

Stadt Bottrop

Stadtplanungsamt (61)

Abteilung: Verbindliche Bauleitplanung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4.09/8b "Obere Hochstraße"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
3. Umweltsituation
4. Anlaß der Planung
5. Planinhalt
 - 5.1 Baugebiete
 - 5.2 Grünflächen
 - 5.3 Verkehrsflächen
6. Sonstige Festsetzungen und Hinweise
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten
10. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
11. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch die Hochstraße, die Straße Pferdemarkt und die Verbindungsstraße zwischen Peterstraße und Schützenstraße begrenzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch Signatur eindeutig bestimmt.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des Geschäftszentrums der Stadt Bottrop, zwischen dem Fußgängerbereich Hochstraße/Pferdemarkt und dem neuen Parkhaus an der Schützenstraße.

Die dem Fußgängerbereich zugewandte Seite des Plangebietes wird durch eine unregelmäßige Bebauung mit Geschäften in der Erdgeschoßzone und Wohnen in den oberen Geschossen geprägt, während die rückwärtigen ehemaligen Gärten heute von gewerblichen Nebenanlagen genutzt werden.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden durch das hohe Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot geprägt. Neben einem Großwarenhaus sind eine Vielzahl größerer und kleinerer Einzelhandelsgeschäfte der verschiedenen Branchen sowie Textil- und Bekleidungshäuser ansässig. Westlich des Plangebietes befindet sich die Hauptstelle der Stadtparkasse sowie das 1982 fertiggestellte Parkhaus.

Für das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage eine gute Versorgung mit privaten wie öffentlichen Dienstleistungen und eine vielseitige verkehrliche Anbindung gewährleistet.

3. Umweltsituation

Die Immissionsbelastung für das Plangebiet ist insgesamt positiv zu beurteilen.

Nach den Messungen der LIS Essen haben im Meßzeitraum 1983 sowohl für Staubbiederschlag als auch für Schwefeldioxyd die Werte durchschnittlich zwischen 50 % - 75 % der zulässigen Grenzwerte gelegen.

Die zugrundegelegten Immissionkenngrößen für Blei bzw. Cadmium im Staubbiederschlag werden erreicht bzw. liegen darunter.

Bei den Immissionsbelastungen durch Schwebstoffe sind Abnahmen zu verzeichnen. Ebenso gibt es bei den Schwermetallimmissionen konstante bis positive Tendenzen. Alle diese Werte liegen z.T. klar unterhalb der zulässigen Grenzwerte.

4. Anlaß der Planung

Durch das neue Parkhaus mit rd. 570 Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft erfährt das Plangebiet eine städtebauliche Aufwertung, der es in seinem heutigen ungeordneten Zustand nicht gerecht werden kann. Die städtebaulichen Auswirkungen des Parkhauses (Fertigstellung Sommer 1982) auf das Plangebiet machen eine Neuordnung des Gebietes dringend erforderlich.

Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind daher, durch Neuordnung des Gebietes

- die Geschäftsnutzung zu erweitern und zu verbessern,
- zu einer gestalterischen Verbesserung des Fußgängerbereiches Hochstraße/Pferdemarkt beizutragen,
- die Wohnnutzung, gerade im Innenstadtbereich, zu erweitern und zu sichern, und damit
- die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen.

Zur Realisierung dieser Ziele ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, die das Gebiet ohne größere Eingriffe in private Besitzverhältnisse städtebaulich ordnet, um die bestehende stabile kleinteilige Besitzstruktur funktionsfähig zu halten und von ihr als Basis die Entwicklung des Gebietes ausgehen zu lassen.

5. Planinhalt

5.1 Baugebiete

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet umfaßt heute rd. 1.600 qm Gewerbefläche, 23 Wohneinheiten und ein Verwaltungsgebäude. Die Festsetzung zusätzlicher überbaubaren Flächen ermöglichen 25 neue zusätzliche Wohneinheiten und eine Verdoppelung der Gewerbefläche.

Die Vorrangigkeit der geschäftlichen Nutzung im Plangebiet wird in der Festsetzung als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 deutlich. Die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl, festgesetzt mit 2,7, rechtfertigt sich aus der zentralen Lage und der beschränkt vorhandenen Fläche. Eine solche Verdichtung wird durch eine Aufstockung der Gebäude an der Hochstraße auf vier Geschosse sowie durch die Neubebauung entlang der Verbindungsstraße erreicht. Für die Bebauung an der Hochstraße ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingend vorgesehen, die in Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe entlang der Hochstraße eine geschlossene Bebauung mit Stadtbild prägendem Charakter bewirken soll. Der durch das Straßengefälle bewirkte Höhenunterschied in der Gebäudeabwicklung wird durch einen giebelständigen Baukörper als Zwischenglied aufgefangen. Dieser Baukörper ragt auf Arkaden in den Straßenraum hinein und soll dem Fußgänger als Merk- und Orientierungspunkt dienen.

Ebenfalls zwingend wird die Zahl der Vollgeschosse für einen Teil der überbaubaren Fläche an der Verbindungsstraße mit Rücksicht auf das vorhandene Verwaltungsgebäude festgesetzt.

Zur Verbesserung der geschäftlichen Nutzung wird den Betrieben ein großzügiger eingeschossiger Anbau ermöglicht. Die Anlieferungsmöglichkeiten von der Verbindungsstraße her sollen bestehen bleiben.

Zur Sicherung der Wohnnutzung, gerade auch in der Innenstadt, werden entsprechende Flächen in den oberen Geschossen festgesetzt. Von dieser Festsetzung ausgenommen bleibt nur das vorhandene Verwaltungsgebäude. Der Wohnnutzung zugute kommt die Unzulässigkeit kinder- und jugendgefährdender Vergnügungsstätten und Geschäfte sowie von Tankstellen.

5.2 Grünflächen

Im gesamten Plangebiet sind keine Grünflächen festgesetzt. Ein Kinderspielfeld ist im Nahbereich des Gebietes vorhanden.

5.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind die erforderlichen Stellplätze gegebenenfalls abzulösen.

6. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die Gründerzeithäuser Pferdemarkt 6 und 7, Hochstraße 37 werden im Bebauungsplan als erhaltenswerte bauliche Anlagen bezeichnet, weil sie im Zusammenhang mit der historischen Straßen- und Platzsituation die Stadtgestalt prägen. Aus diesem Grunde kann gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung dieser Häuser versagt werden. Sie setzen den Rahmen für eine künftige Neubebauung in der oberen Hochstraße.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/8b werden gem. § 81 BauO NW "örtliche Bauvorschriften - losgelöst vom Bebauungsplanverfahren -" als Satzung erlassen, die der Gestaltung des Plangebietes Rechnung tragen.

7. Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Anlagen sind weitgehend vorhanden, z.T. sind sie neu zu schaffen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und gegebenenfalls im Umlegungsverfahren durchzuführen.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Verfahrensbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken werden, wird ein Sozialplan aufgestellt: umzusetzende Wohnparteien oder Gewerbetreibende werden ggf. mit Ersatzflächen versorgt.

Dabei werden die Wünsche der Betroffenen, soweit möglich, berücksichtigt.

9. Kosten

Kosten für Kanal- und Straßenbau entstehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Die Herstellung bzw. Ausbau der Verbindungsstraße zwischen Schützenstraße und Peterstraße, die zugleich die Erschließung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Neubebauung gewährleistet, erfolgte im Rahmen der Durchführung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 4.09/8a.

10. 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 das Stadtzentrum im Flächennutzungsplan, der seit dem 23.5.1984 wirksam ist, als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/8b selbst ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/8b gelten z.Z. die städtebaurechtlichen Festsetzungen der Durchführungspläne Nr. 4.09/2 und Nr. 4.09/2 - 1. Änderung -.

Die Aufhebung der Festsetzungen der vorgenannten Durchführungspläne für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/8b wird durch ein gesondertes Verfahren vorgenommen.