

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4.11/2 für den Bereich zwischen der Gladbecker Straße, der Straße Am Vogelpoth, dem Kirchschemmsbach und der Richard-Wagner-Straße

Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

Das Plangebiet liegt an der Peripherie des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Stadtmitte.

Gegenwärtig ist das o.a. Gelände nur in den Randzonen bebaut, während der Innenbereich überwiegend ungenutztes Hinterland ist.

Die Bebauung im Verfahrensbereich wird vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. An der Ecke Gladbecker Straße/Eichenstraße befindet sich eine Gaststätte, in der Richard-Wagner-Straße ein Lebensmittelgeschäft.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche dienen ebenfalls hauptsächlich dem Wohnen. Auf der westlich anschließenden Blockfläche befindet sich die kath. Kirche St. Elisabeth mit Kindergarten und Jugendheim. Die nordöstlich des Plangebietes liegende Blockfläche entlang der Richard-Wagner-Straße hat in geringem Umfang Mischnutzung. Jenseits der Rheinstahlstraße liegt das Gelände der Zeche Prosper III.

Anlaß der Planung

Zu den Zielvorstellungen der Stadt gehört der Ausbau der Siedlungsschwerpunkte. In diesem Zusammenhang wird u.a. eine differenzierte Verdichtung der Wohnbereiche angestrebt.

Entsprechend der vorgenannten Zielsetzung wird die unbebaute

Fläche des Plangebietes einer Wohnnutzung zugeführt. Hierbei wird der starken Nachfrage nach Einfamilienheimen im besonderen Maße Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan kann nicht aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da gemäß § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 74 die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden am 31. 12. 1977 außer Kraft getreten sind.

Für das Gebiet der neuen Stadt hat der Rat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Das räumlich funktionale Entwicklungskonzept sowie die Bevölkerungs- und Arbeitsmarktprognose bis zum Jahre 1990 als I. Stufe sind bereits erarbeitet worden.

Eine im Sinne des § 1 Abs. 5 BBauG beschlossene Entwicklungsplanung liegt nicht vor.

Neben der Bereitstellung dringend benötigter Baulandflächen im Einzugsbereich des Stadtzentrums soll mit dem Bebauungsplan auch der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in diesem Bezirk Einhalt geboten werden. Um diese negativen Auswirkungen zu vermeiden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

Mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht der Bebauungsplan im Einklang.

Erläuterung der Planung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen längs den ausgebauten Straßen bestätigen im wesentlichen den vorhandenen Bestand. Art und Maß der baulichen Nutzung werden dabei nicht grundlegend geändert.

Die zwischen der Straße Am Vogelpoth und dem geplanten Fußweg befindlichen vier 1 1/2geschossigen Gebäude weisen erhebliche

bauliche Mängel auf. Nach Abgang dieser Altbebauung kann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Neubau errichtet werden, der die vorhandene Bebauung im Einmündungsbereich Gladbecker Straße/Eichenstraße arrondiert.

In dem aufzuschließenden Innenbereich sind Einfamilienheime in Form von Einzel- oder Doppelhäusern bzw. als Kettenreihen Häuser vorgesehen, die die vorhandene Nachfrage an diesen Wohnformen abdecken soll.

Die Flächen entlang der Richard-Wagner-Straße, der Gladbecker Straße und der Eichenstraße dienen zur Aufnahme der für die Versorgung des Bereiches notwendigen Einrichtungen (Läden etc.). Dementsprechend wird hier ein WA-Gebiet festgesetzt, während der übrige Bereich aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung als WR-Gebiet ausgewiesen wird.

Damit das Baugebiet nicht durch Emissionen, die von dem Kirchschemmsbach ausgehen, beeinträchtigt wird, ist die Verrohrung des offenen Vorfluters vorgesehen. Für Unterhaltsarbeiten ist ein Vorbehaltsstreifen zugunsten der Stadt Bottrop als Eigentümerin des Kirchschemmsbaches erforderlich, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muß.

Erschließung

Die Aufschließung des Innenbereiches erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Straße Am Vogelpoth her.

Auf die bisher übliche Straßenform mit Fahrbahn, Parkstreifen und erhöhtem Bürgersteig wird bei dieser geplanten Wohnstraße verzichtet. Es wird nur eine Mehrzweckebene unter Verwendung nur eines Oberflächenmaterials (Betonstein o.ä.) vorgesehen. Unterschiedliche Farben des gewählten Oberflächenmaterials sollen Fahrgasse, Fußgängerbereich und die Standorte der Parkplätze optisch voneinander trennen. Innerhalb der Verkehrsfläche werden großkronige Bäume angepflanzt, die das Straßenbild mitbestimmen sollen.

Mit der gewählten Straßengestaltung wird das Ziel verfolgt, den Fahrverkehr zu zwingen langsam zu fahren und somit dem Fußgänger eine gefahrlosere Benutzung der Wohnstraße zu sichern. Es wird außerdem im verstärkten Maße innerhalb des Wohngebietes eine verkehrsberuhigende Zone geschaffen, die nicht zuletzt auch zur Attraktivität des Bereiches beitragen soll.

Von dem Wendeplatz ausgehend ist ein Fußweg zur Eichenstraße geplant. Er dient der nahen Anbindung des Innenbereiches an die nordöstlich angrenzenden Gebiete mit den hier befindlichen Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anlagen für die Versorgung des Bereiches mit Wasser, Strom und Gas sowie für die Entwässerung sind vorhanden bzw. können geschaffen werden.

Durchführung der Planung

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach Teil IV und V des BBauG vorgesehen.

Sollten die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes sich nachteilig auf wirtschaftliche und soziale Belange der im Planbereich Wohnenden und Arbeitenden auswirken, werden geeignete Maßnahmen zur Milderung bzw. Beseitigung der Auswirkungen im Zuge des Umlegungsverfahrens getroffen.

Kosten

Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald entstehenden Kosten werden auf ca. 475.000,- DM geschätzt.

Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich ca. 200.000,- DM selbst zu tragen, die entsprechend dem jeweiligen Erfordernis aus dem Vermögenshaushalt der Stadt bereitgestellt werden.