

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 - 1. Änderung

Gebiet: Bülser Straße / Scheideweg

1. Gesetzliche Grundlagen

Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 18. September 1977 (BGBl. I, S. 1763), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW 1984, S. 419).

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Bosslerweg
- im Osten durch die westl. Grenze des Flurstückes 1007 in der Flur 25
- im Süden durch die Eisenbahnlinie Bottrop Hbf - Buer Nord
- im Westen durch die Bülser Straße

3. Übergeordnete Planung - vorhandene Planung

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 63 sieht im Änderungsbereich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung vor. Die zugehörigen Garagen sind in den seitlichen Grundstücksbereichen vorgesehen. Im hinteren Grundstücksbereich ist zur Eisenbahnlinie ein Lärmschutzwall geplant.

4. Planungsziel

Der nunmehr 7 Jahre alte Bebauungsplan sieht eine flächenextensive Wohnbaunutzung durch Einzel- und Doppelhäuser mit einer direkten Zuordnung der Garagen im seitlichen Grundstücksbereich vor. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine sinnvolle Nutzung des Grund und Bodens nach heutigen Maßstäben zu erreichen sowie ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr nachzuweisen.

5. Erläuterung der Planung

Der Änderungsbereich ist als 'Reines Wohngebiet' mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Die Bebauung ist als eingeschossige, offene Bauweise mit einem Satteldach von max. 38° Dachneigung zulässig. Die zugehörigen Garagen werden von der Bülser Straße erschlossen. Diese orientieren sich in Einheiten zu je fünf Garagen blockweise entlang der Bahnlinie. Durch Schließung der Zwischenräume mit einer Mauer in Höhe der Garagen sowie Begrünung soll diese geschlossene Lärmschutzwand den nach Bebauungsplan Nr. 63 geforderten Lärmschutzwall ersetzen.

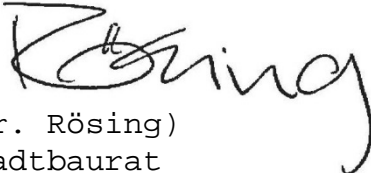
6. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen des Bosslerweges bereits gesichert.

7. Öffentliche Aufwendungen

Die Erschließungsanlagen im Bosslerweg sind vorhanden, die Straße als Baustraße ausgebaut. Zusätzliche Kosten aufgrund der Bebauungsplanänderung entstehen nicht.

Gladbeck, den 22.01.1985


(Dr. Rösing)
Stadtbaurat