

Stadt Bottrop

Stadtplanungsamt -61-

Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 4.08 / 1, 3. Änderung „Südring / Im Springfeld“

Begründung

1.0 Lage des Plangebiets

2.0 Städtebauliche Situation

3.0 Anlass, Inhalt und Auswirkung der Planung

3.1 Anlass der Planung

3.2 Inhalt der Planung

3.3 Auswirkung der Planung

4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

5.0 Festsetzungen

6.0 Ver- und Entsorgung

7.0 Umweltbelange

7.1 Naturräumliche Lage

7.2 Beurteilung der UVP-Pflicht

7.3 Boden

*7.3.1 Untergrund und Versickerungsfähigkeit des
Änderungsbereichs*

7.3.2 Altlasten

7.4 Natur und Landschaft

7.4.1 Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

7.4.2 Beschreibung und Bewertung der Planung

7.5 Klima- und Luftbeurteilung

7.5.1 Bestandsaufnahme

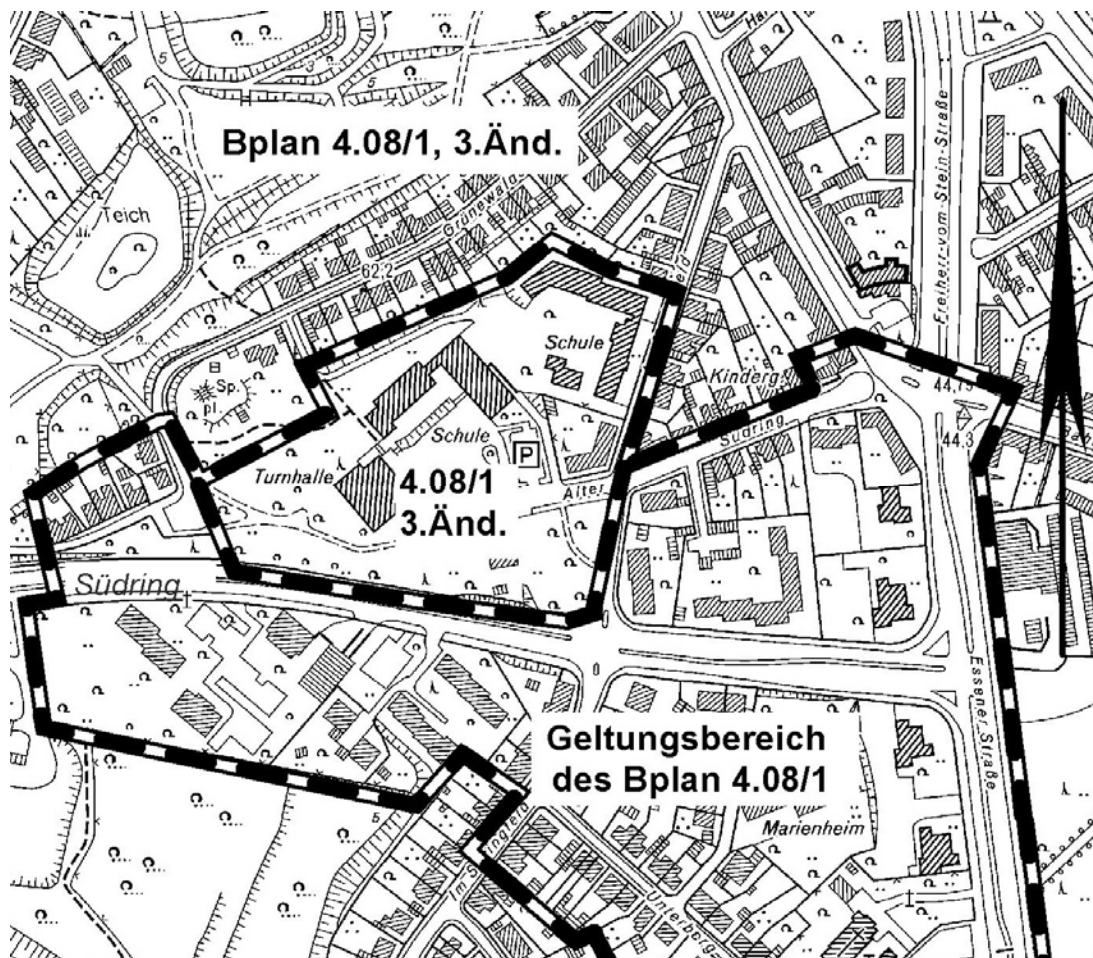
7.5.2 Bewertung der Planung

7.6 Lärmbeurteilung

8.0 Planungsstatistik

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

1.0 Lage des Änderungsgebietes



Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im Bottroper Süden westlich der Essener Straße und beiderseits des Südrings (L 155). Innerhalb des Geltungsbereiches liegt das Änderungsgebiet westlich der Straße Im Springfield und nördlich des Südrings.

2.0 Städtebauliche Situation

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 4.08/1 stammt aus dem Jahre 1971. Vordringliche Gründe für die Aufstellung waren seinerzeit die Aufweitung der Essener Straße, die Verlegung des Südrings sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Schulzentrums und eines Kindergartens.

In der Folgezeit ist der Bebauungsplan - mit wenigen Ausnahmen - realisiert worden. Nördlich des alten Südrings und der Trasse des neuen Südrings befinden sich die Schillerschule und die Hauptschule Lehmkuhle nebst Turnhalle. Das für einen Kindergarten vorgesehene - städtische - Eckgrundstück Südring, Alter Südring, Im Springfield ist jedoch bis heute noch unbebaut. Für dieses Grundstück war der Verein Frühförderung Bottrop e.V. seit 1996 erbbauberechtigt. Da

die ursprüngliche Planung, an diesem Standort einen Montessori-Kindergarten zu errichten, aufgegeben wurde, hat der Verein Frühförderung einen Antrag auf Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages gestellt. Der Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.09.2001 der Auflösung des Vertrages zum 31.12.2001 zugestimmt.

3.0 Anlass, Inhalt und Auswirkung der Planung

3.1 Anlass der Planung

Aufgrund des oben geschilderten Sachverhalts und des Tatbestandes, dass das Jugendamt als zuständige Fachbehörde den besagten Standort aus seiner Bedarfsplanung gestrichen hat, ist eine Umnutzung des Grundstücks zur Wohnbaufläche sowie zur öffentlichen Grünfläche beabsichtigt. Da die B-Plan-Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Inhalt der Planung

Der Entwurf zur 3. Änderung sieht im Einmündungsbereich Im Springfield/„neuer“ Südring eine zweigeschossige Neubebauung (2 + Dach) – als Hausgruppe - vor. Die überbaubare Fläche zeichnet den Verlauf einer vorhandenen Ahorn-Allee (Fußweg) nach.

Das geplante Bauvorhaben ordnet sich in die Umgebung sinnvoll ein, so dass - im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche im unmittelbaren Kreuzungsbereich gesehen - ein attraktiver städtebaulicher Raum entstehen wird.

Der v. g. Fußweg sowie das westlich der Straße Im Springfield gelegene ausgebaute Straßenstück des „Alten Südrings“ werden - ihrer (Erschließungs-)Funktion entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche für das Schulgrundstück wird entsprechend angepasst; das Planzeichen „Kindergarten“ entfällt.

Die bebauten Wohnbaugrundstücke Alter Südring Nr. 18, 18a und 29 sowie Im Springfield Nr. 11, die nach dem Bebauungsplan noch zum Schulgrundstück gehören, werden aus dieser Zweckbindung herausgenommen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Übernahme dieser Grundstücke zu Gemeinbedarfszwecken

kommt lt. zuständiger Fachbehörde aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs nicht mehr in Betracht.

3.3 Auswirkung der Planung

Die vorgesehene Neubebauung wird dazu beitragen, dass der Kreuzungsbereich Alter Südring/Im Springfeld eine attraktive städtebauliche Note erhält, insgesamt gesehen eine Bereicherung für den dortigen Stadtteil.

4.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Zusammenhang mit der z. Z. laufenden Neuaufstellung entsprechend angepasst. Die Ausweisungen sind insofern aus den beabsichtigten Darstellungen entwickelt.

5.0 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Gebäude „Alter Südring“ Hs.Nr. 18 und 18a und 29 sowie „Im Springfeld“ Hs.Nr. 11 werden im Bestand betätigt und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der weiteren städtebaulichen Zielsetzung für den Eckbereich Südring/ Im Springfeld werden Teilflächen östlich von „Alter Südring“ Hs.Nr. 29 ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung von GRZ und GFZ nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung sowie die Festlegung der max. Gebäudehöhe ermöglicht einerseits eine 2-gesch. bauliche Ausführung (2 + Dach) der geplanten Wohnbebauung und andererseits eine städtebaulich maßvolle Eingliederung der Baukörper in die Umgebung.

Um das Verkehrsaufkommen nicht zu erhöhen, aber auch die Anzahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze gering zu halten und somit einem hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen für die geplante Neubebauung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf eine Wohneinheit (1 WE) / je Gebäude beschränkt.

5.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Nutzung der Flächen für die Hauptschule Lehmkuhle werden im Bestand bestätigt.

5.2 Verkehrsflächen

Der Straßenstich Alter Südring und die Wegefläche vor der geplanten Bebauung werden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.3 Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatzbedarf für die geplante Wohnbebauung wird auf der im Bebauungsplan entsprechend umgrenzten Fläche nachgewiesen.

5.4 Öffentliche Grünfläche / zu erhaltende Bäume

Die verbleibende Grünfläche vor der geplanten Bebauung wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Mit den zu erhaltenden Bäumen erfüllt die Fläche eine ortsnahe Freiflächenfunktion.

Im Übrigen werden die erhaltenswerten Bäume in der Umgebung des Wohnhauses „Alter Südring“ festgesetzt.

5.5 Vorgärten

Aus stadtbildgestalterischen und ökologischen Gründen sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gärtnerisch zu gestalten.

5.6 Kennzeichnungen / Hinweise

Belange des Denkmalschutzes

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen befinden sich weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe. Da das Gelände jedoch zu einem Bereich gehört, in dem Urnengräber entdeckt worden sind, ist bei Erdarbeiten mit der gebotenen Vorsicht vorzugehen.

Dementsprechend ist in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

6.0 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme des Neubauvorhabens vollständig ausgebaut. und an das vorhandene Kanalsystem angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers für die neuen Vorhaben kann grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation erfolgen. Nach Auskunft der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt das Plangebiet auf einer Fläche, in deren Untergrund gering wasserdurchlässige Osterfelder Formsande anstehen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diese Sande ist lt. Unterer Wasserbehörde nach den Regeln der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) nicht möglich (siehe auch Punkt 7.3). Demzufolge soll das Niederschlagswasser ebenfalls dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden, wobei eine gedrosselte Ableitung vorzusehen ist.

7.0 Umweltbelange

7.1 Naturräumliche Lage

Naturräumlich liegt das Gebiet am süd-östlichsten Zipfel der Haupteinheit 578 „Niederrheinische Sandplatten“ und hier ist es der Untereinheit der „Königshardter Hauptterassenplatte“ zuzuordnen (aus geograph. Landesaufnahme, Wilhelm von Kürten, 1977). Dieser Naturraum ist ursprünglich vorwiegend von sandigen und/oder lehmigen Böden geprägt, die aber durch anthropogene Nutzung stark verändert sind.

Die potentiell natürliche Vegetation (d. h. die Vegetation, die sich einstellt, wenn anthropogene Einflüsse unterbleiben) ist der trockene Buchen-Eichenwald).

7.2 Beurteilung der UVP-Pflicht

Die Planänderung unterliegt keiner Untersuchungspflicht gem. Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

7.3 Boden

7.3.1 Untergrund und Versickerungsfähigkeit des Änderungsgebietes

Im Bereich des Änderungsgebietes zeigt die Ingenieurgeologische Karte 1 : 25.000, Blatt 4407 Bottrop des Geologischen Landesamtes NRW (2000),

dass es sich bei dem „Untergrund“ um eine künstliche Aufschüttung auf der ehemaligen Geländeoberfläche handelt.

Es sind weder die Mächtigkeit noch die genaue Zusammensetzung des Aufschüttungsmaterials bekannt. Das Geologische Landesamt nennt Bauschutt, Erdaushub etc. als mögliches Aufschüttungsmaterial.

Da es sich demnach nicht um einen natürlich gewachsenen Boden handelt, werden im Bereich der Aufschüttung keine wesentlichen Bodeneigenschaften durch die Planung gestört. Allerdings wird die bisherige Freifläche teilweise versiegelt.

Bezüglich der Versickerungsmöglichkeit stellt die Untere Wasserbehörde des weiteren fest, dass der Untergrund gering wasserdurchlässige Formsande enthält mit einem angenommenen Durchlässigkeitswert von 1×10^{-7} bis 1×10^{-8} m/sek und demzufolge eine Versickerung von Niederschlagswasser nach den Regeln des ATV nicht möglich ist

7.3.2 Altlasten

Im Bereich des Änderungsgebietes sind bei der Unteren Wasserbehörde keine Verdachtsflächen registriert. Erkenntnisse über etwaige Bodenbelastungen liegen der v. g. Fachdienststelle nicht vor.

7.4 Natur und Landschaft

7.4.1 Beschreibung und Bewertung der zur Bebauung anstehenden Fläche und des Umgebungsbereiches

Bei der Freifläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche geringer Ausdehnung. Sie besteht überwiegend aus intensiv gepflegter Rasenfläche, die durch einen gepflasterten Fußweg durchschnitten wird. Den Fußweg säumt eine Ahornallee. Darüber hinaus wird die Fläche im Westen und Norden von einer Baumreihe aus Ahorn begrenzt. Im Westen stockt eine Baum- und Strauchhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen. Sie bildet die

Begrenzung zwischen einem Wohngrundstück und der Grünfläche.

Die Grünfläche ist Bestandteil eines zusammenhängenden Grünzuges entlang des Südringes und hat im Sinne der Biotopvernetzung Verbindung über die Freiflächen der Schule zur Parkanlage der Villa Dickmann. Die Bedeutung für die Biotopvernetzung ist auf Grund der niedrigen Biotopaustattung jedoch als gering zu bezeichnen. Durch eine Anreicherung der Fläche mit Biotopstrukturen (z. B. Extensivierung der Rasenpflege und Entwicklung einer Wildwiese) könnte mit einfachen Mitteln jedoch eine Steigerung der Biotopfunktion erreicht werden.

7.4.2 Beschreibung und Bewertung der Planung

Die Planung sieht vor, eine Bebauung westlich des Fußweges zuzulassen. Der Fußweg soll jedoch erhalten bleiben und dient der Erschließung der Wohneinheiten. Darüber hinaus wird der östliche Planbereich als Grünfläche festgesetzt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Eingriff gemäß § 1 a BauGB, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4.08/1 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Real wird jedoch ca. die Hälfte der bestehenden Rasenfläche überplant, wobei die Eingriffsfolgen eher untergeordnet sind.

Die Bebauung ist darüber hinaus derart angelegt, dass der größte Teil des bestehenden Baumbestandes erhalten bleiben kann.

Um eine Aufwertung der Biotopfunktion für die Restfläche zu erreichen, kann der Rasen in eine einschürige Wildwiese aufgewertet werden.

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie die den Fußweg säumenden Bäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

7.5 Klima und Luftbeurteilung

7.5.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist mit 2-3 K laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop (KVR, 1989) als mäßig bis stark überwärmter Bereich zu bewerten. Die Fläche befindet sich am südöstlichen Rand der großflächigen Wärmeinsel der Bottroper Innenstadt.

Die Synthetische Klimafunktionskarte für das Stadtgebiet Bottrop (KVR, 2002) gliedert das Stadtgebiet in verschiedene Klimatope. Die klimatische Bedeutung dieser Fläche wird als Parkklima ausgewiesen.

Parkklimate zeichnen sich meist durch aufgelockerte Vegetationsstrukturen mit Rasenflächen und reich strukturierten lockeren Baumbeständen aus, die tagsüber und auch in der Nacht als Kälteinseln hervortreten (Oaseneffekte).

Die Planfläche ist östlicher Ausläufer und Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Park- und Grünfläche, die sich zwischen Essener-, Bogen- und Hünefeldstraße bis hin zum Südring zieht. In Richtung Süden wird dieser Grüngürtel fortgesetzt über den Donnerberg hinweg in Richtung Bahnlinie Vonderbergstraße und westlich in Richtung Quellenbusch.

Lt. Grünentwicklungsplan hat die Fläche zusammen mit den Flächen rund um die Hauptschule Lehmkuhle und der Schillergrundschule eine lokale Bedeutung für die Freizeit und Erholungsnutzung.

7.5.2 Bewertung der Planung

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 in Verbindung mit § 1 a BauGB sind die Belange des Klimas bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grünflächen und Parkanlagen sind lokale Ausgleichsräume und insbesondere größere zusammenhängende Grünflächen bilden wichtige Frischluftschneisen.

Aufgrund der geringen Größe der Planfläche sowie der Lage am Rand des Grüngürtels bleibt die Be-

deutung in klimatischer Hinsicht eher auf die Fläche selbst beschränkt.

Bei der Ausführung der Planung, die auf dem Eckgrundstück u.a. eine Wohnnutzung vorsieht, sollte deshalb Wert auf eine Aufwertung der auf der Fläche verbleibenden Grünstrukturen gelegt werden (s. Pkt. 7.4.1 und 7.4.2).

7.6 Lärmbeurteilung

Durch den Straßenverkehrslärm sind die Wohnhäuser am Südring erheblich immissionsbelastet. Die Berechnungen ergaben Beurteilungspegel von 68 dB(A) am Tag und von 57 dB(A) in der Nacht.

Für allgemeine Wohngebiete nennt die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 - Orientierungswerte von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV), die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen gilt, ist in allgemeinen Wohngebieten tagsüber ein Immissionsgrenzwert von 59 dB(A), nachts von 49 dB(A) einzuhalten.

Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV werden deutlich überschritten.

Für die geplante Wohnbebauung werden deshalb zum Einen im Plan (Textl. Teil) passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III gem. VDI 2719 festgesetzt, wobei für Schlaf- oder Kinderzimmern außerdem eine schallgedämmte Zwangsbelüftung erforderlich ist.

Der Schutzmaßstab gem. VDI 2719 berücksichtigt die einzuhaltenden Innenpegel in Höhe von 35 dB(A) für Wohnräume und 25 dB(A) für Schlafräume. Durch die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wird der Luftaustausch in den Schlafräumen, ohne deren Verlärmung sichergestellt.

Der Schutz des Außenwohnbereiches (Garten / Terrasse) wird zum Anderen durch die Festsetzung einer vegetativen Lärmschutzwand ($H = 2,50 \text{ m}$) gewährleistet. Die Lärmschutzwand entlang den Straßen Südring und Im Springfeld sowie z.T. längs der östlichen Grundstücksgrenze

des Flurstücks 574 ist so herzustellen, dass der dort vorhandene Baumbestand erhalten werden kann, soweit im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

8.0 Planungsstatistik

8.1 Flächengröße

-	Gemeinbedarfsfläche	rd.	3,00 ha
-	Fläche WA-Gebiet	rd.	0,40 ha
-	öffentliche Grünfläche	rd.	0,06 ha
-	öffentliche Verkehrsfläche	rd.	0,10 ha
-	Gesamt-Verfahrensgebiet	rd.	3,56 ha

8.2 Anzahl der WE	ca.	6 - 8
--------------------------	-----	-------

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

Bottrop, im März 2004

Anlagen

Ökologische Bewertung / Bilanzierung der Planung