

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 41 " Grafenmühle "

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Städtebauliche Situation
- III. Umweltsituation
- IV. Anlaß der Planung
- V. Planungsvorgaben
- VI. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- VII. Planinhalt
 - 1. Bauflächen
 - 2. Grünflächen
 - 3. Flächen für die Landwirtschaft
 - 4. Verkehrsflächen
- VIII. Weitere Festsetzungen und Hinweise
- IX. Denkmalschutz
- X. Ver- und Entsorgung
- XI. Bodenordnende Maßnahmen
- XII. Kosten
- XIII. Entschädigung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes gehört zum Ortsteil Bottrop-Kirchhellen/Grafenwald. Es liegt am Westrand der Stadt, im Grenzbereich der Stadt Oberhausen und des Kreises Dinslaken.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt durch

- den Alten Postweg (L 621),
- die Gemeindestraße "Alter Postweg" und durch
- die Straße Zur Grafenmühle

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch Signatur festgesetzt.

II. Städtebauliche Situation

Innerhalb des oben beschriebenen Bereiches befinden sich Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Südlich der Straße "Zur Grafenmühle" wird der Bereich durch die vorhandenen Ausflugslokale entlang der Straße "Alter Postweg" und den dort befindlichen Freizeitangeboten geprägt.

Im Nordwesten grenzt der Planbereich an das Erholungsgebiet "Kirchheller Heide". Nordöstlich des Gebietes liegt die Köhlerstraße mit der dort vorhandenen Siedlung. Im Osten, im Süden und im Westen wird das Plangebiet vorwiegend von forstwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Darüber hinaus befinden sich östlich der Gemeindestraße Alter Postweg, der Grafenmühlenteich sowie der künstlich angelegte Teich "Springs Diek".

III. Umweltsituation

Die Immissionssituation für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann als positiv angesehen werden. Dies ist

darauf zurückzuführen, daß keine emittierenden Betriebe in der Nachbarschaft ansässig sind. Auch die ca. 1,5 km südlich des Plangebietes entfernt liegende Zeche Franz Haniel wirkt sich nicht negativ auf die spezielle Immissions-situation des Plangebietes aus. Relativ erhöhte Staub-immissionen (Staubniederschläge) dürften mit der laufenden Anlage der Bergehalde Haniel zusammenhängen.

Zur Beurteilung der vorhandenen Luftschadstoffbelastung können zur Zeit Meßergebnisse der Landesanstalt für Immissionsschutz aus dem Jahre 1985 herangezogen werden.

Es liegen Messungen zu Schwefeldioxid, Staubniederschlag und Blei und Cadmium im Staubniederschlag vor. Mit - über die letzten Jahre rückläufiger, bei den Schwermetallen stagnierender Tendenz - ergeben sich Immissionswerte in einer Größenordnung von maximal 50 % der derzeit gültigen TA-Luft-Werte zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. erheblichen Nachteilen oder Belästigungen. Relevante örtl. Belastungen liegen insoweit nicht vor und sind aufgrund der im Umfeld gegebenen Emissionsstruktur ebenso hinsichtlich anderer Schadstoffe und auch für die Zukunft nicht zu erwarten, so daß die Luftschadstoffbelastung insgesamt als vergleichsweise günstig einzuschätzen ist.

Unter Lärmschutzgesichtspunkten (Emissionen des Alten Postweges) ergeben sich für die geplanten Freizeitflächen keine Einschränkungen. Dem schützenswerten Biotop im Bereich der Wasserflächen trägt die Planung Rechnung.

IV. Anlaß der Planung

Das genannte Gebiet dient der Bevölkerung als aktiver Erholungsraum. Zum Einzugsbereich gehören neben der Stadt Bottrop und den direkt benachbarten Gemeinden auch die entfernter gelegenen Städte Essen, Gelsenkirchen und Duisburg.

Durch die Konzentration von Erholungssuchenden in diesem Raum werden an die Dienstleistungsbetriebe, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, den Straßenbau und insbesondere an Einrichtungen, die dem ruhenden Verkehr und der Erholung dienen, hohe Anforderungen gestellt. Die derzeitigen Verhältnisse, deren Entwicklung und Förderung sich weitgehend auf der Basis privatwirtschaftlicher Initiative vollzogen hatte, werden diesen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Dies führt u.a. zu überfüllten Straßen und Parkplätzen mit der daraus folgenden Beeinträchtigung der forst- und landwirtschaftlichen Flächen und schließlich der gesamten Erholungsqualität.

Aus o.a. Gründen ist für den Bereich eine ordnende Planung dringend erforderlich. Grundlage für die erforderlichen Maßnahmen soll der Bebauungsplan Nr. 41 bilden.

V. Planungsvorgaben

Der Beschluß, für den Bereich der Grafenmühle einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde bereits vom Rat der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen in seiner Sitzung am 08.08.1972 gefaßt. Nach der kommunalen Neugliederung wurden die Arbeiten zum Bebauungsplan von der Stadt Bottrop aufgenommen.

Eine erste Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 41 hat in der Zeit vom 3.11. bis 3.12.1980 stattgefunden. Bereits in diesem Planentwurf wurde der Erholungs- und Freizeitwert des Gebietes zum Ausdruck gebracht, der durch die Festsetzungen von Flächen für Freizeiteinrichtungen und der Flächen für Forstwirtschaft dokumentiert wurde.

Auf Grund wesentlicher vorgebrachter Bedenken ist der Planentwurf nach erfolgter Offenlage überarbeitet und den Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Neben der Berücksichtigung einzelner privater Belange kamen in der geänderten Fassung des Planentwurfs vor allem die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes stärker zum Tragen.

In der vorliegenden Fassung wird z.B. auf die seinerzeit beabsichtigte Verlegung des Rotbaches verzichtet, so daß der Rotbach in seinem natürlichen Bachbett verbleiben kann. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde der Planentwurf in der Zeit vom 26.2. - 26.3.1987 erneut öffentlich ausgelegt.

VI. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Am 14.02.1984 ist vom Rat der Stadt der Flächennutzungsplan beschlossen und am 10.5.1984 von der höheren Verwaltungsbehörde (RP Münster) genehmigt worden. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes erfolgte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 23.5.1984.

Der wirksame FNP stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41

- Öffentliche Verkehrsflächen
 - landwirtschaftliche Flächen und
 - Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Freizeiteinrichtung" und "Parkanlage"
- dar.

Mit der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.41 überein.

VII. Planinhalt

1. Bauflächen

Zentraler Bereich des Erholungsgebietes ist die Grafenmühle mit den benachbarten Gebäuden. Die Fläche liegt im Einmündungsbereich der Straßen "Alter Postweg/Zur

Grafenmühle" und wird wegen ihrer Zweckbestimmung (Ausflugslokale etc.) als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Die Fläche, auf der sich die Gaststätte "Haus Hötten" befindet sowie die Fläche der ehemaligen Gaststätte Klüsener werden einschließlich zugehöriger Freiflächen ebenfalls als Sondergebiet festgesetzt.

Weitere Bauflächen werden nicht festgesetzt. Vorhandene Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die sich innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft befinden, genießen Bestandschutz oder sind auf Grund der vorhandenen Nutzung innerhalb dieser Flächen zulässig.

2. Grünflächen

Beiderseits der alten Führung des "Alten Postweges" befinden sich Flächen mit verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Diese Flächen werden, unter Berücksichtigung noch möglicher Erweiterungen, als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freizeiteinrichtungen" festgesetzt. Im textlichen Teil werden die Anlagen - z.B. Minigolf, Bogenschießen, Ponyreiten etc. - aufgeführt, die innerhalb der vorgenannten privaten Grünflächen zulässig sind.

Die Flächen im Bereich des Rotbaches werden als private bzw. öffentliche Grünflächen - zum größten Teil mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" - ausgewiesen.

Die längs des Alten Postweges (L 621) vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", die mit einem Pflanzgebot versehen werden, dienen dem Abschluß der Aktivzone gegenüber der auf der anderen Seite des Alten Postweges anschließenden ruhigen Erholungszone "Kirchheller Heide".

3. Flächen für die Landwirtschaft

Die vorhandenen Flächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden zum größten Teil auch im

Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft Flächen, die südlich der Straße Zur Grafenmühle von einem Gartenbaubetrieb, nördlich der Straße Zur Grafenmühle überwiegend als Weideland genutzt werden.

4. Verkehrsflächen

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird über den Alten Postweg (L 621) und die Straße Zur Grafenmühle erschlossen. Letztere wird bis zum Alten Postweg (L 621) durchgeführt, wobei die Trasse soweit nach Norden verschoben wird, daß der Rotbach in seinem alten Bachbett verbleiben kann.

Die alte Führung des Alten Postweges, dessen nördlicher Arm von der L 621 abgebunden wird, dient der inneren Erschließung. Die Wendeanlage erhält dabei einen Durchmesser von 22 m, so daß eine Wendemöglichkeit für Standardbusse, insbesondere des ÖPNV, gewährleistet ist.

Im Abschnitt zwischen der Straße Zur Grafenmühle bis etwa zum Haus Hötten wird der Alte Postweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - festgesetzt. Die fußläufige Gestaltung des Alten Postweges im oben beschriebenen Teilstück ist erforderlich, damit die Bevölkerung die in diesem Bereich konzentrierten Ausflugslokale und Freizeiteinrichtungen, ohne Beeinträchtigungen durch den fließenden Verkehr, aufsuchen kann.

Die östlich der Fußgängerzone vorgesehenen Wegeflächen, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet sind, dienen der Erschließung der innerhalb der privaten Grünfläche (Bereich C) vorhandenen bzw. noch möglichen Anlagen und Einrichtungen der aktiven Erholung.

Im nördlichen Plangebiet wird der vorhandene Parkplatz, im südlichen Plangebiet der neu anzulegende Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Flächen für das Parken von Fahrzeugen - festgesetzt.

Weitere Stellplätze (private bzw. öffentliche) sind innerhalb der alten Trasse des Alten Postweges und im Bereich der Gaststätte "Haus Hötten" vorgesehen.

VIII. Weitere Festsetzungen und Hinweise

- Das im Einmündungsbereich der Straßen Zur Grafenmühle/Alter Postweg liegende Mühlengebäude ist Bestandteil der ehemaligen "Grafenmühle", die 1755 von Haus Hove (Bottrop-Vonderort) nach Kirchhellen an den Rotbach verlegt wurde. Das eingeschossige Mühlengebäude von 1755 ist zwischen den beiden Weltkriegen umgebaut worden; 1950 wurde ein Wohnhaus angebaut. Trotz dieser Veränderungen blieb die Mühle selbst erhalten und auf Grund seiner Lage und Gestalt erinnert auch noch das heutige Gebäude an die ehemalige "Grafenmühle", die dem Freizeitbereich seinen Namen gibt und dessen Landschaft mitgeprägt hat. Aus den vorgenannten Gründen wird das Mühlengebäude im Bebauungsplan gem. § 39 h BBauG als erhaltenswert bezeichnet.
- Gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 81 (4) Bauo NW werden Festsetzungen getroffen, die der Gestaltung des Plangebietes dienen.

IX. Denkmalschutz

Der Bebauungsplan betrifft einen mittelalterlich/frühneuzeitlichen Siedlungsbereich. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der Plan enthält daher den Hinweis, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf.-Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen ist.

X. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sind zum großen Teil vorhanden.

Für die Entwässerung des Plangebietes ist der Anschluß an die von den Siedlungen Köhlerstraße und Pöttering hin zur Boye geplante Druckleitung beabsichtigt.

XI. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Es ist beabsichtigt, die bodenordnenden Maßnahmen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggf. teilweise im Umlegungsverfahren durchzuführen. Sofern diese Regelungen nicht realisiert werden können sind Maßnahmen nach Teil V des BauGB 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 getroffen bzw. wird ein Sozialplan aufgestellt.

XII. Kosten

Bei Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 41 vorgesehenen Maßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb	rd.	145.000,- DM
Tiefbaumaßnahmen		
a) Straßenbau		
- Verlängerung "Zur Grafenmühle"	"	680.000,- DM
- Herstellung der Parkplätze	"	100.000,- DM
- Ausbau Fußgängerbereich	"	250.000,- DM
- Instandsetzung des vorhandenen Straßennetzes	"	90.000,- DM
b) Kanalbau		
- Freispiegelleitung	"	483.000,- DM
- Druckrohrleitung	"	70.000,- DM
- Pumpwerk	"	100.000,- DM
c) Beleuchtung	"	145.000,- DM
Begrünungsmaßnahmen, Herrichtung der öffentlichen Grünflächen	"	858.000,- DM
	rd.	2.921.000,- DM
		=====

Für die vorgesehenen Maßnahmen sollen soweit wie möglich Zuschüsse nach

- den vorläufigen Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen,
- dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) und
- den Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen

beantragt werden. Bei Gewährung der Zuschüsse hat die Stadt Bottrop noch rd. DM 1.098.000,- selbst zu tragen, die aus Haushaltsmitteln der Stadt bereitgestellt werden sollen.

XIII. Entschädigung

Werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen den Eigentümern der hiervon betroffenen Flächen Vermögensnachteile entstehen, werden diese nach Maßgabe der §§ 40 ff BauGB zu entschädigen sein.