

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5.11/4 "Breslauer Straße"

- I.            Räumlicher Geltungsbereich
- II.           Städtebauliche Situation
- III.          Umweltsituation
- IV.          Anlaß der Planung
- V.            Planinhalt
  - 1. Baugebiete
  - 2. Verkehrsflächen
  - 3. Grünflächen
- VI.          Sonstige Festsetzungen und Hinweise
- VII.         Denkmalschutz
- VIII.        Ver- und Entsorgung
- IX.          Bodenordnende Maßnahmen
- X.           Kosten
- XI.          Zahlenwerte
- XII.         Verhältnis zum Flächennutzungsplan
- XIII.        Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.11/4 liegt im statistischen Bereich Batenbrock-Nord. Es wird begrenzt durch die Straße Nordring, die Tannenstraße, die Alsenstraße und durch die projektierte Breslauer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan durch Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nur entlang den vorhandenen Straßen bebaut. Der Innenbereich wird z.T. gärtnerisch genutzt, z.T. ist es brachliegendes Gelände. Die Breslauer Straße, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.11/1 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wurde bisher im Abschnitt zwischen Nordring und Alsenstraße noch nicht ausgebaut.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden größtenteils durch eine Wohnbebauung unterschiedlicher Geschossigkeit bestimmt. Nordwestlich des Planbereiches, ca. 250 m entfernt, verläuft der offene Vorfluter Kirchschemmsbach.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs stehen kleinere Einzelhandelsgeschäfte - u.a. im Bereich der Straße Nordring und der Tannenstraße - zur Verfügung. Eine Konzentration von Einzelhandelsgeschäften ist außerdem in der ca. 400 m vom Planbereich liegenden Gladbecker Straße anzutreffen.

Nordöstlich des Plangebietes, im Bereich der Tannenstraße, liegt die Overbergschule, eine der Hauptschulen der Stadt Bottrop. Grundschulen befinden sich an der Blankenstraße (Goetheschule), der Straße Förenkamp (Schule Batenbrock) sowie an der Aegidistraße (Rheinbabenschule). Ein konfessionell gebundener Kindergarten - an der Memelstraße - ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

## III. Umweltsituation

Für die Belastung des Plangebietes durch Luftschadstoffe (Schwefeldioxid, Staubbiederschlag und Blei- bzw. Cadmiumkonzentrationen im Staubbiederschlag) liegen Messungen aus dem Jahre 1984 vor. Hiernach sind Belastungswerte in einer Größenordnung von 60-70 % der Grenzwerte/TA-Luft zugrunde zu legen. Ältere Messungen weiterer Schadstoffe (Stickoxide, Kohlenmonoxid) zeigen ebenfalls keine Grenzwertüberschreitungen auf.

Das Plangebiet wird von der Straße Nordring und der Tannenstraße tangiert. Durch das vorhandene bzw. zu erwartende Verkehrsaufkommen auf den genannten Straßen erfährt das Plangebiet eine Lärmbelastung, wobei im Bereich der Straße Nordring und der Tannenstraße die im Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) angegebenen Orientierungswerte überschritten werden.

#### IV. Anlaß der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.11/1 ist im Bereich zwischen Nordring, Tannenstraße, Alsenstraße und Breslauer Straße ein größerer Garagenhof (ca. 80 Plätze) festgesetzt, der die ausreichende Stellplatzversorgung der in diesem Bereich Wohnenden gewährleisten sollte.

Einwände gegen diesen Garagenhof, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens vorgebracht worden sind, führten zu einer Überprüfung des notwendigen Stellplatzbedarfs. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, daß auf dem Garagenhof verzichtet werden kann, wenn die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken angelegt werden. Da bei Neubauten, die in dem Bereich errichtet wurden, bereits die erforderlichen Garagen auf den Baugrundstücken selbst mit angelegt worden sind, auch für die übrige Bebauung diese Maßnahme weitgehend möglich ist, soll auf den Garagenhof verzichtet und der Bereich insgesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu sollen durch den Bebauungsplan Nr. 5.11/4 geschaffen werden.

#### V. Planinhalt

##### 1. Baugebiete

Die Festsetzung der Baugebiete sowie Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dementsprechend werden die Bereiche entlang dem Nordring und der Tannenstraße als "Allgemeines Wohngebiet" (WA), der übrige Bereich als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt.

Für die Baugebiete - ausgenommen der Bereich Alsenstraße 6-24 - erfolgt die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, so daß insbesondere der vorhandene Bebauungszustand an der Tannenstraße gewahrt werden kann.

Die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Bebauung Alsenstraße 6-24 trägt der dort vorhandenen Situation Rechnung.

##### 2. Verkehrsflächen

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.11/1 festgesetzte Trasse der Breslauer Straße wird auch im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5.11/4 ausgewiesen. Von der Breslauer Straße aus erfolgt die noch notwendige Erschließung des Innenbereiches in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

### 3. Grünflächen

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da Spielplätze in der Nähe bereits vorhanden sind bzw. noch geschaffen werden.

## VI. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Die vorhandene bzw. zu erwartende Verkehrsbelastung der Straße Nordring überschreitet die im Beiblatt zur DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) angegebenen Orientierungswerte um 11 dB(A) (Tagwert) bzw. um 13 dB(A) (Nachtwert). Der hiervon betroffene Bereich ist im Plan durch Schraffur gekennzeichnet. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan wird festgesetzt, daß bei Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des schraffierten Bereiches passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die eine Minderung von ca. 13 dB(A) bewirken müssen. Für den Bereich der Tannenstraße wird der Orientierungswert für die Nachtzeit ebenfalls überschritten. Da diese Überschreitung lediglich 2-3 dB(A) beträgt, wird den dortigen Bewohnern freigestellt, entsprechende Schutzmaßnahmen an ihren Gebäuden vorzunehmen.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem bei austauschenden Winterwetterlagen kurzzeitig im besonderen Maße sich kritische Schadstoffanreicherungen ergeben können. Da insbesondere Hausbrandemissionen die Schadstoffbelastung erhöhen würde, wird im Plan der Hinweis aufgenommen, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Verwendung von Kohle und Koks zur Erzeugung von Wärmeenergie verzichtet werden sollte.
- Für die Gestaltung des Plangebietes werden Festsetzungen nach § 81 (4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen.

## VII. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt das Gebäude Tannenstraße 6, das in der Inventarisierung des Landschaftsverbandes - Westfälisches Amt für Denkmalpflege Münster - als Baudenkmal aufgeführt ist.

Es ist beabsichtigt, das erwähnte Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Bottrop aufzunehmen. Das entsprechende Verfahren ist noch durchzuführen.

Im Plan ist das Gebäude mit "D" gekennzeichnet. Außerdem wird im Plan darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Gebäude um ein "Denkmal gemäß Begriffsbestimmung § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)" handelt.

Sonstige denkmalwerte, erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bausubstanz sowie bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

#### VIII. Ver- und Entsorgung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind Anlagen der Ver- und Entsorgung z.T. neu zu schaffen.

#### IX. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen, die zur Realisierung der Planfestsetzungen erforderlich werden, sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis erfolgen.

Sofern diese Regelung nicht realisiert werden kann, werden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches vorgesehen.

#### X. Kosten

Bei Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschlägig ermittelte Kosten für

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Grunderwerb | ca. 70.000,- DM  |
| Straßenbau  | " 165.000,- "    |
| Kanalbau    | " 145.000,- "    |
| Beleuchtung | " 30.500,- "     |
|             | <hr/>            |
|             | ca. 410.000,- DM |

Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich ca. 143.000,- DM selbst zu tragen, die aus Haushaltsmitteln der Stadt bereitgestellt werden sollen.

#### XI. Zahlenwerte

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Größe des Plangebietes   | ca. 2,6 ha   |
| Verkehrsflächen          | ca. 0,7 ha   |
| davon Bestand            | ca. 0,5 ha   |
| " Neuplanung             | ca. 0,2 ha   |
| Nettowohnbauland         | ca. 1,9 ha   |
| vorhandene Wohneinheiten | ca. 67 WE    |
| geplante Wohneinheiten   | ca. 34 WE    |
| WE/ha Nettowohnbauland   | ca. 53 WE/ha |

XII. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5.11/4 ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 23.5.1984 wirksam ist, entwickelt worden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Die z.Z. geltenden städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/1 sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.11/4 aufzuheben.