

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt –61-
Abteilung: Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.11/7 „Gladbecker Str./Pestalozzistraße“

- 1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 3.0 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan
- 4.0 Bodenordnende Maßnahmen
- 5.0 Denkmalschutz
- 6.0 Altlasten
- 7.0 Umweltbericht
 - 7.1 Boden
 - 7.2 Natur und Landschaft
 - 7.3 Klima / Lufthygiene
 - 7.4 Lärmbeurteilung
- 8.0 Erschließung
- 9.0 Ver- und Entsorgung
- 10.0 Planinhalt
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 10.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 10.5 Grünflächen / Grünstrukturen
 - 10.6 Gestalterische Regelungen
 - 10.7 Hinweise
- 11.0 Planungsstatistik

1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im stat. Bezirk 12 (Nord-Ost), ca. 1 km Luftlinie vom Stadtzentrum. Es umfasst eine Fläche von ungefähr 4,78 ha, die sich in Privateigentum und teilweise auch im Besitz der Stadt Bottrop befindet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Otto-Krawehl-Straße, Rheinstahlstraße, Pestalozzistraße, Germaniastraße und Gladbecker Straße. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Im Bereich zwischen Otto-Krawehl-Straße, Rheinstahlstraße, Pestalozzistraße, Germaniastraße und Gladbecker Straße liegt ein städtebaulich ungeordnetes Areal, das neben der prägenden Nutzung durch das „Brauhaus“, einigen kleineren gewerblichen Nutzungen und einem Kartoffelverarbeitungsbetrieb auch brachliegende bzw. kurzfristig an Gewerbetreibende verpachtete Flächen im Blockinnenbereich enthält. Die Straßenrandbebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden; entlang der Rheinstahl- und der Pestalozzistraße befindet sich ausschließlich Wohnbebauung.

Die nähere Umgebung wird ebenfalls durch eine Wohnbebauung geprägt. Westlich der Gladbecker Straße grenzt das Gelände der städt. Berufs-, Berufsfach- und Fachoberschule nebst Turnhalle an.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der Gemengelage ergeben sich im Plangebiet eine Reihe städtebaulicher Probleme. Insbesondere durch die Brauhausnutzung und den Kartoffelhändler entstehen immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen. Auch die vorhandene hohe Konzentration von Stellplätzen im Blockinnenbereich führt in der weiteren Entwicklung zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation.

Die angestrebten Erweiterungsmaßnahmen auf dem Brauhausgelände sollen zum Anlass genommen werden, den Bereich städtebaulich sinnvoll zu ordnen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 4.11/7 geschaffen werden.

3.0 Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (wird zur Zeit neu aufgestellt) des Regierungsbezirks Münster für den Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet stellt den Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dar.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist der Bereich insgesamt als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung steht den in Aussicht genommenen Festset-

zungen des Bebauungsplanes entgegen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP daher im Parallelverfahren geändert.

4.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Realisierung der Planfestsetzungen erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen (z. B. Umlegung) nach dem Baugesetzbuch.

5.0 Denkmalschutz

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in der unmittelbaren Umgebung.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dementsprechend ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern enthalten.

6.0 Altlasten

Ein Teil der Fläche, das ehemalige Straßenbahndepot, wurde vor der Umnutzung zu einem Gastronomiebetrieb untersucht. Hierbei wurden punktuelle Belastungen im Untergrund ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Nur im Bereich der ehemaligen Garagen für Autobusse sind noch sanierungswürdige Kontaminationen anzutreffen. Diese liegen im Fundamentbereich der ehemaligen Garagen/Omnibushalle und sind bei einem Abriss der baulichen Anlage fachgerecht zu entsorgen. Hierzu ist der Eigentümer heranzuziehen, dem dieser Umstand auch bekannt ist.

Ein weiterer Bereich, der zukünftig baulich genutzt werden kann, ist ebenfalls gutachterlich untersucht worden. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Bottrop bzw. im Eigentum des Betriebsinhabers des Kartoffelverarbeitungsbetriebes befinden.

Im Gutachten wird dargelegt, dass der Untergrund des Untersuchungsgebietes aus einer bis zu 1,8 m mächtigen Auffüllung besteht. Belastungen, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen, wurden jedoch nicht festgestellt. Der Gutachter weist darauf hin, dass die Auffüllung für Anpflanzungen ungeeignet ist und empfiehlt, diese nach den Vorgaben der DIN 18915 Blatt 3 (enthält u.a. Hinweise zur Aufbereitung des Bodens zum Zwecke von Begrünungsmaßnahmen) herzurichten.

Ausgehobenes Auffüllmaterial kann als „Boden und Steine“ unter der Abfallschlüsselnummer 17503 entsorgt werden. Sollte organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, ist diese getrennt zu lagern und geregelt zu entsorgen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen worden.

Fast alle anderen Flächen im Bebauungsplan sind private Gärten oder Grünflächen. Für diese Flächen besteht kein Verdacht einer Belastung.

7.0 Umweltbericht

Vorbemerkung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 4,78 ha großen Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Durch den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden.

Bei einer "Worst Case" Betrachtung würden ca. 25980 qm der Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO überbaut.

Nach Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes vom Juli 2001 sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG -"Städtebauprojekte"- ab einer Schwellengröße von 100.000m² Grundflächenzahl UVP-pflichtig.

Zwischen den Grundflächenzahlen 20.000m² und 100.000m² (Prüfwerte) unterliegt das Vorhaben der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG unter Anwendung der Vorprüfungskriterien der Anlage 2 UVPG. Dies gilt auch für ein Bebauung im Innenbereich (Anlage 1, Nr.18.8 UVPG). Demzufolge unterliegt das Vorhaben der Allgemeinen Vorprüfung.

Entsprechend der Kriterien der Anlage 2 UVPG wird der Bebauungsplanentwurf folgendermaßen beurteilt:

- Merkmale/Standort des Vorhabens sowie mögliche Auswirkungen

Es handelt sich um überwiegend bestehende Bebauung, so dass zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt über das gesetzlich nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten sind (kein Eingriffstatbestand gemäß §1a BauGB und § 8ff BNatSchG).

Darüber hinaus werden Schutzgebiete (NSG, FFH, LSG) weder direkt noch über Fern- bzw. Außenwirkung betroffen.

Die vorhandenen und in Zukunft zugelassenen Lärmbelastungen werden im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert und geregelt (s. Lärmbeurteilung).

Demzufolge ist der Bebauungsplan Nr. 4.11/7 „Gladbecker Straße / Pestalozzistraße“ **nicht UVP-pflichtig**.

7.1 Boden

Die Bodenkarte 1: 50.000, Blatt L4506 Duisburg, des Geologischen Landesamtes NRW zeigt für den B-Planbereich eine terrestrische Podsol-Braunerde (pB81), nur im nord-westlichen Abschnitt hat sich ein semiterrestrischer Podsol-Gley (pG8) entwickelt.

Diese Böden sind grundsätzlich für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, da sie eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Potential zur Nährstoff- und Schadstoffbindung ist sehr gering (geringe Kationenaustauschkapazität, geringe Filterfunktion), auch die Durchlüftung ist gering. Die Böden sind mäßig trocken (pB81) bis trocken (pG8), in der Vegetationsperiode kann es zu Wassermangel kommen.

Durch Bebauung und großflächige Versiegelung sind die Böden verändert bzw. beeinträchtigt worden. Auch im Bereich der Gärten ist durch anthropogene Einflüsse der ursprüngliche Bodenaufbau verändert worden.

Bei einer Regenwasserversickerung ist auf die geringe Filterfunktion der Böden zu achten, es kann nur unbelastetes Regenwasser versickert werden. Für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind Detailuntersuchungen notwendig (sh. Pkt. 9).

Die Gärten sollten von Versiegelung frei gehalten werden, ebenso das Gehölzbiotop (siehe Pkt. 7.2). In den Gärten führt die Humusanreicherung zu einer gegenüber dem ursprünglichen Boden verbesserten Schadstoffbindung. Der Boden kann hier als Filter für Schadstoffe aus der Luft etc. fungieren. Auch das Wasserrückhaltevermögen wird erhöht, was sich positiv auf das Kleinklima in diesem Bereich auswirkt.

Großflächige zusätzliche Versiegelung sollten möglichst unterbleiben oder wasserdurchlässig hergestellt werden. Eine entsprechende Regelung ist im Plan aufgenommen worden.

7.2 Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist unter entsprechender Anwendung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches über Ersatzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Rahmen der Abwägung nach Baugesetzbuch zu entscheiden.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Wohnbebauung entlang der Pestalozzi- und Rheinstahlstraße bestätigt; der übrige Gebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen ermöglichen eine Bebauung im Innenraumbereich.

Die Bebauung im Plangebiet ist auch heute nach § 34 BauGB erweiterbar. Demzufolge ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG und 1a BauGB nicht erforderlich, da keine zusätzlichen, über das bestehende Baurecht hinaus gehenden Eingriffe erfolgen.

Real würde jedoch die Zerstörung eines Gehölzbestandes im rückwärtigen Bereich der Besitzungen Gladbecker Straße 88 und 90 erhebliche negative Auswirkungen im Hinblick auf die kleinklimatischen, klimaökologischen Verhältnisse des Plangebietes hervorrufen. Darüber hinaus würde das zentrale Trittsteinbiotop des Gebietes zerstört.

Um das zu verhindern wird der Gehölzbereich der genannten Gärten von den Baugrenzen ausgenommen und mit einer Bindung für den Erhalt von Gehölzen nach BauGB belegt.

Ebenfalls mit einer entsprechenden Festsetzung belegt werden die punktuell vorhandene Hecken und Bäume, die sich vornehmlich entlang den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Rheinstahlstraße befinden.

Die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Gladbecker Straße 88 und 90 werden durch die vorgesehene und aus ökologischer Sicht sinnvolle Maßnahme (Erhalt des Gehölzbestandes) nur geringfügig eingeschränkt.

Für das Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt, d.h., lediglich 6/10 des Gesamtgrundstückes können durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Die Erhaltung des Gehölzbestandes schränkt die Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht ein, da der bebaubare vordere Grundstücksteil mehr als 6/10 des Gesamtgrundstückes ausmacht. Lediglich im Hinblick auf die Lage der Bebauung auf dem Grundstück werden den Eigentümern durch die Festsetzung Vorgaben gemacht.

7.3 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop (KVR, 1989) mit 2–3 K in einem mäßig bis stark überwärmten Bereich. Von seiner Lage her ist es außerdem der großflächigen Wärmezone des Bottroper Stadtkerns zuzuordnen. Darüber hinaus liegt die Planfläche im Achsbereich der Gladbecker Straße, der sich durch hohe Versiegelung mit geringen Grünanteilen kennzeichnet.

Nach dem Entwurf zum Grünentwicklungsplan der Stadt Bottrop wird die stadtökologische Situation in diesem Gebiet durch eine hohe thermische - sowie Immissionsbelastung aufgrund Kfz-Verkehr und Hausbrand bestimmt. Verminderte Windgeschwindigkeiten bedingen wiederum reduzierte Austausch- und Belüftungsverhältnisse.

Gemäß §1 Abs. 5 Nr.7 in Verbindung mit § 1a BauGB sind die Belange des Klimas bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des B-Planes soll eine Neuordnung des Innenbereiches zwischen Gladbecker Straße, Otto-Krawehl-Straße, Rheinstahlstraße, Pestalozzistraße und Germaniastraße in Zusammenhang mit den vorgesehenen Planungen erreicht werden. Die Planung sieht die Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe vor.

Die Inanspruchnahme von Freiflächen führt zu einer Erhöhung der Versiegelung, was zu einer weiteren negativen Beeinträchtigung der ohnehin ungünstigen klimatischen Situation beitragen kann.

Eine Verbesserung der klimaökologische Situation vor Ort kann durch den Erhalt des bestehenden Gehölzes im Gebiet, vor allem des waldähnliche Gartenbereiches, erfolgen. Darüber hinaus führen Dach- und Fassadenbegrünung zu einer günstigeren Feuchtigkeitsentwicklung, wodurch in einem derart hoch versiegelten Stadtbereich gute klimaökologische Ergebnisse erzielt werden können. Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen werden den klimaökologischen Belangen Rechnung getragen, wobei eine Dach- und Fassadenbegrünung nur für gewerblich genutzte Hallen festgesetzt werden.

Für die bestehende Wohnbebauung wird eine Dach- und Fassadenbegrünung nicht festgesetzt. Auch wenn der klimaökologische Aspekt durchaus erstrebenswert ist, muss bei einer derartigen Festsetzung der Kostenaufwand und die Folgemaßnahmen in die Abwägung eingestellt werden. Insbesondere dürfte die nachträgliche Anordnung einer Begrünung vorhandener Gebäude, vor allem bei einer Dachbegrünung, zu nicht oder

nur schwer zu bewältigenden Problemen für die Standsicherheit sowie den Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz führen.

7.4 Lärm

Hinsichtlich der Lärmsituation sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens folgende Lärmquellen näher untersucht worden:

Straßenverkehrslärm	der Gladbecker Straße der Rheinstahlstraße der Pestalozzistraße der Germaniastraße sowie
Gewerbe- und Parkplatzlärm	der Brauerei / Sportcenter der IMO-Waschstraße des Kartoffelgroßhandel

Straßenverkehrslärm

Die Bewertung des Straßenverkehrslärms hat ergeben, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens in den genannten Straßen die für MI –bzw. WA-Gebiete maßgebenden Orientierungswerte überschritten und somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da ein aktiver Schallschutz aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich ist, werden für die betreffenden Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Gewerbebetriebe, die aus Sicht des Immissionsschutzes von besonderer Bedeutung sind.

Kartoffelgroßhandel

Das gegenwärtige Betriebsgeschehen ist im Jahre 1998 genehmigt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde vom Institut für Schall- und Wärmeschutz ein Lärmgutachten erstellt, welches auch die heutige Immissionssituation widerspiegelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Betriebsgeräusche weder an der Wohnbebauung Rheinstahlstraße noch an der Gladbecker Straße zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm führen.

Die nordöstlich an das Betriebsgrundstück grenzenden Flächen werden als Mischgebiet festgesetzt, die z.B. als Erweiterungsflächen für den Betrieb herangezogen werden können. Eine betriebliche Ausdehnung in diesem Bereich ist jedoch nur möglich, wenn dort eine nicht störende Betriebsnutzung vorgesehen wird und bauliche Anlagen so angeordnet werden, dass sie einen geschlossenen aktiven Schallschutz zur Wohnbebauung an der Rheinstahlstraße darstellen. Eine Wohnnutzung wird in diesem Mischgebietsbereich ausgeschlossen.

IMO-Waschstraße

Das Emissionsverhalten der Anlage wird vornehmlich geprägt durch den Lärm der Trockengebläse. Die Fahrzeug- und Reinigungsgeräusche im Stauraum werden mit Hilfe einer Lärmschutzwand zur nördlich liegenden Wohnbebauung abgeschirmt. Daher sind an diesem Standort z.Zt. keine Richtwertüberschreitungen zu verzeichnen.

Brauhaus / Sportcenter

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots ist durch den Rheinisch-Westfälischen TÜV ein Lärmgutachten abgegeben worden, welches auch die heute vorhandene Situation wiedergibt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Hauptlärmquelle ist der Parkplatz. So dürfen die hinteren Stellplätze während der Nachtzeit nicht genutzt werden. Die Stellplatzzufahrt ist mit einer Schranke ausgestattet, die eine Nutzung zu Nachtzeit ausschließt.
- Die Fenster der Gastronomieräume stehen aus Immissionsschutzgründen während der Betriebszeit nicht zu Be-/ Entlüftungszwecken zur Verfügung. Aus diesem Grunde wurde eine geräuscharme Raumluftechnische Anlage (RLT) eingebaut.

Aufgrund dieser Maßnahmen werden an der Wohnbebauung Gladbecker Straße (MI-Gebiet) und der Wohnbebauung Rheinstahlstraße (WA-Gebiet) die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

Sollte zukünftig der hintere Parkplatzbereich auch nachts genutzt werden, ist in jedem Fall ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand, Höhe ca. 3 m) zur Wohnbebauung Rheinstahlstraße erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

8.0 Erschließung

Sowohl die Mischbau- als auch die Wohnbauflächen sind durch die umgebenden Straßen her erschlossen. Die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Unter der Prämisse, dass die im Innenbereich festgesetzte Mischbaufläche für eine Erweiterung des Kartoffelgroßhandelsbetriebs herangezogen werden, ist eine Erschließung dieser Fläche über das Betriebsgrundstück möglich; ansonsten kann eine private Erschließung der Fläche von der Otto-Krawehl-Straße her erfolgen.

Zusätzlich zur Anbindung an die Gladbecker Str. und Germaniastraße ist eine fuß- und radwegemäßige Anbindung des „Brauhausgeländes“ an die Rheinstahlstraße beabsichtigt, über Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der Hane & Suden GbR (Eigentümer des Brauhauses) befinden.

Die geplante Wegefläche wird im Bebauungsplan nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Vielmehr ist die Wegetrasse mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht für den Rettungsdienst belastet worden. Um den entsprechenden Ausbau zu vollziehen, bedarf es noch vertragliche Bindungen, wie z.B. Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeit oder die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Eintrag einer Baulast.

9.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 51 a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser - soweit möglich – auf den Grundstücken zu versickern. Hiervon betroffen sind die Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Gemäß dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 sind zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswasser vor Ort oder eine Einleitung in ein Gewässer möglich ist, Grundaussagen zu den hydrogeologischen Randbedingungen (bei einer ortsnahen Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggfls. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Die abschließende Entscheidung und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen zu der Frage, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird, ist in der Begründung darzulegen.

Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist, wie gutachterlich festgestellt, grundsätzlich möglich. Der Gutachter führt jedoch auch an, dass bei der Konzeptionierung der Versickerungseinrichtungen zu berücksichtigen ist, dass die in dem Bereich anzutreffenden gut wasserdurchlässigen Talsandablagerungen örtlich von steifen bis halbfesten, schwach tonigen Schluffen durchzogen, die eine wesentlich geringere Wasserdurchlässigkeit bzw. einen kleineren Durchlässigkeitswert aufweisen. Daher wird die Notwendigkeit gesehen, für jedes Baugrundstück ein Einzelgutachten mit einer Bemessung für die Versickerungsanlage zu fordern.

Bei den von der Regelung des § 51 a LWG betroffenen Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um die unbebauten Flächen im Innenbereich. Entsprechend der gutachterlichen Aussage soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils durch Einzelgutachten Art und Umfang der Versickerungsanlage festgelegt werden. Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass eine Versickerung nicht oder nur unter erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich ist, soll das Niederschlagswasser der Mischkanalisation zugeführt werden.

10.0 Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der wohnbaulichen Nutzung sind die Flächen entlang der Rheinstahlstraße, der Pestalozzistraße und zum Teil entlang der Germaniastraße als Allgemeines

Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die übrigen Flächen werden – wie auch im FNP dargestellt – als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Mischgebiet entlang der Gladbecker Straße ist eine Wohnnutzung nur innerhalb der dreigeschossig ausgewiesenen überbaubaren Fläche zulässig, während der rückwärtig und eingeschossig vorgesehene überbaubare Bereich einer kleingewerblichen Nutzung vorbehalten werden soll.

Der vorhandene Kartoffelverarbeitungsbetrieb zählt zu den Anlagen, die in einem Mischgebiet im Grundsatz nicht zulässig sind. Da eine Auslagerung des seit Jahren dort ansässigen Betriebes z.Zt. nicht möglich ist, soll auf der Grundlage des § 1 (10) BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) die Bestandssicherung und in gewissem Umfang auch Erweiterungsmaßnahmen gewährleistet werden.

Auf den Flächen des Brauhausgeländes ist neben der Sicherung des vorhandenen Bestands eine überbaubare Fläche vorgesehen, die z.B. für eine Erweiterung der dort anzutreffenden Nutzung herangezogen werden kann. Hierfür ist allerdings die Beseitigung der ehemaligen Omnibushalle erforderlich. Auch auf dem Brauhausgelände wird eine Wohnbebauung ausgeschlossen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse, z. T auch durch die Höhe baulicher Anlagen, bestimmt.

Als Grundflächenzahl wird die Obergrenze nach BauNVO festgesetzt, um z.B in den MI-Gebieten einen gewissen Spielraum für eine gewerbliche Nutzung einzuräumen.

Die Zahl der Vollgeschosse für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird als Höchstgrenze festgesetzt und orientiert sich an die vorgegebene Situation.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet wird z. T. ebenfalls als Höchstgrenze (Bereich Brauhausgelände) festgesetzt. Für die Straßenrandbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgelegt, so dass der dort zur Zeit vertretenen unterschiedlichen Geschossigkeit Rechnung getragen wird.

Für die im MI₍₁₎-Gebiet vorhandene bzw. noch mögliche rückwärtige Bebauung wird zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen auf 6,00 m begrenzt. Hierdurch ist zum Einen eine sinnvolle Nutzung gewerblicher Art gewährleistet, zum Anderen ist jedoch sichergestellt, dass gewerbliche Bauteile der vorhandenen Wohnbebauung höhenmäßig untergeordnet sind.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Durch die Festsetzung von Baulinien (Bereich Brauhausgelände) wird der vorhandenen Grenzbebauung, die aus städtebaulichen Gründen weiterhin Bestand haben soll, Rechnung getragen.

10.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Damit der Straßenraum entlang der Bebauung städtebaulich bzw. gestalterisch –soweit möglich- durch Vorgärten gefasst wird, sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Bauflucht nicht zulässig.

Für die Nutzung des Brauhauses, der Diskothek, des Sportcenter und für die Sporthalle an der Berufsschule sind insgesamt 250 Stellplätze erforderlich. Diese sind bereits auf dem Brauhausgelände untergebracht und durch Baulast gesichert. Im Plan ist die entsprechende Fläche festgesetzt. Ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen, der bei einer möglichen baulichen Erweiterung auf dem Gelände entsteht, kann nur unterirdisch nachgewiesen werden.

10.5 Grünflächen / Grünstrukturen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist nicht erforderlich, da eine zusätzliche neue Wohnbebauung in dem Gebiet nicht beabsichtigt ist. Darüber hinaus sind in der Nachbarschaft des Plangebietes (Otto-Joschko-Straße, Germaniastraße) Spielbereiche vorhanden.

Aus klimaökologischen Gründen und um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden, sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen enthalten, die den Erhalt von Bäumen und Heckenstrukturen und eines Gehölzbiotops betreffen (sh. hierzu auch Pkt. 7.2 „Natur und Landschaft“ und Pkt. 7.3 „Klima / Lufthygiene“). Zur Verbesserung der klimaökologischen Situation ist außerdem die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplatzanlagen und eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt worden, wobei letztere Regelung sich jedoch aus den in Pkt. 7.3 genannten Gründen nur auf gewerblich genutzte Hallen beschränkt.

10.6 Gestalterische Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der erwünschten Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren und den bauleitplanerischen Festsetzungen zu erreichen, beschränkt sich der Gestaltungsrahmen im wesentlichen auf Regelungen zu den Dachformen, Dachneigungen und der Gestaltung der Vorgartenbereiche.

10.7 Hinweise

Innerhalb des Plangebietes liegen Leitungen der Ruhrgas AG und der STEAG Fernwärme. Die Leitungen sind durch Leitungsrechte in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuld

rechtlichen Verträge gesichert. Die Lage der Leitungen sind bei den noch möglichen bauliche Maßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster auf Kampfmittelvorkommen im Planbereich hingewiesen worden.

Vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen sind die betroffenen Flächen durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen und ggfls. vorgefundene Kampfmittel zu beseitigen.

11.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 4,78 ha
Verkehrsfläche (vorh. Otto-Krawehl-Straße	ca. 0,16 ha
Fläche f. Versorgung (Gasübernahmestation)	ca. 0,05 ha
Priv. Grünfläche	ca. 0,06 ha
Wohnbaufläche	ca. 1,59 ha
Mischbaufläche	ca. 2,92 ha

Bottrop, im Dezember 2002