

19.5.2004

**Stadt Bottrop**  
**Stadtplanungsamt (61)**  
**Abteilung: Verbindliche Bauleitplanung**

**Begründung**  
**Zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Pastors Busch“ - 3. Änderung -**

- 1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
  - 2.1 Städtebauliche / planungsrechtliche Situation
  - 2.2 Anlass zur 3. Änderung - Ziele und Zwecke der Planung
- 3. Verhältnis zur Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- 4. Denkmalschutz
- 5. Planinhalt
  - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf
  - 5.2 Grünfläche
  - 5.3 Waldfläche
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
    - 5.5.1 Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Baugrenze
    - 5.5.2 Stellplätze
    - 5.5.3 Höhenlage der Fahrzeughalle – Gebäude und Gebäudeteile
    - 5.5.4 Gestalterische Festsetzungen
    - 5.5.5 Kampfmittel
  - 5.6 Kennzeichnung
- 6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung
- 7. Bodenordnende Maßnahmen
- 8. Umweltbelange
  - 8.1 Boden
  - 8.2 Natur und Landschaft
    - 8.2.1 Bestand
    - 8.2.2 Bewertung der Planung
    - 8.2.3 Ausgleich des Eingriffs
  - 8.3 Lärmbeurteilung
- 9. Altlasten
- 10. Planungsstatistik

## **1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 01.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 und gehört zum Ortsteil Kirchhellen-Mitte. Das Plangebiet liegt südlich der Hackfurthstraße an der Straße Wienkamp. Es wird begrenzt im Norden durch die Hackfurthstraße, die nordöstliche Grenze des Flurstücks 732 in der Flur 74, die südliche Wegefläche Flurstück 734, die Straße Wienkamp und die nördliche Grenze des Flurstücks 733.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

### ***2.1 Städtebauliche / planungsrechtliche Situation***

Am Wienkamp 5 befindet sich auf einer Fläche für den Gemeinbedarf das neue DRK-Zentrum Kirchhellen. Nördlich, westlich und südlich des DRK-Zentrums sind im Bebauungsplan Wohngebiete festgesetzt, östlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und Wald. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 sind weitgehend umgesetzt.

### ***2.2 Anlass zur 3. Änderung - Ziele und Zwecke der Planung***

Das Deutsche Rote Kreuz beabsichtigt seine Aktivitäten in Kirchhellen auf einen Standort zu konzentrieren. Im DRK-Zentrum am Wienkamp 5 (Fertigstellung 1998) befindet sich ein Kindergarten / Kindertageseinrichtung (mit Außenanlage/Spielplatz), eine Sozialstation und Räumlichkeiten für den Ortsverband Kirchhellen.

Am Standort Wienkamp ist eine Erweiterung des Kindergartens und der Kindertageseinrichtung seitens des Trägers DRK nicht vorgesehen. Der aktualisierte Kindergartenbedarfsplan der Stadt Bottrop sieht wegen eines derzeit aktuellen Überhanges an verfügbaren Plätzen in Kirchhellen auch mittelfristig unter Berücksichtigung positiver Einwohnerentwicklungen durch Neubaugebiete den Versorgungsanspruch als abgedeckt an.

Die Fahrzeuge des DRK-Ortsverbandes sind derzeit in einer Halle am Lippweg untergebracht. Wegen der Konzentrationsbemühungen besteht ein starkes Interesse daran, die Unterbringung der Fahrzeuge am DRK-Zentrum Wienkamp zu ermöglichen. Vorgesehen ist deshalb die Errichtung einer Halle für die Unterstellung von Fahrzeugen und Containern (Umkleide- und Sammelcontainer) auf einer unmittelbar angrenzenden städtischen Fläche. Für die Errichtung dieser Halle sollen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

### 3. Verhältnis zur Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster- Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet- stellt den Bereich als „Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte“ dar, im GEP- Entwurf -Teilabschnitt Emscher- Lippe ist der Bereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet nachfolgende Darstellungen wirksam:

- Wohnbaufläche
- Bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf - Planzeichen Kindergarten/ Kindertagesstätte
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Wald.

Da die geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche lediglich 0,08 ha umfasst, ist sie durch das Planzeichen abgedeckt und die Festsetzungen des B-Plans sind dementsprechend aus dem FNP entwickelt. Zusätzlich wird die Gemeinbedarfsfläche insgesamt im zukünftigen FNP berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

### 4. Denkmalschutz

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in unmittelbarer Nähe.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dementsprechend ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

### 5. Planinhalt

#### **5.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Kindergarten / Kindertageseinrichtung / Sozialstation / Fahrzeughalle (Unterstellung von Fahrzeugen einschl. Container und Gerät eines Spitzenverbandes der freien Wohlfahrtspflege).

Die Zweckbestimmung der erweiterten Gemeinbedarfsfläche (Fahrzeughalle) wird bewusst eng auf diese Nutzung beschränkt, um Nutzungen, die zusätzlichen Verkehrs- und sonstigen Lärm verursachen könnten, auszuschließen.

## 5.2 Grünfläche

Nach Ausbau und Neugestaltung des vorhandenen öffentlichen Spielplatzes (B-Spielbereich für schulpflichtige Kinder / Jugendliche einschl. C-Spielbereich für Kleinkinder / jüngere Schulkinder) wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nicht mehr in vollem Umfang als Spielplatzfläche benötigt. Eine Änderung der „Grünnutzung“ zu Gunsten der Gemeinbedarfs-einrichtung für die Rotkreuzgemeinschaft unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelungen und unter Beachtung lärmspezifischer Beschränkungen ist städtebaulich vertretbar.

Die Grünflächen unmittelbar an der erweiterten Gemeinbedarfsfläche werden als private Grünflächen und zum Ausgleich des Eingriffs gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgewiesen. Die südliche Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche / Parkanlage in der Funktion als Streuobstwiese ausgewiesen. Der östlich angrenzende öffentliche Spielplatz als öffentliche Grünfläche / Spielplatz.

## 5.3 Waldfläche

Ein Teil der Grünfläche wird unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes im Nordosten als Waldfläche ausgewiesen.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die Zufahrt zu der Fahrzeughalle erfolgt von der Straße Wienkamp über die vorhandene Zuwegung nördlich des Kindergartens / Kindertageseinrichtung. Seitens des DRK ist aktuell die Nutzung der Halle mit 3 Fahrzeugen, 1 Wohnwagen, 3 Anhängern und 2 Lagercontainern (Umkleide- und Sammelcontainer) vorgesehen. Die Fahrzeuge werden nach Aussage des DRK (siehe 8.3 Lärmbeurteilung) so selten bewegt, dass durch diese Fahrten die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Straße Wienkamp und der angrenzenden Straßen praktisch nicht verändert wird.

Auf die besondere Verkehrssituation der gemeinsamen Zuwegung des DRK-Zentrums ist durch Schrittgeschwindigkeit der Fahrzeuge wie bisher Rücksicht zu nehmen. Die aufgestellten Poller und das farbig hervorgehobene Pflaster untergliedern zusätzlich in einen südlichen Gehwegbereich und einen nördlichen Zufahrtsbereich. Eine weitere gefahrfreie Anbindung des DRK-Zentrums soll durch die Ausweisung eines Fuß und Radweges zur Hackfurthstraße hin (im B. Plan Nr. 16 als Fußweg festgesetzt) sichergestellt werden. Dieser Fuß und Radweg findet nördlich der Hackfurthstraße eine Fortsetzung in Richtung Kaplan-Xanten-Straße / Hauptstraße.

## 5.5 *Sonstige Festsetzungen und Hinweise*

### 5.5.1 *Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Baugrenze*

Für die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten / Kindertageseinrichtung / Sozialstation / Fahrzeughalle eines Spitzenverbandes der freien Wohlfahrtspflege wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Hinblick auf die anzurechnenden Stellplätze und Zufahrten mit 0,5 festgesetzt.

Bei dem Kindergarten / Kindertageseinrichtung / Sozialstation wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt, bei der Fahrzeughalle auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

Die Baugrenze des Kindergartens / Kindertageseinrichtung / Sozialstation des DRK wird dem am Wienkamp realisierten Gebäudekomplex angepasst, da eine Erweiterung des Gebäudes – Kindergarten / Kindertagesstätte seitens des Trägers DRK nicht beabsichtigt ist.

Die Baugrenze der vorgesehenen Fahrzeughalle wird mit den Maßen 25,60 m / 16,00 m festgesetzt.

Die gesamte überbaubare Fläche reduziert sich damit gegenüber den Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan um über 20 % (einschl. geplanter Fahrzeughalle).

### 5.5.2 *Stellplätze*

Die an der nördlichen Zufahrt zum DRK- Zentrum angelegten, durch Baumanpflanzungen gegliederten 11 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter des DRK bleiben unverändert erhalten.

### 5.5.3 *Höhenlage der Fahrzeughalle – Gebäude und Gebäudeteile*

Zur Integration in die vorhandene Bebauung und Parklandschaft wird die Höhe des Hallenbodens auf  $\leq 58.50$  m ü.NN (derzeitige Geländehöhe), die südliche Traufhöhe mit 3,30 m und die Firsthöhe / Gesamthöhe mit 5,70 m (jeweils ab Hallenbodenhöhe) festgesetzt.

### 5.5.4 *Gestalterische Festsetzungen*

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die Festsetzung der Dachform für die Fahrzeughalle ( Satteldach / Pultdach / abgerundetes Dach) und auf die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die ca. 1 m über dem vorhandenen Gelände anzuschüttenden und zu bepflanzenden Erdwälle nördlich, östlich und südlich der Fahrzeughalle führen zu einer gestalterisch relevanten Reduzierung der Hallenhöhe.

### 5.5.5 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen starke Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Es ist zu erwarten, dass wie beim Bau des Kindergartens eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) als erforderlich anzusehen ist.

### 5.6 Kennzeichnung

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist das DRK gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBerg G), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, aufzunehmen.

## 6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Ein separater Schmutzwasseranschluss oder eine Ankopplung an den Schmutzwasseranschluss des Kindergartens ist unabhängig davon, ob für die Fahrzeughalle Duschen oder Toiletten vorgesehen sind, erforderlich.

Nach § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser – soweit möglich – auf den Grundstücken zu versickern.

Das Regenwasser des Kindergartens / Kindertageseinrichtung wird über eine Rohr-Rigolenversickerung abgeleitet.

Die durch die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche anfallenden Regenwässer der Zufahrts- und Dachflächen sollen insbesondere auch aus ökologischen Gründen in den Untergrund eingeleitet und zur Versickerung gebracht werden.

Das auf der Zufahrt zur Fahrzeughalle anfallende Regenwasser ist über eine Flächenversickerung (wasserdurchlässige Decke) in den Untergrund einzuleiten.

Für die Dachwässer ist entsprechend des erstellten hydrogeologischen Gutachtens eine Muldenversickerung (Rasenmulde) südlich der Fahrzeughalle vorzusehen.

Um Vernässungen durch Versickerungsanlagen zu vermeiden, sind mindestens 2,0 m Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken, jedoch mindestens 6,0 m Abstand zu unterkellerten Gebäuden, falls diese nicht als weiße Wanne ausgebildet sind, einzuhalten.

Die Versickerungsfähigkeit wurde durch Open-End-Tests nachgewiesen.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

## **8. Umweltbelange**

### *Vorbemerkung*

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um **kein** UVP-pflichtiges Vorhaben.

### **8.1 Boden**

Im Raume Bottrop-Kirchhellen stehen im tieferen Untergrund Mergel der Oberkreide an. Sie werden von quartären Deckschichten überlagert. Es handelt sich dabei um sandige Ablagerungen der Niederterrasse.

Um eine naturnahe Gestaltung der bisherigen Wiesen- und Weidefläche zu gewährleisten, ist so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln. Die Zufahrt ist mit wasser-durchlässigem Material zu befestigen (siehe 6. Ver- und Entsorgung / Entwässerung).

### **8.2 Natur und Landschaft**

#### *8.2.1 Bestand*

Die zur Errichtung der Fahrzeughalle benötigte Fläche wurde bisher als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Die Grünfläche ist im Norden und Osten z. T. von Sträuchern und Bäumen umgeben.

#### *8.2.2 Bewertung der Planung*

Entsprechend der Planung sind die Eingriffsfolgen durch den Flächenverbrauch auf der bisherigen Wiesen- und Weidefläche für die Fahrzeughalle und die erforderlichen Zufahrtsflächen erheblich.

### 8.2.3. Ausgleich des Eingriffs

Zum Ausgleich des Eingriffs sind entsprechend der ökologischen Bewertung auf der die Zufahrt und die Fahrzeughalle umgebenden privaten Grünfläche einschließlich Erdwälle einheimische Büsche und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste / Ratgeber Nr. 3 vorgesehen.

Die private Grünfläche wird im Bebauungsplan als Ausgleich- und Ersatzfläche ausgewiesen.

Da durch diese Maßnahme der Eingriff innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, soll der Ausgleich auf einer externen, verbandseigenen Kompensationsfläche des KVR in der Kirchheller Heide in einer Größenordnung von 965 qm durch Umwandlung einer aufzuwertenden Fläche in eine höherwertige Streuobstwiese erfolgen.

Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem KVR und dem DRK-Ortsverein wurde am 23.01.2004 geschlossen.

### 8.3 Lärmbeurteilung

Unter Berücksichtigung der bisherigen DRK-Einrichtungen (Kindergarten-Kindertageseinrichtung - Sozialstation – Räumlichkeiten Ortsverband) ergeben sich durch die Planung für die Nachbarbebauung keine erhöhten Lärmimmissionen durch Fahrzeuge des DRK.

In der geplanten Fahrzeughalle für den Ortsverein des DRK sollen zwei Fahrzeuge (Ford Transit, VW-Bus) für die Abwehr von Großschadensereignissen (Eigentümer Land NRW/Bund/Stadt Bottrop) sowie ein Krankentransportwagen (Mercedes Transporter) abgestellt werden, außerdem drei Anhänger und ein Wohnwagen.

Nach Auskunft des DRK wird an Wochenenden lediglich der Krankentransportwagen (= Sanitätswagen) zu Einsätzen (z. B. auf Schützenfesten) aus der Garage gefahren (ca. 50 Einsätze an 30 Wochenenden), ohne Einsatz mit Sondersignal. Es handelt sich nicht um eine Rettungswache.

Somit kann im ungünstigsten Fall von der Abfahrt des einen Wagens während des Tages (6.00 - 22.00 Uhr, Samstag und Sonntag ) und dessen Rückkehr während der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) ausgegangen werden.

Einmal in der Woche, vornehmlich Mittwochabends wird der Krankentransportwagen zu Übungszwecken vor die Garage gefahren. Dort werden dann der Transport und das Ein- und Ausladen einer Krankentrage geübt.

Nur bei der Abwehr von Großschadensereignissen werden alle Fahrzeuge eingesetzt (bisher hat es noch keinen einzigen Einsatz gegeben). Die Fahrzeuge müssen allerdings ab und zu bewegt werden, d. h. alle 7-14 Tage wird werktags einer der Kombis, z. T. mit Anhänger, für Altkleidersammlungen o. ä. aus der Garage geholt.

Eine werkstattmäßige Wartung der Fahrzeuge innerhalb und außerhalb der Halle ist seitens des DRK nicht vorgesehen.

Die insgesamt absehbaren geringen Lärmbelastungen durch Fahrzeugbewegungen sollen durch geeignete Maßnahmen und Auflagen im Bebauungsplan und im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich reduziert werden:

Alarmfahrten (Einsätze mit Sondersignal) vom Standort Wienkamp sind ausgeschlossen, Ausnahme bei der Abwehr von Großschadensereignissen.

Gem. VDI 2571 (1976) – Schallabstrahlung von Industriebauten – dürfen für die Fahrzeughalle nur Rolltore mit einem bewerteten Schalldämm - Maß  $R'w > 15$  dB (A) eingesetzt werden.

Gem. VDI 2571 (1976) – Schallabstrahlung von Industriebauten – müssen die Wände der Fahrzeughalle in massiver Bauweise mit einem bewerteten Schalldämm - Maß  $R'w > 45$  dB (A) ausgeführt werden.

## 9. Altlasten

Die Fläche, auf der die Fahrzeughalle errichtet werden soll, wird nicht im Bodenbelastungs-/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Bedarfsfalle ist der Nachweis der Unbelastetheit des Grundstücks zu erbringen.

## 10. Planungsstatistik

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Größe des Plangebietes      | 0,55 ha |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,36 ha |
| Wald                        | 0,02 ha |
| Verkehrsfläche              | 0,02 ha |
| Grünfläche                  | 0,15 ha |

davon

öffentl. Grünfläche/Spielplatz 0,05 ha

öffentl. Grünfläche/Parkanlage/Streuobstwiese 0,06 ha

priv. Grünfläche (Ausgleich- und Ersatzfläche) 0,04 ha

Externe Kompensationsfläche auf verbandseigener KVR- Fläche  
In der Kirchheller- Heide

0,1 ha