

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 5.09/2 "Albrecht-Dürer-Straße"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
  - 2.1 Umweltsituation
3. Infrastruktur
4. Anlaß der Planung
5. Ziele der Landesplanung
6. Planinhalt
  - 6.1 WA-Gebiet
  - 6.2 WR-Gebiet
  - 6.3 Kinderspielplatz
  - 6.4 Verkehrsflächen
7. Sonstige Festsetzungen
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Ver- und Entsorgung
10. Kosten
11. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne
12. Dringlichkeit der Planung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,85 ha große Verfahrensgebiet gehört zum stat. Bezirk Batenbrock-Süd.

Es wird begrenzt durch die Prosperstraße, die westlichen Grenzen der Flurstücke 213, 218 und 219, alle in Flur 52, die westlichen Grenzen der Flurstücke 125, 126 und 217, alle in Flur 53, die Ludwig-Richter-Straße, die Arenbergstraße und die Waldthausenstraße.

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

## 2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Peripherie des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Stadtmitte. Prägende Bebauung sind längs der Ludwig-Richter-Straße, Arenbergstraße und Waldthausenstraße, die Wohngebäude der um das Jahr 1901 entstandenen Bergarbeitersiedlung. Im Bereich Albrecht-Dürer-Straße sind Reste der Kolonie Engelbert, der ersten Arbeitersiedlung in Batenbrock-Süd (gebaut 1882 - 1887) vorhanden. Entlang der Prosperstraße befinden sich Wohngebäude, die z. T. zu den vorerwähnten Arbeitersiedlungen gehören. Der Innenbereich des Plangebietes ist, bis auf 3 neuere Wohngebäude, brachliegendes Gelände.

### 2.1 Umweltsituation

Das Plangebiet wird von der Prosperstraße (L 641), eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Bottrop, tangiert. Südöstlich, ca. 200 m entfernt, verläuft die Bundesbahnstrecke Oberhausen-Hamm. Etwa 400 m südlich des Plangebietes beginnt das Gewerbegebiet An der Knippenburg. In ca. 1.000 m Entfernung liegt südöstlich des Plangebietes das Gelände der Zeche Prosper II.

Die Entwicklung der Immissionsbelastung im Bereich Batenbrock-Süd ist insgesamt positiv zu beurteilen.

Nach den Meßwerten der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) Essen, weist die Belastungskomponente Staub rückläufige Tendenzen auf. Die Werte für Schwefeldioxyd (SO<sub>2</sub>) sind konstant geblieben, liegen aber nicht über den zugrunde gelegten Grenzwerten von 0,14 mg/cbm (Landzeiteinwirkung), bzw. 0,40 mg/cbm (Kurzzeiteinwirkung).

Bei den Immissionsbelastungen durch Schwebstoffe sind Abnahmen zu verzeichnen.

Ebenso gibt es bei den Schwermetallimmissionen konstante bis positive Tendenzen. Alle diese Werte liegen klar unterhalb des Grenzwertes.

Durch die geplanten Festsetzungen im Plangebiet wird eine Erhöhung der Umweltbelastung nicht eintreten.

### 3. Infrastruktur

Die Versorgung der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung wird z. Zt. durch die an der Prosperstraße liegenden Einzelhandelsgeschäfte übernommen. Zur besseren Versorgung der Bevölkerung ist darüber hinaus eine Konzentration von Läden im Bereich der Prosperstraße vorgesehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind u.a. durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5.10/4 gegeben.

An öffentlichen Einrichtungen befinden sich in der Nähe des Plangebietes 1 Schule sowie ein konfessionell gebundener Kindergarten.

### 4. Anlaß der Planung

Der Bereich Batenbrock-Süd ist gekennzeichnet durch einen hohen Althausbestand mit erheblichen Ausstattungsmängeln. Dies führt u.a. zu erheblichen Abwanderungsverlusten aus dem Stadtteil. Für das Jahr 1990 ist ein Rückgang der Bevölkerung von 27 % prognostiziert, wobei der Wanderungsverlust 16 % betragen wird.

Um dieser negativen Entwicklung entgegenwirken zu können, müssen

geeignete Maßnahmen, u.a. Schaffung von Bauland, getroffen werden.

Dieser städtebaulichen Zielsetzung ist zunächst mit dem bereits verbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.10/4 Rechnung getragen worden. Der nun vorliegende Bebauungsplan Nr. 5.09/2 soll die eingeleitete Entwicklung fortführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bildung von Eigentumsmaßnahmen schaffen. Entsprechend der erwähnten Zielsetzung soll das im Plangebiet brachliegende Gelände zu Wohnzwecken aufgeschlossen werden.

#### 5. Ziele der Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 5.09/2 steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang.

#### 6. Planinhalt

##### 6.1 WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)

Die Bebauung im Bereich entlang der Prosperstraße wird in ihrem Bestand bestätigt.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur wird dieser Bereich als WA-Gebiet festgesetzt.

##### 6.2 WR-Gebiet (Reines Wohngebiet)

Der übrige Bereich wird als WR-Gebiet festgesetzt. Die vorhandene Bebauung wird ebenfalls in ihrem Bestand bestätigt. Die angestrebte Neubebauung, zum größten Teil als 2geschossig Hausgruppen vorgesehen, sollen zu einem differenzierten Wohnungsangebot in dem Bereich beitragen.

##### 6.3 Kinderspielplatz

Im Bebauungsplan wird eine Spielanlage des Spielbereiches C festgesetzt.

Die Festsetzung einer Spielanlage des Spielbereiches B ist nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe (östlich der Ludwig-Richter-Straße) eine entsprechende Spielanlage vorhanden ist.

#### 6.4 Verkehrsflächen

Die Aufschließung des neuen Wohnbereiches erfolgt von der Albrecht-Dürer-Straße her. Darüber hinaus sind zur weiteren Erschließung i. M. 3,50 m breite Wohnwege vorgesehen. Ein öffentlicher Fußweg zur Prosperstraße soll die kurze Anbindung des Innenbereiches an die in der Prosperstraße befindlichen Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs und an die Einzelhandelsgeschäfte gewährleisten.

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Verkehrsflächen Parkstreifen in Längs- und Querstellung vorgesehen.

#### 7. Sonstige Festsetzungen

Aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Prosperstraße sind für einen Teil des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau schallhemmender Fenster) erforderlich.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Hierfür bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

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

#### 9. Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind zum größten Teil neu zu schaffen.

#### 10. Kosten

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelten Kosten, die sich aufgliedern in:

a) Bodenordnung (Grunderwerb für Verkehrsflächen)	rd. 130.000,-- DM
b) Tiefbaumaßnahmen	
- Straßenbau	rd. 350.000,-- DM
- Kanalbau	rd. 295.000,-- DM
- Beleuchtung	rd. 28.500,-- DM
c) Grünanlagen	
- Kinderspielplatz	<u>rd. 45.000,-- DM</u>
	rd. 848.500,-- DM

Von dieser Summe hat die Stadt rd. 90.000,-- DM selbst zu tragen. Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Bottrop.

11. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Städtebauliche Festsetzungen, die in den Fluchtlinienplänen

Nr. 3 - P - 6 (Bereich Prosperstraße)  
förmlich festgestellt am 1. 8. 1906)

Nr. 3 - W - 1 (Bereich Waldthausenstraße)  
förmlich festgestellt am 28. 6. 1899

dargestellt sind, werden aufgehoben, soweit sie vom Bebauungsplan Nr. 5.09/2 berührt werden.

12. Dringlichkeit der Planung

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurden auf Grund des Gesetzes zur Änderung des Ruhrgebietgesetzes vom 1. 6. 1976 die kreisfreie Stadt Bottrop und die Gemeinde Kirchhellen zu einer kreisfreien Stadt zusammengeschlossen. Das Gesetz trat am 1. 7. 1976 in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt lagen für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Kirchhellen ein Flächennutzungsplan, für das Gebiet der ehemaligen Stadt Bottrop ein Leitplan aus dem Jahre 1956 - als Flächennutzungsplan übergeleitet nach § 173 BBauG - vor.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5.09/2 kann nicht aus einem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da gemäß § 3 des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26. 11. 1974 die Flächennutzungspläne zusammengeschlossener Gemeinden am 31. 12. 1977 außer Kraft getreten sind.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 27. 1. 1977 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gebiet der neuen Stadt Bottrop beschlossen. Der Plan befindet sich im Verfahren, seine Offenlage hat in der Zeit vom 1. 6. bis 1. 7. 1982 stattgefunden. Anregungen und Bedenken haben zu einer Änderung des Entwurfs geführt, die eine erneute Offenlage bewirkte. Die zweite Offenlage ist vom 1. 8. bis einschließlich 16. 9. 1983 durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5.09/2 liegt im Bereich des stat. Bezirks Batenbrock-Süd, für den bis zum Jahre 1990 ein Bevölkerungsverlust von 27 % prognostiziert wird. Hierbei wird der Wanderungsverlust 16 % betragen. Die Motivation für diese hohe Abwanderungsquote ist weitgehend damit begründet, daß innerhalb des Gebietes nicht im geeigneten Umfang Eigentumsmaßnahmen errichtet werden können, der hohe Anteil an Althausbestand mit erheblichen Ausstattungsmängeln gekennzeichnet ist. Dem Wanderungsverlust in dem Bereich entgegenzuwirken, liegt im dringenden öffentlichen Interesse der Stadt Bottrop. Die Realisierung dieser Zielsetzung erfordert u.a. die Schaffung von Bauland, damit die Bildung von Eigentumsmaßnahmen gewährleistet werden kann.

Entsprechend dem Erfordernis soll auch das Gelände an der Albrecht-Dürer-Straße aufgeschlossen und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.09/2 dringend geboten.