

Stadt Bottrop
Stadtplanungamt - 61 -
Abtlg. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5.11/5 "Königsberger Straße"

- 1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich**
- 2.0 Anlaß der Planung**
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziel und Zweck der Planung
- 3.0 Planinhalt**
 - 3.1 Baufläche
 - 3.2 Verkehrsfläche
 - 3.3 Grünfläche
 - 3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
- 4.0 Zahlenwerte**
- 5.0 Ver- und Entsorgung**
- 6.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 7.0 Denkmalschutz/Denkmalpflege**
- 8.0 Umweltbelange**
 - 8.1 Lärmbelastung
 - 8.2 Lufthygiene
 - 8.3 Bodenhygiene
- 9.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan**

1.0 Lage des Plangebietes/ Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.11/5 liegt im Ortsteil Bottrop-Batenbrock. Der Planbereich wird begrenzt von der Tannenstraße, der Aegidistraße, der Scharnhölzstraße, der Wildestraße, der Königsberger Straße sowie der Straße Im Scheierbruch. Im Plan ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB durch Signatur festgelegt.

2.0 Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet ist entlang der vorhandenen Straßen vorwiegend eine Wohnbebauung unterschiedlicher Geschossigkeit anzutreffen. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie eine Zweigstelle der Stadtspar-
kasse sind an der Scharnhölzstraße und der Aegidistraße vorhanden.

Die Innenblockfläche wird hauptsächlich gärtnerisch genutzt. Zwei größere Brachflächen liegen südlich der Tannenstraße und nordöstlich der Königsberger Straße.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden vorwiegend durch eine Wohnbebauung bestimmt. In unmittelbarer Nachbarschaft des Bereiches sind nördlich der Tannenstraße die Overbergschule sowie ein Kindergarten vorhanden.

2.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 5.11/5 liegt in einem Bereich, für den derzeit die städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/1 gelten.

Die seit dem 1.8.1968 verbindlichen Festsetzungen des vorgenannten Planes müssen, wie beantragte Baumaßnahmen aufgezeigt haben, als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden. Dies hat dazu geführt, daß der Bebauungsplan Nr. 5.11/1 bereits in Teilbereichen geändert worden ist. Außerdem sind für das Gebiet nördlich der Breslauer Straße, westlich der Alsenstraße, die Verfahren zur tlw. Aufhebung des Bebauungsplanes und zur Aufstellung eines neuen Bauleitplanes eingeleitet worden.

Auch für den hier zur Diskussion stehenden Bereich werden die im Bebauungsplan Nr. 5.11/1 getroffenen Regelungen als überholt und nicht realisierbar angesehen. Demzufolge sollen die städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/1 für diesen Teilbereich ebenfalls aufgehoben und durch Neuregelungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/5 ersetzt werden.

3.0 Planinhalt

3.1 Baufläche

Die Baugebiete sind im vorliegenden Plan ausschließlich als „ Allgemeine Wohngebiete “ (WA) ausgewiesen. Maßgebend hierfür war die Berücksichtigung bereits vorhandener Nutzungen und die Lage der Baugrundstücke zu vorhandenen Verkehrsstraßen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der vorhandenen Straßen den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/1 entspricht.

Die vorgesehene Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (III) entlang der vorhandenen Straßen entspricht ebenfalls im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.11/1.

Für die Neubebauung im Innenbereich wird die Bauhöhe auf max. 2 Geschosse beschränkt. Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden desweiteren Höhen für den Erdgeschoßfußboden, die Traufe und die Firste festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Gebäudehöhen (z.B. 1 1/2 und 2 1/2 geschossige Gebäude) gewährleistet werden, um dem dortigen Siedlungscharakter Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll mit dieser Regelung auch eine unerwünschte Entwicklung der Gebäudehöhe verhindert und so einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes entgegengewirkt werden.

3.2 Verkehrsfläche

Die Erschließung der vorgesehenen Neubebauung im Innenbereich soll zum einen von der Tannenstraße, zum anderen von der Scharnhölzstraße her erfolgen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind im Plan als „ öffentliche Verkehrsflächen “ festgesetzt.

Ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden die im Planbereich bereits vorhandenen Straßen sowie der vorhandene Verbindungs-

weg zwischen Tannenstraße und Königsberger Straße, letztere jedoch vorwiegend mit der Zweckbestimmung " Fußweg " .

3.3 Grünfläche

Im Planbereich wird eine ca. 4.400 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen " Parkanlage " und " Spielplatz " festgesetzt. Diese Grünfläche soll als sog. Pantoffelgrün den Anliegern als Erholungsraum dienen und zur Attraktivität des Wohnbereiches beitragen. Der innerhalb der Grünanlage vorgesehene Spielplatz, der im FNP als Spielbereich Typ " B " dargestellt ist, soll die Versorgung der dortigen Bevölkerung mit derartigen Spielplätzen sicherstellen.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 BauONW im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind daher ggf. erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Tannen-, Aegidi- und Scharnhölzstraße werden die im Beiblatt zur DIN 18 005 angegebenen Orientierungswerte für WA-Gebiete überschritten. Hiervon betroffen ist die Randbebauung entlang der genannten Straßen. Im textlichen Teil zum Bebauungsplan ist daher die Festsetzung aufgenommen, daß bei Neubau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entlang der genannten Straßen die Einrichtung von Schallschutzfestern der Schallschutzklasse 1 erforderlich werden. Hierdurch ist sichergestellt, daß die Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß ein Teil des Plangebietes durch Bauschuttreste im Untergrund belastet ist. Der entsprechende Bereich ist im Plan gekennzeichnet.

Bedenken gegen eine Bebauung des Gebietes bestehen nach Angabe des Gutachters nicht. Im Plan wird lediglich darauf hingewiesen, daß Bodenaushub, sofern es sich um Bauschutt handelt, durch Eluatuntersuchungen auf seine Deponierbarkeit nach dem Richtlinienentwurf einer Deponierichtlinie des LWA - NW zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen ist.

4.0 Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 9,05 ha
Verkehrsfläche	ca. 2,45 ha
Größe WA-Gebiet	ca. 6,16 ha
Grünfläche	ca. 0,44 ha
Geplante WE	ca. 140 WE

5.0 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind zum großen Teil vorhanden. Für die vorgesehene Neubebauung im Innenbereich sind die entsprechenden Anlagen noch herzustellen.

6.0 Bodeneordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der vorgesehenen Regelungen sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) erforderlich.

7.0 Denkmalschutz/Denkmalpflege

Denkmalwerte, erhaltenswerte oder ortsbildprägende Bausubstanzen sowie bodendenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

8.0 Umweltbelange

8.1 Lärmbelastung

Als Lärmemittenten für das Plangebiet ist der Kfz.-Verkehr auf der Tannen-, Aegidi- und Scharnhölzstraße maßgebend.

- 0 - 176

Berechnungen haben ergeben, daß für die Randbebauung an den genannten Straßen die schalltechnischen Orientierungswerte für „ Allgemeine Wohngebiete “ nach DIN 18 005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bis zu 12 dB(A) überschritten werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht praktikabel sind, enthält der textliche Teil zum Bebauungsplan eine Festsetzung zum passiven Lärmschutz für den betroffenen Bereich.

Für die Bebauung im Innenbereich sind Lärmbelastigungen aufgrund der Abschirmung durch die vorhandene bzw. noch mögliche Randbebauung entlang der Tannen-, Aegidi- und Scharnhölzstraße nicht zu erwarten.

8.2 Lufthygiene

Aus lufthygienischen Gesichtspunkten ist die Planung unbedenklich, da die Karten der Immissionsbelastungen in Bottrop für diesen Bereich keine erhöhte Immissionsbelastung angeben.

8.3 Bodenhygiene

Unter bodenhygienischen Gesichtspunkten bestehen für das Bebauungsplangebiet keine Bedenken.

Der gewachsene Boden zeigt keinerlei Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf.

Die punktuelle Belastung durch PAK im Bereich südlich der Tannenstraße beschränkt sich auf Vorkommen von Bauschutt, von dem eine unmittelbare Gefährdung nicht ausgeht. Daher ist eine Sanierung des betreffenden Geländes nach Aussage des Gutachters nicht erforderlich, jedoch sollte bei Baumaßnahmen der Bodenaushub, sofern es sich um Bauschutt handelt, auf seine Deponierbarkeit untersucht werden.

9.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 5.11/5 ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 23.05.1984 wirksam ist, entwickelt worden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist im FNP als Wohnbaufläche, ein Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ Spielplatz, Spielbereich Typ B “, dargestellt.