

STADT BOTTROP
STADTPLANUNGSAMT (61)
ABT.: VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

B e g r ü n d u n g :

zum Bebauungsplan Nr. 3.08/2 "Kleingartenanlage Quellenbusch"

- 1) Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
- 2) Städtebauliche Situation
 - 2.1 Umweltsituation
- 3) Anlaß der Planung
- 4) Planinhalt
 - 4.1 Baugebiete
 - 4.2 WA-Gebiete
 - 4.3 WR-Gebiete
- 5) Grünflächen
- 6) Forstflächen
- 7) Verkehrsflächen
- 8) Denkmalschutz
- 9) Bodenordnende Maßnahmen
- 10) Ver- und Entsorgung
- 11) Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- 12) Kosten

1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Bottrop-Vonderort und liegt am Rande des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Mitte. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßen Am Quellenbusch, In der Schanze, das Nachtigallental, den Böschungsfuß der ehemaligen Deponie bis zum Parkplatz der Straße Am Quellenbusch.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 3.08/2 sieht vor, die an der Straße Am Quellenbusch und der Straße In der Schanze gelegenen Wohnbauflächen geringfügig zu verdichten und die vorhandenen Freiflächen einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Signatur festgesetzt.

2) Städtebauliche Situation

Der südöstliche Bereich besteht aus einem Waldgebiet, das ausgehend von der Grünfläche entlang der Böschungskrone der Deponie verläuft. Die Oberfläche der Deponie soll für eine Kleingartenanlage genutzt werden, für die eine entsprechende Erschließung erforderlich ist.

2.1 Umweltsituation

Nach den zuletzt veröffentlichten Meßwerten der LIS Essen (Meßzeit 1980) liegen die Immissionsbelastungen für das Plangebiet unter den zulässigen Grenzwerten.

Sie betragen im Durchschnitt für die Belastungskomponente Staub rd. 75 %, für die Belastungskomponente Schwefeldioxyd 75 % der zulässigen Grenzwerte.

Bei den Immissionsbelastungen durch Schwebstoffe sind Abnahmen zu verzeichnen.

Ebenso gibt es bei den Schwermetallimmissionen konstante bis rückläufige Tendenzen, z.B. Zink (Zn) und Cadmium (Ca).

Für Blei gibt es ebenfalls deutliche Verbesserungen.

Alle diese Werte liegen teilweise klar unterhalb des Grenzwertes.

3) Anlaß der Planung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3.08/2 wird auf Grund umfangreicher Bedenken und Anregungen verkleinert, damit die gebotene zügige Weiterführung des Bebauungsplangebietes nicht verzögert wird.

Demzufolge werden die noch im verbleibenden Bebauungsplanbereich unbebauten Grundstücke aufgeschlossen bzw. einer baulichen Nutzung zugeführt. Der vorhandene Baubestand stellt sich in Form einer Straßenrandbebauung dar. Die großen Grundstücke (Hinterland) lassen eine Wohnnutzung mit zusätzlicher Erschließung zu. Die für die Kleingartenanlage festgesetzte Grünfläche stimmt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein.

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

4) Planinhalt

4.1-4.3 Baugebiete

Die vorhandene Straßenrandbebauung des Gebietes an den Straßen Am Quellenbusch und einem Teilstück der Straße In der Schanze ist im wesentlichen in offener Bauweise als IIIigeschossig vorhanden und als WA-Gebiet vorgesehen. Lediglich im Hintergelände besteht eine IIigeschossige kleinere Wohnbebauung, als WR-Gebiet geplant, das durch zwei Garagenhöfe begrenzt und von der Straße In der Schanze erschlossen wird.

Analog dieser Bebauung sollen die noch freien Grundstücke (Hinterland), in östlicher Richtung anschließend, einer IIIigeschossigen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Erschließung dieser als WR-Gebiet festgesetzten Bebauung erfolgt ebenfalls unter Verwendung zweier Stichwege über die Straße In der Schanze, von der über öffentliche Erschließungswege die Kleingartenanlage erreicht werden kann.

5) Grünflächen

Die Freifläche der Deponie, die durch die Böschungskrone begrenzt wird, wird in ihrer ganzen Ausdehnung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage festgesetzt.

Neben dem geplanten Parkplatz an der westlich gelegenen Zufahrt zur "Kleingartenanlage Quellenbusch" ist eine kleinere öffentliche Grünfläche vorgesehen.

6) Forstflächen

Der am Böschungsfuß gelegene Wald (Nachtigallental) bzw. die Freiflächen, die bis zur Böschungskrone heranreichen, werden als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

7) Denkmalschutz

Der Bebauungsplan wird durch denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Auflagen für das Plangebiet werden daher nicht getroffen.

8) Verkehrsflächen

Das geplante Wohngebiet wird von der Straße In der Schanze durch eine entsprechend den zu Gebote stehenden Richtlinien geplante öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Wegeflächen der Kleingartenanlage stehen im funktionellen Zusammenhang mit der vorher genannten Erschließung. Somit ist die geplante Grünanlage an die Straßen Am Quellenbusch und In der Schanze angebunden. Um die Versorgung mit Stellplätzen sicherzustellen, wird ein öffentlicher Parkplatz im Zufahrtsbereich der Straße Am Quellenbusch entsprechend festgesetzt.

Weiterhin sieht der Bebauungsplanentwurf zwei längere Fußwege vor, die im Osten und im Süden den Planbereich begrenzen.

9) Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung der Planung erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes i.V.m. der Baunutzungsverordnung. Zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Es ist beabsichtigt, die bodenordnenden Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggf. teilweise im Umlegungsverfahren durchzuführen.

10) 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.

11) Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

12) Kosten

Der für die Verwirklichung der Planung erforderliche Kostenaufwand wird auf rund DM 1.952.000,- geschätzt. Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich DM 699.850,- selbst zu tragen.