

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4.09/11 " Hochstraße/Peterstraße "

1. *Räumlicher Geltungsbereich*

2. *Anlaß der Planung*

- 2.1 Städtebauliche Situation
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

3. *Planinhalt*

- 3.1 Baugebiete
- 3.2 Verkehrsflächen
- 3.3 Grünflächen
- 3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

4. *Flächenangaben*

5. *Ver- und Entsorgung*

6. *Bodenordnende Maßnahmen*

7. *Verhältnis zum Flächennutzungsplan*

8. *Denkmalschutz/Denkmalpflege*

9. *Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/11 liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Mitte.

Das Gebiet wird begrenzt von der Hochstraße, der Peterstraße, der Verbindungsstraße zwischen Peter- und Schützenstraße sowie der dem städt. Kulturamt vorgelagerten Verkehrsfläche.

Im Plan ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB durch Signatur gekennzeichnet.

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des Stadtzentrums und grenzt an die Fußgängerzone "Hochstraße" an. Innerhalb des Plangebietes sind eine Vielzahl größerer und kleinerer Einzelhandelsgeschäfte der verschiedenen Branchen, ein größeres Textilkaufhaus sowie Dienstleistungsbetriebe ansässig. Darüberhinaus sind im Planbereich mehrere Gaststätten und ein Spielhallenbetrieb vorhanden.

Die Bebauung entlang der Peterstraße wird hauptsächlich durch eine Wohnnutzung bestimmt.

In den nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Bereichen sind ebenfalls eine Vielfalt an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Auch in diesen Bereich sind Vergnügungs- und Gaststätten anzutreffen.

Südwestlich der Peterstraße ist überwiegend eine Wohnnutzung vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das 1982 errichtete "Parkhaus Schützenstraße" mit ca. 570 Einstellplätzen und daran anschließend, in südöstlicher Richtung, ein öffentlicher Kinderspielplatz.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Attraktivität der Bottroper Innenstadt ergibt sich aus einer wünschenswerten Vielfalt von Nutzungen; die räumlich und quantitativ in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Auch das Interesse am Wohnen in der Innenstadt wird von den Bürgern im verstärkten Maße angenommen, zumal Schulen aller Formen, Kirchen und Kindergärten etc. in der Innenstadt bzw. an ihrer Peripherie vorhanden sind.

Sowohl die Vielfalt der Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote als auch das Wohnen in der Innenstadt gilt es zu erhalten bzw. zu stärken, um die Attraktivität des Citybereiches zu gewährleisten und einer " Verödung " entgegenzuwirken.

Diese städtebauliche Zielsetzung wird im zunehmenden Maße durch die Einrichtung von Imbißstuben, Gaststätten, Spiel- und Automatenhallen sowie weiteren Betrieben, die dem Vergnügungssektor zuzuordnen sind, unterwandert. Insbesondere durch Häufung derartiger Anlagen ist mit einer Strukturänderung und Niveausenkung des Innenstadtbereiches zu rechnen. Dieser nicht gewünschten Entwicklung mit seinen negativen Folgeerscheinungen soll mit dem zur Verfügung stehenden Instrumentarium der Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Für den hier in Rede stehenden Bereich ist daher beabsichtigt, die weitere bauliche und sonstige Nutzung durch einen Bebauungsplan zu regeln. Einen entsprechenden Beschluß hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 13.10.1987 gefaßt.

3. Planinhalt

3.1 Baugebiete

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb des innerstädtischen Kernbereiches, werden die Grundstücksflächen entlang der Peterstraße, ausgenommen das Eckgrundstück Hochstraße/Peterstraße, als Mischgebiet (MI), der übrige Bereich als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Für die Bebauung entlang

der Peterstraße wird die Zahl der Vollgeschosse (4), wie hauptsächlich vorhanden, als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Vordergebäude entlang der Hochstraße werden in ihrem Bestand bestätigt. Die Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt, orientiert sich an der vorherrschenden Bauhöhe.

Zur Verbesserung der geschäftlichen Nutzung werden den im Bereich der Hochstraße ansässigen Betrieben z.T. eingeschossige in Teilbereichen zweigeschossige Anbauten ermöglicht. Darüberhinaus ist auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Besitzungen Hochstraße 11- 17 eine dreigeschossige Neubebauung vorgesehen, die in der Erdgeschoßzone gewerblich, in den darüberliegenden Geschossen zu Wohnzwecken genutzt werden können.

Die im nördlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen überbaubaren Flächen umfassen ausschließlich die dort vorhandenen baulichen Anlagen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung, gerade auch in der Innenstadt, werden für das MK-Gebiet Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß als zulässig festgesetzt. Um eine übermäßige Ansiedlung von Imbißstuben, Gaststätten, Spiel- und Automatenhallen sowie weiteren Betrieben, die dem Vergnügungssektor zuzuordnen sind, zu unterbinden, sollen derartige Anlagen und Einrichtungen als " nur ausnahmsweise zulässig " festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung sind ausreichende Möglichkeiten gegeben, der übermäßigen Ansiedlung derartiger Betriebe im Innenstadtbereich, die zu einer Niveausenkung des Gebietes führen kann, entgegenzuwirken.

Die für MI-Gebiete zulässige Geschoßflächenzahl von $GFZ = 1,2$ wird in einigen Fällen bereits jetzt schon überschritten. Im Hinblick darauf, daß es sich um Gebiete handelt, die bereits August 1962 überwiegend bebaut waren, die Bebauung außerdem in ihrem Bestand bestätigt werden soll und im Hinblick auf die zentrale Lage und der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Fläche, werden für das MI-Gebiet höhere Geschoßflächenzahlen vorgesehen.

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Eine Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich.

3.3 Grünflächen

Im gesamten Plangebiet sind öffentliche Grünflächen nicht festgesetzt. Ein Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Planbereiches vorhanden.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- Die Gebäude Hochstraße 7, 15 und 17 sollen als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Bottrop aufgenommen werden. Die entsprechenden Verfahren sind noch durchzuführen. Im Plan sind die Gebäude mit " D " gekennzeichnet.
- Die vorhandene bzw. zu erwartende Verkehrsbelastung der Peterstraße überschreitet die im Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) angegebenen Orientierungswerte für MI- bzw. MK-Gebiete. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan ist daher die Festsetzung aufgenommen, daß bei Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Bereiche " A " und " B " die Einrichtung von Schallschutzfenstern auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite erforderlich werden.

4. Flächenangaben

Größe des Plangebietes	ca. 2,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,56 ha
Größe des MK-Gebietes	ca. 1,14 ha
Größe des MI-Gebietes	ca. 0,32 ha

5. Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind zum größten Teil vorhanden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Um die im Plan getroffenen Festsetzungen zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

7. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum, das entsprechend seiner mittelzentralen Funktion und zur Verbesserung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes weiter entwickelt werden soll. Dementsprechend ist im wirksamen FNP das Stadtzentrum als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplanes selbst ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

8. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Der östliche Bereich des künftigen Bebauungsplanes tangiert die Hochstraße, die als historische Wegführung zu bezeichnen ist. Schon im Kartenwerk von 1823/24 ist diese Führung dargestellt.

Dementsprechend ist auch ein Teil der Bebauung entlang des fraglichen Abschnittes der Hochstraße in ihrem Erscheinungsbild von historischer und denkmapflegerischer Bedeutung, da hier der Übergang der alten Ortskernbebauung über die Zeit der Industrialisierung zur Bebauung der Stadtwerdung noch ablesbar ist.

Als Baudenkmäler sind in dem fraglichen Bereich zu nennen und zu berücksichtigen:

a) Hochstraße 7

Wohn- und Geschäftshaus, um 1905, im Erdgeschoß verändert; schutzwürdig die für die Entstehungszeit qualitätsvolle Fassade der erhaltenen Obergeschosse mit gotisierenden Stuckdekorationen.

b) Hochstraße 15

Eingeschossiger Fachwerkbau um 1867, giebelständig, im unteren Bereich angebaut bzw. aufgestockt, Giebelseite zur Straße nachträglich verputzt.

Im Brüstungsbereich mit Diamantquader verziert. Bau als letzter Rest der älteren Ortskernbebauung von Zeugniswert. Durch spätere Verputzung Aufwertung und Angleichung der Fassade an das " neue städtische Erscheinungsbild der Jahrhundertwende. "

c) Hochstraße 17

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus um 1906, ausgebauten Dachgeschoß mit Zwerchhäusern.

Erdgeschoß verändert, jedoch in seiner Ursprungsgliederung noch ablesbar. Im Obergeschoß Fensterreihung mit Pilastergliederung in Anlehnung einer Triforienzone. Vor dem weiteren Obergeschoß dreiachsiger Erker mit geschwungenem Aufsatz.

Obgleich der Bau im neueren stark verändert ist, stellt er doch ein gutes Beispiel eines großstädtischen Kaufhaustyps dar; von besonderer Aussagekraft bezüglich der Auseinandersetzung zwischen Jugendstil und Reformstil. Schutzwürdig daher insbesondere die Fassade.

Das Unterschutzstellungsverfahren der vorgenannten Objekte wird in Kürze eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 4.09/11 betrifft den mittelalterlichen Ortskern von Bottrop. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden, die der Stadt Bottrop, Stadtplanungsamt als " Untere Denkmalbehörde " oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

9. **Aufhebung städtebaurechtlicher Festsetzungen**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4.09/11 sind Flächen enthalten, für die z.T. die städtebaurechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4.09/3a und 4.09/8a gelten.

Es handelt sich zum einen um Grundstücksteile aus den Flurstücken 245 (privat) und 246 (städtisch) in Flur 61, die im Bebauungsplan Nr. 4.09/3a als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Zum anderen wird eine Teilfläche

der Verbindungsstraße zwischen Peter- und Schützenstraße einbezogen, die im Bebauungsplan Nr. 4.09/8a ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Für die genannten Flächen werden Neuregelungen durch den Bebauungsplan Nr. 4.09/11 getroffen. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4.09/3a und 4.09/8a sind, soweit sie im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 4.09/11 liegen aufzuheben.