesetzt worden ist. Für die Bebauung östlich des Kinderspielplatzes ist wie bisher aus verkehrlichen Gründen (Eckübersicht) ein 4 m tiefer Vorgarten einzuhalten.

3.2 Verkehrsflächen

Die in Nord-Süd-Richtung geplante Verkehrsfläche (verl. Wallmannstraße) dient der Aufschließung der Hinterlandflächen zwischen Klosterstraße und Bahnlinie.

Gegenüber dem festgesetzten Querschnitt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Änderungsplan für diese Verkehrsfläche nur noch ein Querschnitt von 8,5 m zugrunde gelegt und auf die Einrichtung der früher vorgesehenen Parkstände östlich der Wendeanlage verzichtet.

Aufgrund ihrer Funktion als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr ist die vorgesehene Reduzierung des Querschnitts städtebaulich zu vertreten. Als Ersatz für die aufgegebenen Parkmöglichkeiten wird ausreichender Parkraum im Bereich des Kinderspielplatzes vorgesehen. Der im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche vorgesehene Fußweg wird übernommen,

Kopie der Stadt Bonn

erhält im Abschnitt zwischen Bahnlinie und Wendeanlage jedoch nur noch eine Breite von 3,0 m.

3.3 Grünfläche

Die im verbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Kinderapielplatz), die im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Spielflächen erforderlich ist, wird auch beibehalten.

4.) Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die im Plangebiet liegenden Ferngasleitungen und Leitung der Ruhröl nebst den entsprechenden Schutzstreifen sind im Grundbuch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Die Leitungstrasse wird daher im Plan gem. § 9 Abs. 6 BBauG nachrichtlich übernommen.
Im textlichen Teil wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist und eine Veränderung der vorhandenen Erddeckung über den Leitungen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern über den Leitungen mit den Betreibern abzustimmen ist.
- Ein weiterer Schutzstreifen (25 m) wird entlang der Bahnlinie dargestellt. Die Darstellung des Schutzstreifens - Abstand der Gebäude von Bahnlinien gem. § 1 Abs. 2 AVO BauD NW -, die keine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BBauG bedeutet, ist geboten, da sie zur zukünftigen städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen beitragen soll.
- Der Änderungsbereich liegt im Mittel ca. 60 m von der Horster Straße entfernt. Der in dieser Entfernung noch auftretende Schallpegel überschreitet die Planungsrichtpegel von 55/45 dB(A) für WA/WR-Gebiete bis zu 10 dB(A).
Im Plan wird der Hinweis aufgenommen, daß der Planbereich zu den Gebieten gehört, in denen eine Überschreitung der Planungsrichtpegel der Vornorm zur DIN 18005, Ausgabe April 1976, bis zu 10 dB(A) vorkommen kann.

- Für die Gestaltung des Planbereiches werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 103 BauO NW (Gestaltungsvorschriften) getroffen.

5.) Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom etc. sowie für die Entwässerung sind z. T. noch zu schaffen.

6.) Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Realisierung der vorgesehenen Änderung erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggf. teilweise im Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Falls erforderlich, ist das Verfahren gem. Teil V des Bundesbaugesetzes anzuwenden.

7.) Kosten

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten.

8.) Dringlichkeit der Planung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurden auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Ruhrgebietgesetzes vom 1. 6. 1976 die kreisfreie Stadt Bottrop und die Gemeinde Kirchhellen zu einer kreisfreien Stadt zusammengeschlossen. Das Gesetz trat am 1. 7. 1976 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt lagen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen ein Flächennutzungsplan, für das Gebiet der ehemaligen Stadt Bottrop ein Leitplan aus dem Jahre 1956, als Flächennutzungsplan übergeleitet nach § 173 BBauG, vor. Nach § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 galten die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden bis zum 31. 12. 1977.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der neuen Stadt Bottrop beschlossen. Der Plan befindet sich im Verfahren, seine Offenlage hat in der Zeit vom 1. 6. bis 1. 7. 1982 stattgefunden. Anregungen und Bedenken haben zu einer Änderung des

Entwurfes geführt, die eine erneute Offenlage bewirkt. Die zweite Offenlage wurde im August/September 1983 durchgeführt. Die im Bebauungsplan Nr. 7.11/1a - 1. Änderung - vorgesehenen Regelungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Gegenüber den verbindlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7.11/1a sollen im Änderungsplan die Verkehrsflächen reduziert werden und die überbaubaren Flächen z. T. eine andere Lage erhalten. Die angestrebten Neuregelungen sollen die endgültige Verwirklichung der mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7.11/1a verfolgten städtebaulichen Zielsetzung - Aufschließung des Hintergeländes an der Klosterstraße - gewährleisten. Die Abschluß des Flächennutzungsplanes kann demzufolge nicht abgewartet werden.