

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.09/14 „ Essener Straße “

- 1.0 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich**
- 2.0 Anlaß der Planung**
 - 2.1 Städtebauliche Situation**
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung**
- 3.0 Planinhalt**
 - 3.1 Baugebiete**
 - 3.2 Verkehrsflächen**
 - 3.3 Grünflächen**
 - 3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**
- 4.0 Zahlenwerte**
- 5.0 Ver- und Entsorgung**
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan**
- 8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege**
- 9.0 Umweltbelange**
 - 9.1 Altlasten / Grundwasser**
 - 9.2 Landschaft, Biotope und Arten**
 - 9.3 Klima**
 - 9.4 Boden**
 - 9.5 Lärmbeurteilung**
 - 9.6 Luftbeurteilung**

1.0 Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.09/14 liegt im Teilraum Stadtmitte, an der Peripherie des Stadtzentrums. Der räumliche Geltungsbereich wird in etwa begrenzt von der Kapitän-Lehmann-Straße, der Essener Straße und den südlichen Grenzen der Besitzungen Essener Straße 29, Bogenstraße 4 und 7, Bergstraße 3 und 8 und Kapitän-Lehmann-Straße 8.

Im Plan ist der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgelegt.

2.0 Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Entlang der Essener Straße befinden sich eine Reihe von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben, ein größeres Möbelgeschäft, eine Spielhalle, ein Sex-Shop nebst Kino sowie eine Videothek. In den Obergeschossen der Gebäude entlang der Essener Straße ist, wie auch im Bereich der Kapitän-Lehmann-Straße, der Berg- und der Bogenstraße, hauptsächlich eine Wohnnutzung anzutreffen.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Vielfalt der Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote, als auch das Wohnen in dem oben beschriebenen Bereich, gilt es zu erhalten bzw. zu stärken. Demzufolge soll die zukünftige und noch mögliche bauliche Nutzung des Gebietes auf der Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes geregelt werden, um den heutigen Bedürfnissen gerecht zu werden und einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.10.1990 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den genannten Bereich gefaßt.

3.0 Planinhalt

3.1 Baugebiete

Die Flächen entlang der Essener Straße, zwischen der Kapitän-Lehmann-Straße und der Bogenstraße, werden aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen und im Hinblick auf die Lage zum Stadtzentrum als Kerngebiet (MK), der übrige Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden dabei für das MK-Gebiet Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß ausdrücklich zugelassen.

Für die Vordergebäude entlang der vorhandenen Straßen wird die Zahl der Vollgeschosse (3-5 Geschosse) zugrundegelegt, wie sie im dortigen Bereich vorhanden ist.

Im MK-Gebiet sind Betriebe vorhanden, die dem Vergnügungssektor zuzuordnen sind. Um eine übermäßige Ansiedlung dieser Betriebe zu unterbinden, sollen Anlagen und Einrichtungen, die dem Vergnügungssektor zuzuordnen sind, als „nur ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt werden. Durch diese Festsetzungen sind ausreichende Möglichkeiten gegeben, der übermäßigen Ansiedlung derartiger Betriebe, die zu einer Niveausenkung des Gebietes führen kann, entgegenzuwirken.

Die für die MI-Gebiete zulässige Geschößflächenzahl von GFZ = 1,2 wird in einigen Fällen bereits jetzt schon überschritten. Im Hinblick dar-

auf, daß es sich bei dem Planbereich um ein Gebiet handelt, das bereits im August 1962 überwiegend bebaut war, die Bebauung soweit wie möglich in ihrem Bestand bestätigt werden soll und im Hinblick auf die zentrale Lage der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Fläche, werden für die MI-Gebiet höhere Geschoßflächenzahlen vorgesehen.

3.2 Verkehrsflächen

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

3.3 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden im Plangebiet nicht festgesetzt. Kinderspielplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauONW im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsbelastungen der Essener Straße werden die im Beiblatt zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für MK- bzw. MI-Gebiete überschritten. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan ist daher die Festsetzung aufgenommen worden, daß bei Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen die Einrichtung von Schallschutzfenstern erforderlich wird.

4.0 Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	-	1,665 ha
öffentliche Verkehrsfläche	-	0,156 ha
Größe MK-Gebiet	-	0,742 ha
Größe MI-Gebiet	-	0,767 ha
vorh. Wohneinheiten	-	100 WE
Neuplanung	-	20 WE

5.0 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an die bestehende / neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Emscher abgeführt und in dem vorhandenen Klärwerk Emschermündung gereinigt werden.

6.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.09/14 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „ Gemischte Baufläche “ dargestellt.

Die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

8.0 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das denkmalwerte Gebäude „Essener Straße 21“ sowie das erhaltenswerte Gebäude „Bogenstraße 5“. Entsprechende Hinweise bzw. Darstellungen sind im Plan aufgenommen worden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf Maßnahmen, die bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten sind.

9.0 Umweltbelange

9.1 Altlasten / Grundwasser

Innerhalb des Planbereiches werden keine Flächen im Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor.

Aus bodenhygienischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Ein Hinweis auf eine etwaige Grundwasserbelastung über der regional-typischen Grundbelastung des Gebietes ist nicht bekannt.

9.2 Landschaft, Biotope und Arten

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.09/14 „Essener Straße“ weist eine hohe Bebauungsdichte aufgrund der innerstädtischen Lage auf. Es wird u.a. geprägt durch Nebengebäude, Hinterhofbebauung sowie asphaltierte Hofflächen. Der Freiflächenanteil in diesem Gebiet ist sehr gering einzustufen - jede weitere Flächenversiegelung ist daher negativ zu beurteilen.

Auf dem Grundstück der Baulücke Bogenstraße befinden sich neben Wiesenflächen, 4 Obstbäume, 1 Trauerweide, 2 Pappeln und 1 Blaufichte.

Bei einer Neubebauung dieser Fläche sollte der vorhandene Baumbestand möglichst berücksichtigt bzw. ein Ausgleich in Form von Begrünungsmaßnahmen vorgenommen werden.

9.3 Klima

Das Plangebiet liegt mit + 2 bis + 3 K in einem relativ stark überwärmten Bereich, so daß sich jede weitere Flächenversiegelung klimökologisch negativ auswirken wird.

In diesem Zusammenhang ist auch die unmittelbare Nähe zum stark belasteten Innenstadtbereich mit + 3 bis + 4 K (Schadstoffbelastung, starke Überwärmung) zu sehen.

Ein weiterer Verlust von Freiflächen trägt zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse in diesem Gebiet bei.

Eine Verbesserung der klimaökologischen Situation in diesem Gebiet sollte daher unbedingt angestrebt werden.

Nachfolgende Maßnahmen können zu einer Verbesserung der stadtkologischen Situation beitragen:

- Begrünung von baulichen Anlagen,
- Sicherung des Bestandes und standortgerechter einheimischer Neubegrünung im Straßenraum.

9.4 Boden

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.09/14 handelt es sich insbesondere im westlichen Bereich um eine bereits hochversiegelte Fläche.

Ein hoher Versiegelungsgrad führt zu negativen Auswirkungen auf den Boden; der Bodenwasserhaushalt verändert sich, der Oberflächenabschluß von Niederschlagswasser wird erhöht und die Grundwasserneubildung verringert.

Aufgrund der hohen Nutzungsintensität und Nutzungsgrades des o.a. Bereiches ist davon auszugehen, daß die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt sind. Flankierende Maßnahmen zur Minimierung der Folgewirkungen der Versiegelung sind unter Punkt 9.3 „Klima“ aufgeführt.

9.5 Lärmburteilung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Essener Straße. Berechnungen haben ergeben, daß aufgrund des vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsaufkommens, die Orientierungswerte (sh. Beiblatt zur DIN 18005) für MK- und MI-Gebiete deutlich überschritten werden.

Da aus städtebaulichen Gründen kein aktiver Lärmschutz möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich.

Berechnungen gem. VDI 2719 auf der Grundlage von standardisierten Wohn- und Schlafzimmergrößen ergaben, daß die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die sich an der dem Verkehrslärm zugewandten Hausfront befinden, im Abschnitt Essener Straße - Kapitän-Lehmann-Straße-Bogenstraße der Schallschutzklasse 4 und im Abschnitt Bogenstraße - Bebauungplangrenze der Schallschutzklasse 3 entsprechen sollten.

9.6 Luftbeurteilung

Für das Plangebiet ist die Luftschadstoffbelastung insgesamt positiv zu beurteilen. Die Richtwerte der TA-Luft für

- Schwefeldioxid (Langzeitwert) - SO₂ I1V von 0,14 mg/cbm
- Schwefeldioxid (Kurzzeitwert) - SO₂ I2V von 0,4 mg/cbm
- Staubniederschlag (Langzeitwert) - Staub I1V von 0,35 g/(qmxd)
- Staubniederschlag (Kurzzeitwert) - Staub I2V von 0,65 g/(qmxd)
- Blei im
Staubniederschlag (Langzeitwert) - Pb I1V von 0,25 mg/(qmxd)
- Cadmium im
Staubniederschlag (Langzeitwert) - Cd I1V von 5 ug/(qmxd)

werden deutlich unterschritten.

Da bei der geplanten Nutzung als Kern- und Mischgebiet keine besonderen Emissionen von Luftverunreinigungen zu erwarten sind, bestehen aus Sicht der Luftthygiene keine Bedenken.