

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.09/12 " Hochstraße/Adolf-Kolping.-Straße "

- 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**

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Mitte, im unmittelbaren Kernbereich. Es wird begrenzt von der Hochstraße, dem Kirchplatz, der Adolf-Kolping-Straße und der Essener Straße

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

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Entlang der Hochstraße und der Essener Straße sind Einzelhandelsgeschäfte der verschiedenen Branchen, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten und Imbißstuben sowie ein Kinocenter und Spielhallenbetriebe vorhanden. Die beschriebene, gewerbliche Nutzung ist vorwiegend in der Erdgeschoßzone anzutreffen, während die Obergeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden.

An der Adolf-Kolping-Straße und an der Bothenstraße sind überwiegend Wohngebäude vorhanden.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden ebenfalls durch die Vielfalt der dort ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Für den oben beschriebenen Bereich gelten z.Z. die städtebaurechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4.09/7, der seit dem 18.03.1970 rechtsverbindlich ist. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes wurde außerdem gem. § 46 BBauG die Umlegung angeordnet.

Die bisher durchgeführten Untersuchungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 4.09/7 getroffenen Festsetzungen z.T. nicht möglich ist. In Anbetracht dieser Tatsache soll der Bebauungsplan Nr. 4:09/7 in seiner Gesamtheit aufgehoben und für diesen Bereich Neuregelungen durch den Bebauungsplan Nr. 4.09/12 getroffen werden

150

49

Vorrangiges Ziel der neuen Bauleitplanung ist es dabei, die Attraktivität des Citybereiches, die durch die Vielfalt der verschiedenen Nutzungsarten geprägt wird, zu gewährleisten.

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

3. Planinhalt

3.1 Baugebiete

Entsprechend den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 4.09/7 werden die Flächen entlang der Hochstraße, dem Kirchplatz einschließlich dem Eckgrundstück Kirchplatz, Adolf-Kolping-Str. und der Essener Straße als Kerngebiet (MK), die Flächen entlang der Adolf-Kolping-Straße und der Bothenstraße als " Allgemeines Wohngebiet " (WA), festgesetzt. Das im nördlichen Planbereich liegende Kirchengrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung " Kirche " ausgewiesen.

Die vorhandenen Gebäude an der Adolf-Kolping-Straße, der Bothenstraße, dem Kirchplatz sowie die Gebäude Hochstraße 6 - 16 und Nr. 24 werden in ihrem Bestand bestätigt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche für die Grundstücke Hochstraße 18 - 22 entspricht im wesentlichen den Regelungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 4.09/7. Die rückwärtigen Baulichkeiten auf den v.g. Grundstücken werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt.

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. Diese Regelung ist erforderlich, um einer " Niveausenkung "

157
des Innenstadtbereiches, die durch die übermäßige Ansiedlung derartiger Betriebe zu befürchten ist, entgegenzuwirken.

Die für WA-Gebiete zulässige GRZ und GFZ werden in den meisten Fällen durch die bereits vorhandene Bebauung überschritten. Im Hinblick darauf, daß es sich um Gebiete handelt, die vor August 1962 bereits überwiegend bebaut waren (Bereich Adolf-Kolping-Straße und Bothenstraße), die Bebauung außerdem in ihrem Bestand bestätigt werden soll, und im Hinblick auf die zentrale Lage und der nur beschränkt verfügbaren Flächen, werden für das WA-Gebiet höhere GRZ und GFZ festgesetzt.

3.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

3.3 Grünflächen

Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen nicht festgesetzt.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in der Nähe der Planbereiches vorhanden.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 BauO NW im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- Die vorhandene bzw. zu erwartende Verkehrsbelastung der Essener Straße und der Adolf-Kolping-Straße überschreitet die im Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 - Ausgabe Mai 1987 - angegebenen Orientierungswerte für MK- bzw. WA-Gebiete. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan ist daher die Festsetzung aufgenommen, daß bei Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Bereiche "A", "B" und "C" die Einrichtung von Schallschutzfenstern auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite erforderlich werden.
- Nördlich der Propsteikirche St. Cyriakus, im Bereich des Kirchengrundstückes, befinden sich Leitungen der RWW.
Zur Sicherung dieser Leitungen ist zu Gunsten des Versorgungsträgers die in Anspruch genommene Fläche mit einem Leitungsrecht belastet.

- Die privaten Grundstücksflächen im Bereich der Propsteikirche und im Bereich der Gebäude Hochstraße 12/14 werden, soweit sie Bestandteil der Fußgängerzone sind, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.
- Sollten den Eigentümern der betroffenen Grundstücksflächen hierdurch Vermögensnachteile entstehen, werden diese gem. § 40 ff BauGb entschädigt.

4. Flächenangaben

- Größe des Plangebietes	ca. 2,605 ha
- Verkehrsfläche	ca. 1,165 ha
- Größe des MK-Gebietes	ca. 0,855 ha
- Größe des WA-Gebietes	ca. 0,383 ha
- Größe der Fläche für den Gemeindbedarf	ca. 0,203 ha

5. Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind 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 FNP das Stadtzentrum als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplanes selbst ist im wirksamen FNP als " Gemischte Baufläche", die Flächen entlang der Bothenstraße und der Adolf-Kolping-Straße als " Wohnbaufläche " dargestellt.

8. Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet liegt die kath. Propsteikirche St. Cyriakus. Bei dem v.g. Kirchengebäude handelt es sich um ein Baudenkmal i.S. des § 2 Denkmalschutzgesetz.

Mit Datum vom 16.12.1983 ist das Kirchengebäude in die Denkmalliste der Stadt Bottrop eingetragen worden und unterliegt somit den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes. Im Bebauungsplan ist die Propsteikirche als Baudenkmal nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 4.09/12 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.