

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3.08/3 "Am Wienberg"

- I. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation
- III. Umweltsituation
- IV. Anlaß der Planung
- V. Planinhalt
 - 1. Baugebiete
 - 2. Grünflächen
 - 3. Verkehrsflächen
- VI. Sonstige Festsetzungen und Hinweise
- VII. Denkmalschutz / Denkmalpflege
- VIII. Ver - und Entsorgung
- IX. Bodenordnende Maßnahmen
- X. Zahlenwerte
- XI. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- XII. Kosten
- XIII. Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen

I. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, das zum Ortsteil Bottdrop-Vonderort gehört, wird begrenzt von der Straße Am Freitagshof einschließlich eines Teilstücks ihrer geplanten Verlängerung, den Straßen Am Quellenbusch und Am Wienberg, der Hovermannstraße, der Karl-Peters-Straße sowie den südwestlich und nordwestlich von Haus Hove liegenden Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Signatur festgesetzt.

II. Städtebauliche Situation

Die Bereiche südlich und westlich des Plangebietes werden durch die dort vorhandene Wohnbebauung bestimmt.

Auf der Nordseite der Straße Am Freitagshof befindet sich eine 3geschossige Hausgruppe, in der ein größeres Einzelhandelsgeschäft untergebracht ist. Nördlich und östlich des Plangebietes liegen Flächen, die z.T. landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Planbereich selbst ist nur in den Randzonen bebaut, während der Innenbereich vorwiegend als Garten- und Weideland genutzt wird.

Öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergarten etc. sind in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

III. Umweltsituation

Im Plangebiet liegen, im Unterschied zum weiter nördlich gelegenen Deponiebereich, keine Aussandungen bzw. Verfüllungen vor.

Erste Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Plangebiet (Dez. 1986/Mai 1987) hatten (über "normale" Gehalte) erhöhte Fremdstoffkonzentrationen (insbesondere: Sulfat, Chlorid, bestimmte Schwermetalle und Kohlenwasserstoffe) ergeben. Der zunächst eingeschaltete Gutachter kam dabei zu dem Ergebnis, daß in bodenhygienischer Hinsicht die geplante Nutzung uneingeschränkt realisierbar ist, daß jedoch eine

Grundwassernutzung für Trinkwasserzwecke ausgeschlossen werden sollte. Nachuntersuchungen im Sept. 1987 und Febr. 1988 sowie ergänzende Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise mehr auf relevante Belastungen durch Kohlenwasserstoffe gegeben. Gleichwohl wird die Stadt Bottrop in diesem Bereich bis auf weiteres vorsorglich jegliche Grundwassernutzung unterbinden. Die im Grundwasserzustrom vorhandenen Beobachtungspegel werden in Betrieb gehalten und regelmäßig beprobt. Weiterhin ist die leicht erhöhte Betonaggressivität des Grundwassers zu beachten.

Die Luftschadstoffvorbelastung im Plangebiet läßt sich auf Grund der laufenden Meßprogramme der Landesanstalt für Immissionsschutz für SO_2 , Staubbiederschläge und Schwermetalle in Staubbiederschlägen relativ gut hinsichtlich der aktuellen Situation und ihrer Entwicklung beurteilen.

Für den Zeitraum 1980 - 1986 lagen die gemessenen Immissionskonzentrationen in einem Bereich von ca. 50-80% der nach TA-Luft maßgeblichen Immissionswerte. Nimmt man für weitere Schadstoffe (PAK'e, Schwermetalle im Schwebstaub) als Referenzstation die TEMES-Station Oberhausen-Osterfeld der LIS, ergeben sich hierfür relativ hohe Immissionswerte, die allerdings bisher stark durch die Kokerei Osterfeld beeinflußt wurden. Die Kokerei wurde im März 1988 stillgelegt. In den kommenden Jahren ist auf Grund verschiedener Faktoren (neue Luftreinhaltepläne, Altanlagenregelungen der TA-Luft 1986 usw.) mit rückläufigen örtlichen Luftschadstoffbelastungen zu rechnen. Insgesamt ist die Vorbelastung im Plangebiet unkritisch, besondere Zusatzbelastungen des Gebietes für die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Messungen im Nov. 1986 und Berechnungen zur Lärmsituation haben für das gesamte Plangebiet maßgebliche Vorbelastungen mit Tagwerten von 53-58 dB(A) bei stark impulshaltigen, z.T. hochfrequenten Einzelgeräuschen ergeben. Entsprechende Belastungen zeigen sich speziell bei Süd-/Südwestwinden mit dem Emscherschnellweg (A 42) und dem Rbf Osterfeld als maßgeblichen Emittenten. Bei West-/Nordwestwinden wurden Werte von 49-55 dB(A) gemessen.

Immissionsberechnungen nach DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- speziell zu Immissionen aus dem Bereich des Rangierbahnhofes ergeben in guter Übereinstimmung Beurteilungspegel bei ca. 51 dB (A).

Einschlägige Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden insoweit nicht überschritten. Auch ist durch gegenseitige Abschirmung der geplanten Neubebauung tatsächlich mit niedrigeren Werten als den für die derzeitige Situation ermittelten zu rechnen.

Für die geplante Randbebauung an der Straße Am Freitagshof und ihre Verlängerung ergeben sich im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen, Immissionen bis zu 63 dB(A) am Tage und bis zu ca. 54 dB(A) während der Nacht gegenüber nach DIN 18005 anzustrebenden Immissionen von max. 55/45 dB(A) für WA-Gebiete.

Um in den Innenräumen Pegel von max. 35 dB(A) einhalten zu können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern Klasse 2 (VDI 2719) für straßenzugewandte Fenster vorzusehen.

IV. Anlaß der Planung

Die bauliche Entwicklung des Wohnbereiches Vonderort erfolgte bisher auf der Rechtsgrundlage des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.08/1 -Bereich westlich der Straße Am Quellenbusch- und im geringen Maße auf der Rechtsgrundlage des § 34 BBauG.

Um die Versorgung des Ortsteils mit Wohnbauland weiterhin zu ermöglichen und somit auch eine ausreichende Bevölkerung zur Tragfähigkeit der privaten und öffentlichen Infrastruktur zu gewährleisten ist beabsichtigt, den oben beschriebenen Bereich zu Wohnzwecken aufzuschließen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 3.08/3 geschaffen werden.

V. Planinhalt

1. Baugebiete

Das gesamte Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung ist damit zu begründen, daß zum einen das Plangebiet bereits einer gewissen Lärmbelastung ausgesetzt ist, zum anderen soll die Möglichkeit gewährleistet sein, in diesem Bereich die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Bau NVO zulässigen Anlagen zu errichten. Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der dort vorhandenen Siedlungsstruktur. Vorhandene Wohnbebauung

wird weitgehend in ihrem Bestand bestätigt.

Als Neubebauung ist eine max. dreigeschossige Bebauung vorgesehen, wobei im textl. Teil festgelegt wird, daß das zweite bzw. dritte Vollgeschoß im Dachraum einzurichten ist.

2. Grünflächen

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Kinderspielplätze liegen wegemäßig z.T. mehr als 200m vom Planbereich entfernt. Zur Versorgung der zukünftig im Plangebiet Wohnenden ist daher die Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

3. Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des neuen Wohngebietes soll eine i.M. 11,5m breite öffentliche Verkehrsfläche übernehmen, die an die Straße Am Freitagshof und an die Karl-Peters-Straße angebunden wird. Darüberhinaus sind befahrbare Wohnwege vorgesehen, die der weiteren Erschließung dienen.

Durch die geplante Verlängerung der Straße Am Freitagshof erfolgt die Erschließung der südlich an ihr vorgesehenen Wohnbebauung.

Das Erschließungskonzept wird durch ca. 3,0m breite Fußwege ergänzt. Im Zusammenhang mit den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen soll durch diese Fußwege eine kurze Anbindung des Innenbereiches an die umgebenden Straßen gewährleistet werden.

VI. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauO NW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
- Die im Plangebiet nördlich des Haus Hove gekennzeichnete Fläche ist im FNP als "aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassene Fläche" dargestellt.

- Die im Bereich der Straße Am Freitagshof unterirdisch verlaufende Ferngasleitung der Ruhrgas AG wird einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens nachrichtlich übernommen. Darüberhinaus ist im Plan der Hinweis enthalten, daß eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit dem Versorgungsträger abzustimmen ist.
- Die ab ca. 0,5m unter Flur anstehenden Sande sind grundsätzlich als mittlerer bis guter Baugrund anzusehen. Unterhalb des Grundwasserspiegels (ca. 1,0-2,0 m unter Flur) weisen die Sande jedoch Fließigenschaften auf.
- Auf Grund der im Betrieb befindlichen städt. Abfalldeponie kann das Plangebiet bei (seltenen) Nordwestwind-Wetterlagen durch Stäube und Gerüche beeinträchtigt werden.
- Wegen der relativ ungünstigen Immissionssituation und der speziell bei der durchschnittlichen Windverteilung im langjährigen Mittel gegebenen Lage des Gebietes im Luv ebenfalls relativ hoch belasteten Siedlungsbereiche ist im Plan der Hinweis aufgenommen, daß für die Neubebauung nur emissionsarme Heizungssysteme zum Einsatz kommen sollen.
- Auf Grund der zukünftigen Verkehrsbelastung der Straße Am Freitagshof sollte für die Bebauung entlang dieser Straße, der Einbau von Schallschutzfenster Klasse 2 (gem. VDI 2719) für straßenzugewandte Fenster vorgesehen werden.

VII. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Das Plangebiet grenzt an den ehemaligen Rittersitz der alten Bauernschaft Vonderort "Haus Hove".

Die schützenswerte Anlage besteht aus dem Herrenhaus (hier insbesondere dem Keller), dem Torhaus, der Scheune, der Zufahrtsallee und den Gräftenanlagen.

Die den gesamten Rittersitz ehemals umgebende Gräfte ist nur noch auf Grund von Fragmenten bestimmbar. Nach Einsicht in altes Kartenmaterial kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die ehemalige Gräfte von der Planung nicht berührt wird.

Eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Anlage durch die geplante, die Anlage tangierende Bebauung, wird seitens der "Unteren Denkmalbehörde" nicht gesehen.

Im Gebiet des Bebauungsplanes, insbesondere im Bereich um "Haus Hove" werden Bodenfunde vermutet. Diese sind der Stadt Bottrop, Stadtplanungsamt als "Untere Denkmalbehörde" oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

VIII. Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind für das Plangebiet z.T. neu zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern, wobei das häusliche Schmutzwasser in den Kanal Karl-Peters-Straße eingeleitet werden soll. Ein südöstlich des Plangebietes vorgesehener Teich wird die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens übernehmen.

Die Schmutzwasserkanäle werden einen Durchmesser von 300 mm, die Regenwasserkanäle von 300 - 600 mm erhalten.

IX. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV des Baugesetzbuches vorgesehen.

X. Zahlenwerte

Größe des Plangebietes		ca. 8,65 ha
Verkehrsflächen		ca. 2,02 ha
davon Bestand	ca. 1,13 ha	
Neuplanung	ca. 0,89 ha	
Grünflächen		ca. 0,07 ha
Nettowohnbauland		ca. 6,56 ha
vorhandene Wohneinheiten		ca. 100 WE
geplante Wohneinheiten		ca. 200 WE
WE/ha Nettowohnbauland		ca. 46 WE/ha

XI. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3.08/3 ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 23.05.1984 wirksam ist, entwickelt worden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

XII. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten, die sich aufgliedern in:

Grunderwerb	ca.	140.000,--	DM
Beleuchtung	ca.	97.000,--	DM
Begrünungsmaßnahmen	ca.	55.000,--	DM
Straßenbau	ca.	900.000,--	DM
Kanalbau einschließlich Anlegung des Teiches	ca.	1.150.000,--	DM

Von der Gesamtsumme - ca. 2.342.000,-- DM - hat die Stadt Bottrop ca. 801.200,-- DM selbst zu tragen.

XIII. Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen

Die z.Z. geltenden städtebaurechtlichen Festsetzungen der förmlich festgestellten Fluchtlinienpläne Nr. 2-9-3 und Nr. 2-9-7 sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.08/3 aufzuheben.