

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 39 " Ottenschlag "

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Umweltsituation
3. Anlaß der Planung
4. Planinhalt
 - 4.1 WA- Gebiet
 - 4.2 WR- Gebiet
 - 4.3 Gemeinbedarfsfläche
 - 4.4 Grünflächen
 - 4.5 Verkehrsflächen
5. Ver- und Entsorgung
6. Durchführung
7. Kosten
8. Dringlichkeit der Planung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört das Gebiet zwischen der Schneiderstraße, den Straßen Ottenkamp und Ottenschlag und der Bundesstraße B 223 (Bottroper Straße).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch Signatur festgesetzt.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet gehört zum Wohnsiedlungsbereich Grafenwald, dessen Ausbau als Versorgungsschwerpunkt vorgesehen ist.

Das Gebiet ist im wesentlichen entlang der Schneiderstraße bebaut. Einzelne Wohnhäuser sind an den Straßen Ottenkamp und Ottenschlag vorhanden. Die übrigen Flächen werden z.T. landwirtschaftlich genutzt.

Im Süden und im Westen grenzen an den Verfahrensbereich Wohngebiete. Nördlich der Straße Ottenschlag befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Bereich östlich der Bottroper Straße ist Außenbereich i.S. des § 35 BBauG.

2.1 Umweltsituation

Der Bebauungsplanbereich wird im Osten von der Bottroper Straße (B 223) tangiert. Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 223 wird entlang der B 223 ein i.M. 50 m breiter Immissionsschutzstreifen mit Anpflanzungsgebot festgesetzt. Zusätzlich werden für einen Teilbereich des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen gefordert.

Die Entwicklung der Immissionsbelastung im Hinblick auf die Komponenten Staub und Schwefeldioxyd ist für den Bereich des Bebauungsplanes nach den vorliegenden Meßwerten der Landesanstalt für Immissionsschutz Essen rückläufig.

Ebenso gibt es bei den Schwermetallimmissionen seit 1970 ständig positive Tendenzen.

Alle diese Werte liegen z.T. erheblich unterhalb ihrer Grenzwerte.

3. Anlaß der Planung

Der Raum Grafenwald soll auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges als Versorgungsschwerpunkt ausgebaut werden. Mit den verbindlichen Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 14 ist diese städtebauliche Zielsetzung teilweise realisiert worden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die v.g. Wohnbereiche sinnvoll arrondiert werden und somit dem o.a. Ziel - Ausbau des Ortsteils Grafenwald als Versorgungsschwerpunkt - Rechnung tragen.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 erforderlich.

4. Planinhalt

4.1 WA- Gebiete

Die Flächen entlang der Schneiderstraße werden entsprechend der vorhandenen Infrastruktur als allgemeines Wohngebiet mit 2-3geschossiger Bebauung festgesetzt.

4.2 WR- Gebiete

Nördlich der Schneiderstraße wird der übrige Bereich weitgehend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung wird dabei so weit wie möglich in ihrem Bestand bestätigt. In dem WR- Gebiet sind 2geschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

4.3 Gemeinbedarfsfläche

Zugunsten der Ev. Kirche wird im Plangebiet ein ca. 5000 qm großes Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines ev. Gemeindezentrums einschließlich eines Hauses der kleinen offenen Tür (KOT) zulässig.

4.4 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 7000 qm festgesetzt. Hiervon entfallen

rd. 5.500 qm auf den, westlich der B 223 vorgesehenen Immissionsschutzstreifen, rd. 1500 qm auf den auf dem Grundstück Flur 50 Flurstücke 108 und 127 vorgesehenen Kinderspielplatz.

Der v.g. Kinderspielplatz dient der Versorgung der Bevölkerung mit Spielanlagen des Spielbereiches C.

4.5 Verkehrsflächen

Als Haupterschließung des Planbereiches ist eine neue Wohnsammelstraße als nördliche Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten und bereits ausgebauten Schmiedestraße vorgesehen.

Weitere Verkehrsstraßen, die z.T. verkehrsberuhigt gestaltet werden sollen, dienen der weiteren Erschließung des Gebietes. Die Straße Ottenschlag wird von der B 223 abgebunden.

Innerhalb der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind Parkstreifen in Längsaufstellung möglich.

5. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Versorgung mit Wasser und Strom sowie die Entwässerung sind vorhanden bzw. möglich.

6. Durchführung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Sollten die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes sich nachteilig auf wirtschaftliche und soziale Belange der im Planbereich Wohnenden auswirken, werden geeignete Maßnahmen zur Milderung bzw. Beseitigung der Auswirkungen im Zuge des Umlegungsverfahrens getroffen.

7. Kosten

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald entstehenden Kosten werden auf DM 3.3 Mio. geschätzt. Von dieser Summe hat die Stadt Bottrop voraussichtlich DM 610.000.- selbst zu tragen, die entsprechend dem jeweiligen Erfordernis aus dem Vermögenshaushalt der Stadt bereitgestellt werden.

8. Dringlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 39 kann nicht aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da gem. § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26.11.1974 die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden am 31.12.1977 außer Kraft getreten sind.

Für das Gebiet der neuen Stadt hat der Rat in seiner Sitzung am 27.1.1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, für den die wesentlichen Grundlagen erarbeitet worden sind. In der Zeit vom 1.6. bis 1.7.1982 hat die Offenlage des Plans stattgefunden. Anregungen und Bedenken haben zu einer Änderung des Entwurfs geführt, die eine erneute Offenlage bewirkte. Die zweite Offenlage ist vom 1.8. bis einschließlich 16.9.1983 durchgeführt worden.

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde der zwischen den ehemaligen Gemeinden Kirchhellen und Bottrop geschlossene Gebietsveränderungsvertrag erst am 1.6.1976 rechtskräftig. Während der vorangegangenen unklaren Situation konnte eine gezielte städtebauliche Planung nicht verfolgt werden.

Der Ortsteil Grafenwald hat sich, neben den Räumen Kirchhellen-Mitte und Feldhausen, zu einem der Wohnsiedlungsbereiche im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen entwickelt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 - Schneiderstraße/Friedenstraße - und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 - Heimersfeld - sind Ende der 60er Jahre und Anfang der 70er Jahre die, aus dem seinerzeit rechtsgültigen FNP abgeleiteten Planungsziele teilweise verwirklicht worden.

Die städtebauliche Zielsetzung, den Raum Grafenwald auf Grund seiner Lage innerhalb des Stadtgefüges als Versorgungsschwerpunkt auszubauen, wird auch nach dem