

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2.11/8

1. Lage des Plangebietes / räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Umweltsituation
3. Anlaß der Planung
4. Planinhalt
 - 4.1 Baugebiete
 - 4.2 Verkehrsflächen
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Ver- und Entsorgung
7. Denkmalschutz
8. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan
9. Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen
10. Kosten

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Fuhlenbrock-Wald und liegt zum Teil im Bereich des dortigen Siedlungsschwerpunktes, dessen Zentrum der Fuhlenbrocker Marktplatz ist. Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen: Lindhorststraße, der

Straße Im Fuhlenbrock, der Gorch-Fock-Straße, der Walter-Flex-Straße (östliche Wohnbaufläche begrenzt das Plan-
gebiet).

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 2.11/8 sieht eine städte-
bauliche Verdichtung und Wohnbebauung vor. Die Grenzen des
räumlichen Geltungsbereiches sind durch Signatur fest-
gelegt.

2. Städtebauliche Situation

Der Innenbereich der o.g. Blockflächen wird zu einem geringen
Teil als Gartenland genutzt, während der größere Teil Brach-
land ist. Er ist im wesentlichen nur in seinen Randzonen
bebaut.

2.1 Umweltsituation

Die zuletzt - Berichtsjahr 1984 - gemessenen Luftschadstoff-
belastungen im Plangebiet zeigen deutliche Unterschreitungen
der maßgeblichen Grenzwerte (aus Immissionswerte der TA-Luft).
Für die Schadstoffe Schwefeldioxid, Staub und Blei- bzw.
Cadmiumgehalt im Staubniederschlag ergeben sich durchweg
Werte zwischen 50 und 60 % des jeweiligen Grenzwertes.
Für weitere Schadstoffe liegen verwertbare aktuelle Messun-
gen nicht vor. Aus älteren Untersuchungen (1978) sind jedoch
besondere Belastungen nicht zu erkennen. Mittelfristig ist
vor allem beim Schwefeldioxid mit einer weiteren Verbesserung
der Immissionssituation zu rechnen.

Die Lärmsituation wird durch die vorhandenen Straßen "Im
Fuhlenbrock" und "Lindhorststraße" geprägt. Bezogen auf die
zugrunde gelegten Planungsrichtpegel der DIN 18005 (E '82)
ergeben sich für die Anbaubereiche dieser Straßen Richtwert-
überschreitungen, die durch Schallschutzmaßnahmen an Ge-
bäuden (Schallschutzfenster Klasse 2) in geeigneter Weise
und ohne nennenswerte Beeinträchtigungen der geplanten
Nutzungen ausgeglichen werden können. Der Plan enthält
entsprechende Festsetzungen (Nr. 5 der textlichen Fest-
setzungen).

Nach Untersuchungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (1978) ist im Plangebiet wie generell im Bottroper Süden mit erhöhten Blei- und Zinkgehalten im Boden zu rechnen. Das Altlastenkataster enthält zum Plangebiet keine besonderen Hinweise. Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor, sind jedoch im Hinblick auf die gegebenen hydrogeologischen Bedingungen und die geplante Nutzung auch nicht angezeigt.

3. Anlaß der Planung

Für die Bereitstellung dringend benötigter Baulandflächen soll der Innenbereich aufgeschlossen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 2.11/2 aus dem Jahre 1960 läßt eine Bebauung des Innenbereiches nicht zu und wird daher in einem gesonderten Verfahren aufgehoben.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 22.8. 1979 beschlossen, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Planinhalt

4.1 Baugebiete

Die geplante Wohnbebauung (WR- und WA-Gebiete) wird in offener Bauweise 1- bis 2geschossig angelegt, so daß sie sich in die vorhandene Straßenrandbebauung des Gebietes einfügt. Im neu erschlossenen Wohngebiet wechseln sich die Bereiche unterschiedlicher Bebauung ab: Gartenhofhäuser mit Reihenhäusern, Doppelhäuser mit Mehrfamilienhäusern.

Im Westen des Wohngebietes liegt das Mischgebiet, das von der Lindhorststraße und der Straße Im Fuhlenbrock erschlossen wird.

Den Betrieben wird in diesem Gebiet eine eingeschossige gewerbliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich gestattet, die jedoch zum Schutz des benachbarten Wohngebietes einen mindestens 5,0 m breiten Abstand von der Nutzungsgrenze halten muß.

Südwestlich der Walter-Flex-Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Kindergarten - vorgesehen. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Lindhorststraße sind für die Gebäude in der schraffierten Fläche geeignete bauliche Vorkehrungen (passive Schallschutzmaßnahmen) zu treffen.

4.2 Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet wird von der Gorch-Fock-Straße aus erschlossen. Die Wohnstraße soll im Endzustand verkehrsberuhigt ausgestaltet werden.

Im südöstlichen Verlauf der genannten Erschließung ist die o.g. Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

Diese Einrichtung ist zusätzlich von der Lindhorststraße über einen Fußweg zu erreichen.

Für den ruhenden Verkehr sind Flächen im Planbereich festgesetzt.

Die Walter-Flex-Straße bleibt unverändert bestehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind Maßnahmen nach Teil IV (Umlegung) bzw. Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden außerdem geeignete Maßnahmen zur Milderung bzw. Beseitigung von Auswirkungen, die durch die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes ggf. herbeigeführt werden, getroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas bzw. für die Entwässerung sind für das Plangebiet vorhanden bzw. neu zu schaffen.

7. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden durch den Bebauungsplan Nr. 2.11/8 nicht berührt.

8. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

9. Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen

Die für den Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes geltenden städtebaurechtlichen Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 2.11/2 aus dem Jahre 1960 werden aufgehoben.

10. Kosten

Der für die Verwirklichung der Planung erforderliche Kostenaufwand wird auf rd. DM 1.305.000,-- geschätzt. Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich DM 550.000,-- selbst zu tragen.