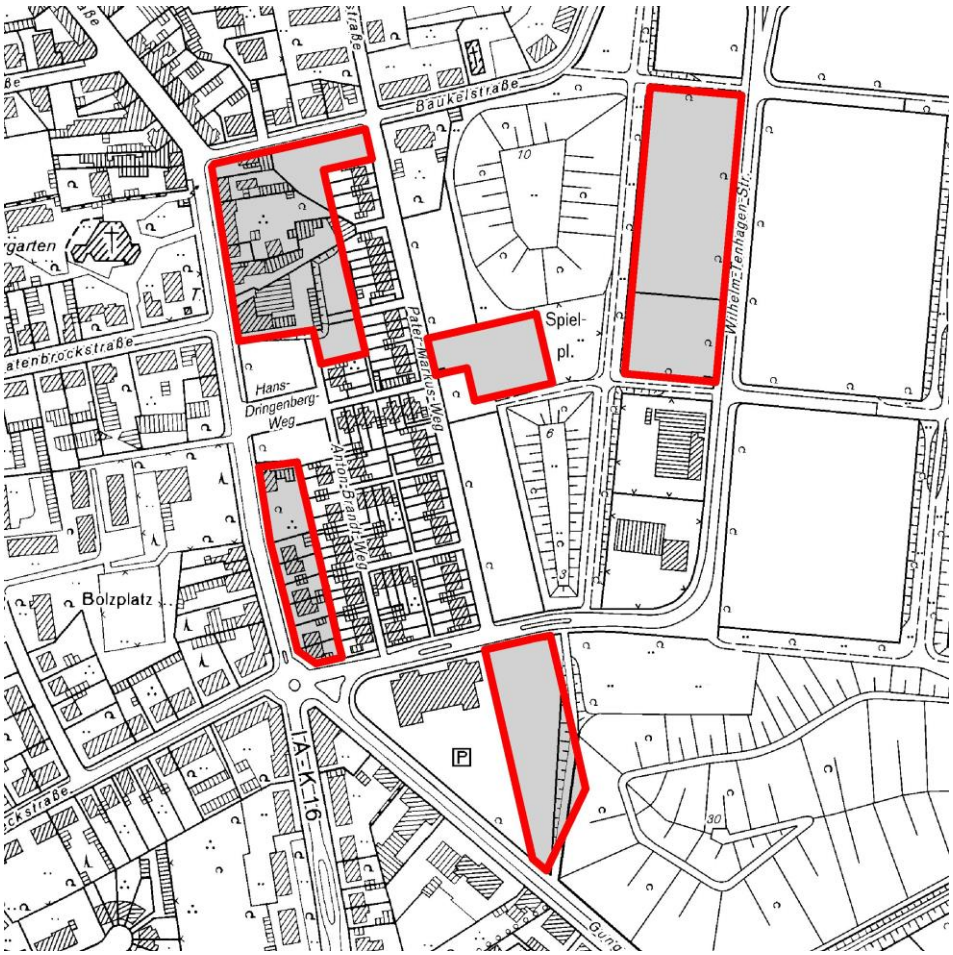
bottrop

Stadtplanungsamt 61/2

Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ 1. Änderung



Zusammenfassende Erklärung

A. Anlass und Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ ist seit dem 19.09.1998 rechtsverbindlich. Er ist bereits in weiten Teilen realisiert. In einigen Bereichen stieß eine Umsetzung jedoch auf Probleme bzw. es hatten sich neue städtebauliche Ziele ergeben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen. Der Bebauungsplan wurde daher in folgenden Punkten geändert:

1. Für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 (Ecke Johannesstraße / Baukelstraße) wurde im Jahr 2000 ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Bald stellte sich heraus, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich nur gegen den massiven Widerstand verschiedener privater Eigentümer sowie mit erheblichen unrentierlichen Kosten zu verwirklichen gewesen wäre. Die Verwaltung hat daraufhin einen Entwurf erarbeitet, der in wesentlich geringerem Umfang in den Bestand eingreift als die bisherige Planung.

2. Im südlichen Abschnitt der Johannesstraße sah der Bebauungsplan bislang vor, dass die Gebäude unmittelbar an der Straße errichtet werden müssen. Gleichzeitig setzte der Bebauungsplan an dieser Stelle eine Traufhöhe von exakt 6,70 m fest. Beides erwies sich insbesondere in Hinblick auf eine mögliche Bebauung des noch freien Grundstücks (Flurstück 564) als hinderlich. Daher wurde die überbaubare Fläche um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt und die Traufhöhe von 6,70 m als Höchstmaß festgesetzt.

3. Südlich der Wilhelm-Tenhagen-Straße wies der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus und Feuerwehr aus. An Stelle eines Bürgerhauses wurde jedoch ein Jugendhotel errichtet. Der Bebauungsplan wurde daher der tatsächlichen Nutzung entsprechend geändert.

4. Der Bebauungsplan setzt einen Standort für ein Jugendhaus fest. Im Zuge der Konkretisierung dieser Überlegungen wurde der Standort jedoch noch einmal überprüft und schließlich an die Horster Straße verlagert. Das Jugendhaus kann dort ohne Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden. Der alte Standort steht damit für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Die Fläche wird daher nun als Gewerbegebiet ausgewiesen.

5. Der im Bebauungsplan festgesetzte Kindergartenstandort wird auf Grund der aktuellen Bedarfsprognose nicht mehr benötigt. Die Fläche wird daher, der angrenzenden Nutuzung entsprechend, als Wohngebiet und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

B. Verfahrensablauf

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.12.2004 bis zum 20.12.2004 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB). In diesem Zusammenhang wurden von mehreren Eigentümern aus der Nachbarschaft Bedenken gegen die wohnbauliche Nutzung des bislang als Kindergartenfläche ausgewiesenen Grundstückes vorgetragen. Die Bedenken richteten sich nicht gegen die Art der Nutzung sondern gegen das mögliche Maß der Nutzung (Gebäudehöhe). Ähnliche Bedenken gab es in Bezug auf die zwischen Pater-Markus-Weg und Johannesstraße geplante Wohnbebauung. Die Einwender regten an, für die Wohngebiete Gebäudetypen und Gebäudehöhen festzusetzen, die der bereits vorhandenen Bebauung entsprechen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Degussa Immobilien GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstückes, dass bislang als Standort für die Jugendeinrichtung vorgesehen war und nun als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, da für das Jugendhaus ein anderer Standort an der Horster Straße gefunden wurde. Das Unternehmen wies darauf hin, dass das Plankonzept für das neue Gewerbegebiet eine geringere Geschossflächenzahl (GFZ) vorsah als in den übrigen Gewerbegebieten und regte an, die GFZ an den Wert der übrigen Gebiete anzugleichen. Dieser Anregung wurde ebenfalls gefolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsichten informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 10.01.2005 abzugeben (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Ruhr Oel GmbH wies darauf hin, dass ein Teil einer Mineralölproduktenfernleitung im Bereich des Flurstückes 564 in das Plangebiet hineinragt. Da die für eine Bebauung des Grundstückes notwendigen Maßnahmen (Schneiden und Neuverschließen der Leitung) noch nicht umgesetzt waren, bat das Unternehmen darum, vorsorglich einen Hinweis auf die Fernleitung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde machte im Rahmen ihrer Stellungnahme vom darauf aufmerksam, dass für den Bereich, der im Bebauungsplan als belasteter Boden gekennzeichnet ist, eine bauliche Nutzung nur mit Zustimmung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen darf. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhalts wurde die Zeichenerklärung entsprechend ergänzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan sowie die zugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 09.05.2005 bis zum 09.06.2005 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2005 über die Offenlage informiert und um Stellungnahme gebeten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgetragen. Ansonsten wurde auf Grund der Anregung eines Bürgers, die überbaubare Fläche im Wohngebiet zwischen Johannesstraße und

Anton-Brandt-Weg geringfügig verbreitert, um so die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Die Anregung von Bürgerinnen und Bürgern, das Plankonzept für das ehemalige Kindergartengrundstück so zu verändern, dass ein 3 m breiter Streifen den nördlich angrenzenden Grundstücken zugeteilt werden kann, wurde aufgenommen. Diese Änderungen des Entwurfes berühren die Grundzüge der Planung. Der geänderte Planentwurf wurde daher gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung, die in der Zeit vom 09.11.2005 bis zum 09.12.2005 stattfand, wurden keine Anregungen vorgetragen.

C. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderungsbereiche 1, 2 3 und 4 sind bereits weitgehend baulich genutzt. Der Änderungsbereich 5 ist zwar bereits erschlossen, aber noch nicht bebaut. Er liegt seit der Neuordnung des Gesamtgeländes brach. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da bereits existierende Baurechte lediglich geändert wurden. Sonstige Schutzgüter wurden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Eine detaillierte Umweltprüfung war daher nicht erforderlich.

D. Abwägungsvorgang

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen (siehe Abschnitt *B Verfahrensablauf*) sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander in die planerischen Überlegungen einbezogen worden.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 04.04.2006 als Satzung beschlossen. Er ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.04.2006 rechtskräftig.