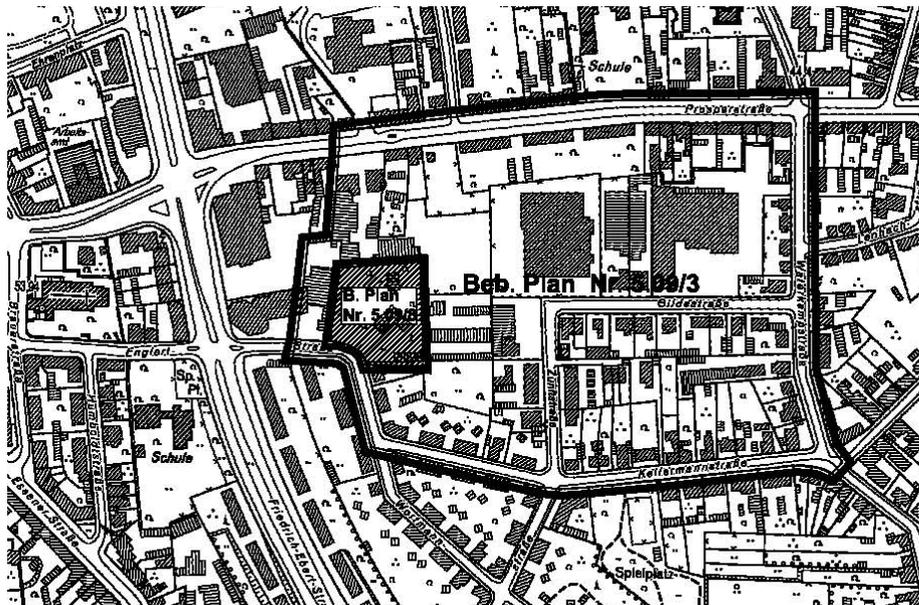


Bebauungsplan Nr. 5.09/8 „Karl – Englert – Straße“



Begründung

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| B. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| C. | Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 1. | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 2. | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3. | Landschaftsplan | 4 |
| 4. | Bebauungsplan | 4 |
| D. | Beschreibung des Bestandes | 4 |
| 1. | Städtebauliche Situation | 4 |
| 2. | Verkehr | 4 |
| 3. | Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)..... | 5 |
| 4. | Naturhaushalt und Landschaftsschutz..... | 5 |
| 5. | Immissionsschutz | 5 |
| 6. | Bodenverunreinigungen | 5 |
| 7. | Denkmalschutz- und Denkmalpflege..... | 5 |
| E. | Städtebauliche Konzeption | 6 |
| F. | Umweltbelange | 7 |
| 1. | Boden: | 7 |
| 2. | Altlasten | 7 |
| 3. | Niederschlagswasser | 7 |
| 4. | Oberflächengewässer | 7 |
| 5. | Grundwasser..... | 7 |
| 6. | Natur und Landschaft..... | 8 |
| 7. | Klima / Lufthygiene | 8 |
| 8. | Mensch | 8 |
| 9. | Kultur- und Sachgüter..... | 10 |
| G. | Planinhalte – Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 1.3 | Bauweise, Baulinien und Baugrenzen..... | 11 |
| 1.4 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 1.5 | Immissionsschutz | 12 |
| 1.6 | Sonstige Festsetzungen | 12 |
| 2. | Landesrechtliche Regelungen..... | 12 |
| 3. | Kennzeichnung | 12 |
| 4. | Hinweise | 13 |
| 4.1 | Umgang mit Bodendenkmälern | 13 |
| 4.2 | Umgang mit Kampfmitteln | 13 |
| H. | Bodenordnung | 13 |
| I. | Planungsstatistik | 13 |

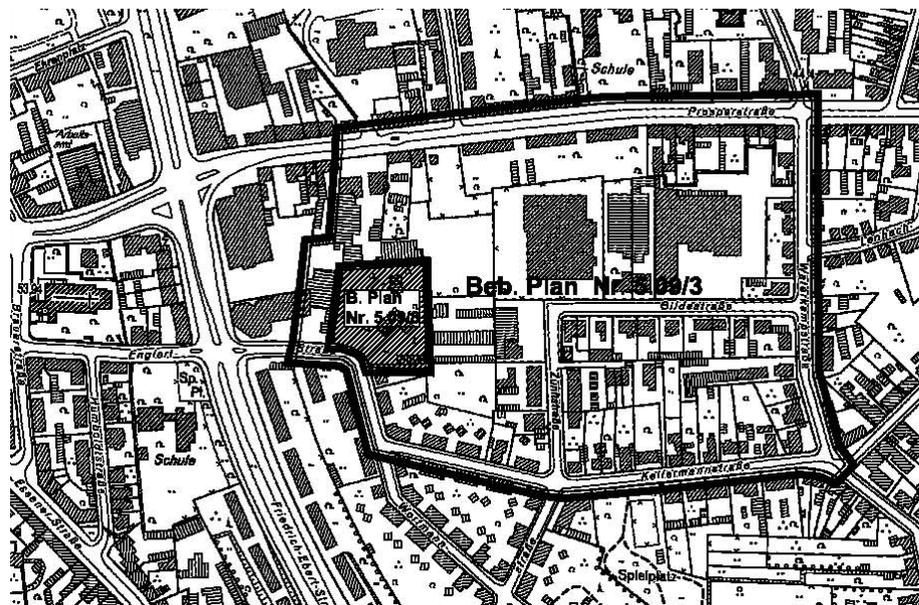
A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 5.09/3 „Gildestraße / Zunftstraße“, der seit dem 27.06.1968 rechtskräftig ist, erfasst den Bereich südlich der Properstraße, zwischen der Waterkampstraße, der Kellermannstraße, der Wortmannstraße und der Karl-Englert-Straße. Die Flächen des Plangebietes sind als Gewerbegebiete, als Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die im Plangebiet anzutreffenden Nutzungen sind teilweise nicht mit den Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes Nr. 5.09/3 vereinbar. Andererseits ist auch mit einer Realisierung der mittlerweile fast 40 Jahre alten Regelungen in Teilbereichen nicht mehr zu rechnen. Darüber hinaus liegen dem Bebauungsplan die Rechtsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde, welche eine Feinstuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nur in einem sehr beschränkten Umfang zulassen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.09/3 daher durch Regelungen neuer Bebauungspläne ersetzt werden. Die Erforderlichkeit von Neuregelungen ist vorrangig für einen Bereich nordöstlich der Karl-Englert-Straße gegeben. Dieses Gelände der ehemaligen Hofanlage „Kleine-Wortmann“ ist disponibel und soll städtebaulich neu geordnet werden. Die für dieses Areal seinerzeit angestrebte Nutzungsalternative ist auf Grund der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten nicht weiter verfolgt worden; für das Gelände liegen nun Planungen zur Errichtung eines Seniorenheims vor.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 50 m östlich der Friedrich-Ebert-Straße, nordöstlich der Karl-Englert-Straße.



Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan in Aussicht genommene Festsetzung *Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“* und die damit verbundene Wohnfunktion ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

4. Bebauungsplan

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.09/8 gelten derzeit die städtebaurechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5.09/3.

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5.09/3. Die Flächen, die überplant werden, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

An baulichen Anlagen befinden sich in dem Bereich Reste der ehemaligen Hofanlage „Kleine-Wortmann“. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt

- ⇒ im Osten ein größerer Garagenhof,
- ⇒ im Westen eine Pkw-Werkstatt und
- ⇒ im Norden das ehemalige Betriebsgelände eines Autohandels mit Werkstätten

an. In dem das Plangebiet weiter umgebenden Bereiche sind unterschiedliche Nutzungen anzutreffen. Neben einer Wohnnutzung sind vor allem eine gewerbliche Nutzung (weitere Kfz-Werkstätten) und Einzelhandelsbetriebe (Jawoll-Markt, Pro-Markt, Plus) vorhanden.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Karl-Englert-Straße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. In der ca. 50 m entfernt liegenden Friedrich-Ebert-Straße (L 631) befinden sich Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikationsanlagen erfolgt über das Leitungsnetz in den vorhandenen Straßen.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann der vorhandenen Mischkanalisation in den umliegenden Straßen zugeführt werden.

4. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 5.09/3. Durch die Überplanung des Bereiches werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm der vorhandenen Kfz-Reparaturwerkstätten und durch Verkehrslärm vorbelastet.

6. Bodenverunreinigungen

Eine Begutachtung des Geländes der ehemaligen Hofanlage „Kleine-Wortmann“ hat bereits im Jahre 1997 stattgefunden. Nach den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen, die auf das gesamte Areal der ehemaligen Hofanlage ausgedehnt wurde, ist eine Wohnnutzung des Geländes grundsätzlich möglich, da der Boden durchgehend chemisch unbelastet ist.

Im Gutachten wird weiter ausgeführt, dass...*„allerdings die – wenn auch geringen – Schadstoffgehalte in der Bodenluft bei der Planung zu berücksichtigen sind“*... Für nicht unterkellerte Gebäude sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich; für unterkellerte (Wohn)Gebäude schlägt der Gutachter in Teilbereichen eine Bodenluftdränage unter der Sohlplatte vor.

7. Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Überplanung der ehemaligen Hofanlage „Kleine-Wortmann“. Heute noch vorhandene Relikte der Hofanlage, wie Wohn- und Wirtschaftsteil aus dem Jahre 1772, haben im Laufe der Zeit starke Veränderungen erfahren. Die Untere Denkmalbehörde kommt daher nach Bewertung zu dem Ergebnis, dass der Denkmalwert der Anlage nicht schlüssig zu begründen ist und gegen eine Überplanung daher keine Bedenken erhoben werden.

E. Städtebauliche Konzeption

Die Flächen der ehem. Hofanlage „Kleine-Wortmann“ sollen, nach Rückbau vorhandener baulicher Anlagen, zum Teil für den Neubau eines Seniorenheimes (max. 80 Betten) herangezogen werden. Die hierfür in Anspruch zu nehmenden Flurstücke Nr. 127, 397, 398, 399, 400, 401 und 428 in der Flur 55 der Gemarkung Bottrop werden im Bebauungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Erschließung des Geländes ist über die vorhandene Karl-Englert-Straße gewährleistet.

F. Umweltbelange

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; die Regelungen des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) sind anwendbar. Danach ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtbar. Außerdem entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Dennoch sind Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung zu berücksichtigen.

1. **Boden**

Laut Digitaler Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes, Krefeld, handelt es sich um Podsol-Gley im mittleren und südlichen Bereich des Plangebietes. Im Norden ist als Bodentyp Pseudogley-Braunerde ausgebildet. Die Ingenieurgeologische Karte des Geologischen Dienstes, Krefeld, zeigt für den Bereich die Ingenieurgeologische Einheit 1 mit Schluffen und schluffigen Feinsanden des Quartär, wobei die Mächtigkeit von Ost nach West zunimmt (von < 1 m bis > 2-3 m). Außerdem zeigt die Karte teilweise humose und torfige Einlagerungen auf.

Zum Schutz des Bodens, insbesondere um den Versiegelungsgrad zu reduzieren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Wahl der versickerungsfähigen Beläge für Stellplätze und Zuwegungen.

2. **Altlasten**

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Plangebiet bodenhygienische Untersuchungen des Untergrunds durchgeführt.

Belastungen, die die geplante Maßnahme in Frage stellen würde, wurden nicht festgestellt.

3. **Niederschlagswasser**

Es existiert bereits ein Gutachten zur Niederschlagswasserversickerung, welches 1997 von dem Geotechnischen Büro Dr. Paul Butenweg GmbH erstellt worden ist. In diesem Gutachten wird festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Die Durchlässigkeit des Bodens wird mit einem kf-Wert von $5 \cdot 10^{-6}$ m/s angegeben. Dies liegt im unteren Bereich in der eine Regenwasserversickerung noch – wirtschaftlich und technisch – möglich ist.

4. **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5. **Grundwasser**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Grundwassermessstellen 0964-02 (Friedrich-Ebert-Straße) und 0965-10 (Zunftstraße). Die Minimal- und Maximalwerte der Messstellen zeigen auf, dass das Grundwasser bei 4,15 – 5,63 bzw. bei 2,23 – 2,35 m unter Geländeoberkante (GOK) ansteht. Vergleichbare Messergebnisse liegen auch dem Gutachten zur Versickerung des Geotechnischen Büro Dr. Paul Butenweg GmbH zugrunde.

6. Natur und Landschaft

Für das Plangebiet bestehen Baurechte aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 5.09/3, in dem der Bereich als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt ist. Durch die (Neu)Festsetzung des Areals als Gemeinbedarfsfläche, GRZ ebenfalls 0,4, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Demzufolge entstehen auch keine Ausgleichsverpflichtungen; eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kann somit entfallen.

Im Rahmen der Planung sollte jedoch darauf abgezielt werden, den vorhandenen Biotopbestand, insbesondere die Gehölze, zu erhalten, da sich das Plangebiet in einem dicht besiedelten und klimatisch belasteten Innenstadtbereich befindet. Darüber hinaus sollte für entfernte Gehölze Ersatz geschaffen werden.

Gemäß § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn-, Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Hecken, Wallhecken, Gebüsche, sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.

7. Klima / Lufthygiene

Lt. „Karte der Temperaturverteilung“ (RVR 2006) ist die Fläche mit +0,5 bis +1,5 K leicht überwärmt, grenzt aber unmittelbar an den mit bis zu +2,5 K stark überwärmten Bereich der Innenstadt. Gemäß „Synthetischer Klimafunktionskarte“ (RVR 2006) ist die Fläche als Gewerbeklimatop eingestuft, angrenzend an Stadtrand- und Stadtklimatop.

Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation wird eine Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt.

8. Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind die Beeinträchtigungen durch Gewerbe-, Straßen- und Parkplatzlärm untersucht worden.

Beurteilungsgrundlagen

Zur Beurteilung der Verkehrsgeräusche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 betrachtet; für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen ist im Rahmen der Baugenehmigung die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) heranzuziehen.

Das bauliche Konzept der Senioreneinrichtung mit seinen max. 80 Betten zeichnet sich dadurch aus, dass Wohngruppen, größtenteils mit Einzelzimmern, gebildet werden. Jede Wohngruppe verfügt über einen eigenen Wohn- und Essraum. Im Obergeschoss sollen Wohnungen untergebracht werden. Derartige Einrichtungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Zur Einschätzung des Verkehr- und Gewerbelärms werden daher

- ⇒ die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB am Tage und 45 dB in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete und
- ⇒ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB am Tage und 40 dB in der Nacht für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind

herangezogen.

Berechnung

Die Berechnung der Immissionen – Straßenverkehr, Gewerbe und Parkplätze – wurden mit der Lärmerechnungs-Software IMMI Version 6.3 der Firma Wölfel durchgeführt. IMMI arbeitet konsequent auf der Grundlage der maßgebenden Normen und Vorschriften.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation wurden insgesamt sieben Immissionspunkte verteilt auf die relevanten Fassaden des Seniorenheims ausgewählt. Für alle Immissionspunkte ist der Lärmpegel im Tages- und Nachtzeitraum (außer Gewerbe) in jedem Geschoss ermittelt worden. Es wurde mit einem Geländemodell (DGM 2005) gerechnet. Die Höhe der Gebäude für die Gewerbelärberechnung wurde nach DGM 2005 übernommen, die Schallquellen auf die halben Gebäudehöhen gelegt.

a) Straßenverkehrslärm

Es wurden die durch den Straßenverkehr auf der Prosperstraße, Karl-Englert-Straße, Gildestraße und Freiherr-vom-Stein Straße verursachten Immissionen ermittelt, wobei folgende Frequentierung berücksichtigt worden ist:

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| ⇒ Prosperstraße | 13.540 Kfz/24 h, 30 km/h |
| ⇒ Karl-Englert-Straße | 3.507 Kfz/24 h, 30 km/h |
| ⇒ Freiherr-vom-Stein Straße | 30.606 Kfz/24 h, 50 km/h |
| ⇒ Gildestraße | 2.133 Kfz/24 h, 30 km/h |

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete teilweise geringfügig überschritten werden.

b) Gewerbelärm

Alle im Einwirkungsbereich vorhandenen relevanten gewerblichen Geräuschquellen sind nach der im Bundes-Immissionsschutzgesetz § 3 (2) enthaltene Legaldefinitionen für Immissionen Gebiets oder Akzeptor (Empfänger) bezogen zu sehen. Das heißt, alle vorhandenen Gewerbenutzungen im Einwirkungsbereich sind summarisch zu behandeln.

In der Umgebung des Pflegeheimes befinden sich folgende genehmigte Betriebe:

- ⇒ **ProMarkt**, Friedrich-Ebert-Straße 106
Elektrogeräte – und Unterhaltungselektronikhandel
- ⇒ **Jawoll-Abholmarkt**, Gildestraße 7
Sonderpostenhandel
- ⇒ **Dietrich GmbH**, Zunftstraße 7
Mercedes-Benz Kraftfahrzeugwerkstatt (Lkw) und Kraftfahrzeug-Prüfstelle (DEKRA)
- ⇒ **Fahrzeug Werke Lueg GmbH**, Karl-Englert-Straße 39
Mercedes-Benz Kraftfahrzeug-Handel, Instandhaltung und Reparatur
- ⇒ **Fahrzeug Werke Lueg GmbH**, Karl-Englert-Straße 39
Mercedes-Benz Kraftfahrzeug-Handel, Instandhaltung und Reparatur
- ⇒ **Ford Schwaak GmbH & Co KG**, Prosperstraße 64
Autohandel und Werkstatt (derzeit nicht genutzt):

Vom ProMarkt, dem Jawoll-Abholmarkt und dem Ausstellungsgebäude/Handel der Lueg GmbH sind keine bedeutenden Emissionen zu erwarten. Immissionen am geplanten Neubau sind durch die westlich, östlich und nördlich gelegenen Reparaturwerkstätten, den Parkplatz des Jawoll-Abholmarktes (und evt. Anlieferungen) sowie den Parkplatz des Seniorenheimes zu erwarten.

Bei der Gewerbelärberechnung sind deshalb nur die Kraftfahrzeugbetriebe (Dietrich, Lueg und Schwaak) berücksichtigt worden, da diese in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Seniorenheim liegen und von dort relevante Emissionen zu erwarten sind.

Östlich der geplanten Einrichtung befindet sich die LKW-Reparaturwerkstatt Dietrich. Dem Heim zugewandt ist die geschlossene Rückwand der Halle. Die vor allem Emissionen abstrahlenden Öffnungen (Tor, Türen, Fenster) sind zur Zunftstraße orientiert. Auch der durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der LKW verursachte Lärm wird so durch die geschlossene Wand teilweise abgeschirmt.

Westlich des Seniorenheimes grenzt die Kfz-Reparaturwerkstatt der Firma Lueg an, nur getrennt durch die Parkplätze für das Seniorenheim. Auch die Emissionsquellen der Firma Lueg liegen vom Seniorenheim abgewandt zur Karl-Englert-Straße.

Die Firma Ford Schwaak hat ihren Betrieb inzwischen eingestellt, jedoch ist weiterhin grundsätzlich Autohandel und Autoreparatur auf der Fläche möglich. Deshalb wurde bei der Berechnung der Immissionen auch diesen Werkstattgebäuden ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugeordnet.

Bei allen oben genannten Betrieben wird ausschließlich von einer Betriebszeit im Tageszeitraum ausgegangen, Nachtarbeit wird ausgeschlossen.

Auf den Erfahrungswerten des RWTÜV bezüglich Geräuschemissionen von Gewerbebetrieben basierend wird für die Werkstattgebäude des Kraftfahrzeug-Gewerbes (Lueg und Dietrich sowie Schwaak) ein flächenbezogener Schallleistungspegel zu Grunde gelegt. Gemäß TÜV sind 55 dB(A) anzunehmen, wenn Arbeitsgeräusche aus Hallen nach außen dringen und am Rande des Betriebsgeländes wahrnehmbar sind und/oder wenn es auf dem Betriebsgelände zu einem größeren Pkw- oder Lkw-Aufkommen kommt.

Bei der Berechnung zugrunde gelegt wurden folgende Schalleistungspegel pro Quadratmeter

- | | |
|------------------------------------|----------|
| ⇒ Dietrich GmbH | 55 dB(A) |
| ⇒ Lueg (Instandhaltung, Reparatur) | 55 dB(A) |
| ⇒ Ford Schwaak | 55 dB(A) |

Durch den Gewerbelärm verursacht kommt es zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 55 dB(A) im Tageszeitraum.

Dies wird auch durch ein Gutachten bestätigt, das im Wesentlichen die Auswirkungen der Firma Lueg und der Firma Pro-Markt auf das Neubauvorhaben darstellt.

Der mit der Untersuchung beauftragte Gutachter kommt zu dem Ergebnis, ...*„dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten werden. Auch während der Nachtzeit liegen im Grundsatz keine Geräuschbeeinträchtigungen vor. Konfliktpotenzial besteht jedoch durch die während der Nachtzeit (mehr als 10 Nächte im Jahr) stattfindenden Neuwagenanlieferungen und sonstigen Anlieferungsprozesse, die eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes zur Folge hat“*. Daher schlägt der Gutachter vor,

- die im nordwestlichen Grundstücksbereich vorhandene ca. 1,5 m breite Lücke zwischen vorhandenen Betriebsgebäuden durch eine 4,0 m hohe Schutzmauer zu schließen und
- eine geeignete Grundrissgestaltung (keine Unterbringung von Schlafräumen in den betroffenen Nord- und Westfassaden) im Plan festzusetzen.

Alternativ kommen auch andere passive Schutzmaßnahmen in Betracht, wie z.B. Glasvorbauten oder nicht zu öffnende Fenster.

c) Parkplatzlärm

In der Berechnung berücksichtigt wurden die Parkplätze des Jawoll- - Abholmarktes mit 65 Stellflächen und des Seniorenheimes mit 31 Stellflächen.

Für den Jawoll- Parkplatz wurde die in der Parkplatzlärmstudie aufgeführte Wechselrate für Einkaufszentren von 1,6 Bewegung je Stellplatz und Stunde im Tageszeitraum angenommen. Als Wechselraten für den Parkplatz Seniorenheim sind tagsüber 1,0 und im Nachtzeitraum 0,2 Bewegungen je Stellplatz und Stunde zu Grunde gelegt worden.

Der östlich des Seniorenheimes angrenzende Garagenhof mit 72 Garagen soll zukünftig überplant werden und wurde deshalb hier nicht mit betrachtet.

Durch die Nutzung des Jawoll-Parkplatzes kommt es tags zu keinen Überschreitungen des Orientierungswertes. Die Nutzung des Seniorenheim-Parkplatzes lässt eine Überschreitung der Orientierungswerte im West-, Nord- und teilweise Südbereich der Einrichtung bis zu 4 db(A) erwarten.

Festsetzungen

Am geplanten Seniorenheim kommt es – verursacht durch Verkehrslärm (Straßenverkehr und Parkverkehr) – teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Somit sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen erforderlich.

Keine Überschreitungen der Orientierungs-/Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete sind durch Gewerbelärm zu verzeichnen. Dies gilt sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit. Beeinträchtigungen sind – wie oben bereits ausgeführt – durch Anliefervorgänge zu erwarten.

Entsprechend den Ergebnissen der Ersteinschätzung und des vorliegenden Gutachtens werden im Bebauungsplan aktiver (Lärmschutzwand) und passiver Schallschutz festgesetzt (sh. hierzu auch Abschnitt G, Punkt 1.5 „Immissionsschutz“).

9. Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

G. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gelände der ehemaligen Hofanlage „Kleine-Wortmann“ wird in einer Größenordnung von 5.907 qm als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ festgesetzt. Eine Bettenzahl von 80 Betten darf nicht überschritten werden.

Senioren-/Altenheime sind nach ständiger Rechtsprechung zum „Wohnen“ bestimmte Gebäude. Sie sind daher in den in §§ 2 – 7 der BauNVO genannten Baugebiete allgemein oder als Ausnahme zulässig. Auf Grund der im Bereich der Karl-Englert-Straße und den umliegenden Straßen anzutreffenden Nutzungen, eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen, wird die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche vom Gebietscharakter her einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zugeordnet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.

In Anlehnung an die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet wird für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für die betreffenden Baugebiete.

Die Höhe der Gebäude wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe geregelt. Die geplante Einrichtung soll nach der vorliegenden Planung 4 Vollgeschosse erhalten.

1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die den besonderen Anforderungen der beabsichtigten Nutzung Rechnung trägt.

1.4 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Karl-Englert-Straße. Die darüber hinaus gehenden „Hausanschlüsse“ sind für den Neubau noch herzustellen.

Vor dem Hintergrund der Anforderungen des § 51 a LWG wurde für das Plangebiet bereits ein Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch das Geotechnische Büro Dr. Paul Butenweg GmbH erstellt, das im Wesentlichen den Bereich der ehem. Hofanlage Kleine Wortmann erfasst. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden im Plangebiet für eine Verrieselung des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet ist.

Die Anforderungen des § 51 a gelten bei einer erstmaligen Bebauung von Grundstücken ab dem 1.1.1996. Da auf den Grundstücksflächen zum großen Teil bereits eine Bebauung stattgefunden hat (Hofanlage Kleine-Wortmann) besteht im Grundsatz kein Zwang zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation ist nach Mitteilung der zuständigen Fachdienststelle jedoch technisch nicht möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll daher über Art und Weise einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser entschieden werden. Nach Auffassung des Gutachters können

- ⇒ die auf Parkplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen fallenden Niederschläge durch eine Flächenversickerung in den Untergrund geleitet,
- ⇒ die Dachwässer von Gebäuden durch eine Rohr-/ Rigolenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken abgeführt

werden. Eine Verringerung der zu versickernden Niederschlagsmengen ist im Übrigen durch eine Dachbegrünung möglich.

1.5 Immissionsschutz

Das Bauvorhaben ist sowohl verkehrsbedingten Schallimmissionen als auch Gewerbelärm ausgesetzt. Zum Schutz des Vorhabens gegenüber Verkehrslärm wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile der Süd-, Südwest- und Westfassaden des Seniorenheimes dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.9.1990), die Außenbauteile der Nord- und Nordostfassaden dem Lärmpegelbereich I der DIN 4109 entsprechen müssen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm auf dem ehemaligen Gelände der Firma Schwaak und dem Betriebsgelände der Firma Lueg ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzmauer festgesetzt. Diese deckt auch eine etwa 1,50 m breite Gebäudelücke im nordwestlichen Grundstücksbereich ab. Zusätzlich wird im textlichen Teil festgelegt, dass durch eine geeignete Grundrissgestaltung die Unterbringung von Schlafräumen in den Nord- und Westfassaden zu vermeiden ist.

Die vorgesehenen Maßnahmen gewährleisten zum Einen, dass die für WA- Gebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zum Anderen ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens gewährleistet, ohne dass vorhandene Gewerbebetriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

1.6 Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden im Plangebiet erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Eiche und zwei Platanen im Bereich der ehem. Hofanlage. Darüber hinaus sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bottrop maßgebend.

2. Landesrechtliche Regelungen

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.09/8 „Karl-Englert-Straße“. Sie beschränken sich auf die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

3. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind; gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

4. Hinweise

4.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan erhält daher einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

4.2 Umgang mit Kampfmitteln

Für den Bereich des Bebauungsplanes lassen vorhandene Luftbilder eine Kampfmittelbelastung (vereinzelte Bombardierung, 1 Blindgängerverdachtspunkt Nr.: 1007) erkennen. Die punktuelle Überprüfung des Feststellpunktes Nr.: 1007 ist vor Beginn der Baumaßnahme dringend erforderlich. Im Übrigen sind alle bodeneingreifenden Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein weiteres Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

H. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf Grund der Eigentümerstruktur nicht erforderlich.

I. Planungsstatistik

| | |
|-----------------------------|----------|
| Größe des Plangebietes | 5.907 qm |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 5.907 qm |

Bottrop, im November 2009