

Bockhold GmbH
Brinkstraße 25
48619 Heek

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 5.11/8
"Vorhaben- und Erschließungsplan Scharnhölzstraße"

- 1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

- 2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- 3.0 Planungsvorgaben

- 4.0 Denkmalschutz

- 5.0 Planinhalt
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrsflächen
 - 5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr
 - 5.4 Gestalterische Festsetzung
 - 5.5 Öffentliche Grünflächen / Kinderspielplatz
 - 5.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- 6.0 Kennzeichnung

- 7.0 Ver- und Entsorgung

- 8.0 Umweltbelange
 - 8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 8.2 Klima/Luft
 - 8.3 Boden/Bodenhygiene
 - 8.4 Lärmschutz
 - 8.5 Altlasten

- 9.0 Planungsstatistik

- 10.0 Vertragliche Regelung

1.0 Lage des Plangebietes /Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Batenbrock - Nord, zwischen der Scharnhölzstraße, den Straßen Rotthardt und Laerkamp sowie der Mirkstraße.

Der räumliche Gestaltungsbereich umfasst die Flurstücke 422 und 629 sowie Teile aus den Flurstücken 417, 419, 421 und 650, alle in der Flur 93. Die Grenzen des Planbereiches sind durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Vorhabengebietes wird durch eine ein- und zweigeschossige lockere Wohnbebauung geprägt mit den jeweiligen Nebengebäuden und Garagen. Nordöstlich des Bereiches liegt die Kirchengemeinde St. Peter und der dazugehörige Kindergarten.

An der Scharnhölzstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztehaus und eine Zweigstelle der Stadtparkasse. Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut, es handelt sich hier um Brachland.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die bauliche Ergänzung im Maßstab der Umgebungsbebauung soll den Siedlungsbereich, unter Berücksichtigung schützenswerter Freiflächen, maßvoll abrunden.

Mit der Bebauung des Geländes wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Maßnahme ist zudem geeignet, Abwanderungen im Ortsteil entgegenzuwirken und die Auslastung privater und öffentlicher Einrichtungen zu stärken.

Die Realisierung der Planung soll auf der Rechtsgrundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5.11/8 erfolgen.

3.0 Planungsvorgaben

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - ist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4.0 Denkmalschutz

Der Planbereich liegt innerhalb einer Bergarbeitersiedlung zwischen der Scharnhölzstraße, der Aegidistraße, der Hüskeneide und der Mirkstraße.

Diese Siedlung wurde in den Jahren 1911 bis 1913/14 unter Leitung des Architekten Biggemann von der Bauabteilung der Arensberg'schen Aktiengesellschaft für Bergbau und Hüttenbetrieb (Prosper) realisiert.

Die Gesellschaft hat nahezu ein halbes Jahrhundert lang bis 1920 maßgeblich den Bergarbeiterwohnungsbau in Bottrop durch ihre umfangreiche Bautätigkeit bestimmt. Obwohl die Bebauung den Eindruck einer einheitlichen geplanten Siedlung macht, hat ein Siedlungsplan nicht vorgelegen.

Das war für die aufstrebende Stadt Bottrop - sicherlich auch im Ruhrgebiet - zur Zeit der stärksten Bevölkerungszunahme nicht die Ausnahme. Der früher vorliegende Zusammenhalt der Siedlung ergab sich nicht aus einer einheitlichen Siedlungsplanung - sozusagen aus einem Guss - sondern vielmehr aus der Verwendung von Systemhäusern mit gleichartigen Gestaltungsmerkmalen. Der städtebauliche Zusammenhalt der Siedlung hat im Laufe der Zeit durch Neubauten und Nachkriegsbauten entlang der Scharnhölzstraße und der Mirkstraße sowie aufgrund von bergbaulichen Einflüssen bedingten Abbrüchen innerhalb der Siedlung stark gelitten. Des Weiteren wurden Überformungen an wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der einzelnen Gebäuden vorgenommen, so dass die Aufstellung bzw. der Erlass einer Denkmalsbereichssatzung nicht mehr schlüssig zu begründen ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die Unterschutzstellung gleich gelagerter, jedoch im Sinne des Denkmalschutzes besser erhaltener Siedlungsbereiche wie der Siedlung Beckstraße und der Siedlung Holtfortstraße verwiesen, die die Höhepunkte der Bautätigkeit einer in Bottrop die Stadtgeschichte prägende Zechengesellschaft bezeugen.

Die in der vorgenannten Blockfläche in Aussicht genommene - 1 1/2-geschossige Doppel- und Reihenhäuser- ist, bezogen auf den zuvor genannten Sachverhalt, verträglich.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das zur Bebauung anstehende Gelände wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässig. Durch diese Bauweise und durch die Zahl der Vollgeschosse (zweigeschossig als Höchstgrenze festgesetzt) wird die gewünschte Siedlungsstruktur erreicht und dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die in der Baunutzungsverordnung für WA-Gebiete genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Scharnhölzstraße sowie über die im Plan festgesetzte 5,0 m breite Wohnstraße. Diese wird teilweise zur

Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgeweitet. Dadurch wird erreicht, dass im Bereich der künftigen Wohnstraße insgesamt 7 Stellplätze untergebracht werden können.

Zur weiteren Erschließung dienen private Wohnwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen belastet werden.

Der Anschluss an sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien ist gewährleistet.

5.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Garagen und Stellplätze stehen auf den Baugrundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum im bedarfsgerechten Umfang zur Verfügung.

5.4 Gestalterische Festsetzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, als Festsetzungen aufgenommen.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der erwünschten Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren und den bauleitplanerischen Festsetzungen zu gewährleisten, beschränkt sich der Gestaltungsrahmen auf Regelungen zu den Dachformen, Dachneigungen, der Zulässigkeit von Dachgauben und der Gestaltung der Vorgartenbereiche. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass ein geordnetes Straßenbild erreicht werden kann.

5.5 Öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

Für die Versorgung der Bewohner mit Spielanlagen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" in ausreichender ausreichender Größe im Plangebiet vorgesehen.

5.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Für die Anwohner der zur weiteren Erschließung dienenden privaten Wohnwege wird an den Einmündungen dieser Privatwege in die Planstraße Abholplätze für die Behälter der einzelnen Fraktionen eingerichtet.

6.0 Kennzeichnung

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggfs. erforderlich.

7.0 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind für das Plangebiet noch zu schaffen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Plangebiet über Hausanschlußleitungen dem öffentlichen Straßenkanal in der Scharnhölzstraße zugeführt und abgeleitet.

Versickerung von Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser bei Neubauvorhaben auf den Grundstücken zu versickern oder auf andere geeignete Weise dem Wasserhaushalt zuzuführen.

Im Rahmen der gutachterlichen Eingriffsbeurteilung ist hierzu eine Konzeption erarbeitet worden (sh. Gutachten der Geologen Dr. Schleicher und Partner, Gronau). Vom Gutachter wird eine Rigolenversickerung empfohlen; eine Schachtversickerung sollte nicht ausgeführt werden.

Entsprechend dem Gutachten wird für den Bereich eine Mulden / Rigolenversickerung festgesetzt.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen und zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist eine detaillierte Untersuchung des Bodens an den für die Versickerung vorgesehenen Standorten nötig. Ausreichende Abstände zwischen Versickerungsanlagen und unterkellerten Gebäuden sind einzuhalten.

Bei einer Mulden-Rigolenversickerung muss der Flurabstand $> 1,5$ m, der Sohlabstand $> 1,0$ m betragen.

Werden Anfüllungen/Böden mit Schlackenresten ersetzt, ist hierzu "Material" / Boden zu verwenden, dessen Kr Wert zwischen $1 \cdot 10$ m/s und $5 \cdot 10$ m/s liegt; sofern dies im Bereich einer geplanten Versickerungsanlage geschieht, ist der entsprechende Kr Wert bei der Bemessung der Versickerungsanlage zu berücksichtigen. Auch bei einer Auffüllung des Geländes ist entsprechendes Bodenmaterial zu verwenden. Eine Bodenverdichtung (z.B. durch Baufahrzeuge) im Bereich der (geplanten) Versickerungsanlage ist zu vermeiden.

8.0 Umweltbelange

8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Siehe hierzu Anlage - landschaftspflegerischer Fachbeitrag - vom Planungsbüro Drecker, Bottrop-Kirchhellen.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist unter entsprechender Anwendung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches über Ersatzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Rahmen der Abwägung nach Baugesetzbuch zu entscheiden.

Durch die geplante Bebauung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, durch die eine Minimierung bzw. ein Ausgleich des Eingriffs erreicht werden soll, erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes. Entsprechende Regelungen sind im Plan getroffen worden. Ein Vollausgleich wird durch diese Festsetzung allerdings nicht erreicht; hierfür wäre auf einen Teil der Bebauung zu verzichten.

Eine Reduzierung der Bebauung wird jedoch nicht in Betracht gezogen. Zum Einen erscheint dann der Erschließungsaufwand nicht mehr gerechtfertigt, zum Anderen würde eine derartige Maßnahme auch der gewünschten baulichen Ergänzung des Gebietes entgegenstehen.

Dem Ausgleich baulicher Eingriffe ist gerade in einem dicht bebauten und teilweise verkehrlich stark belastetem Gebiet besondere Bedeutung beizumessen. Daher ist ein Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes, auf einer Fläche in der Sydowstraße, unweit der Eingriffsfläche, vorgesehen, die den verbleibenden Eingriff rechnerisch voll ausgleicht.

8.2 Klima / Luft

Der Planbereich befindet sich mit + 1 K bis + 2 K in einem mäßig überwärmtem Gebiet (Klimaanalyse der Stadt Bottrop, KVR). Durch eine weitere Versiegelung wird sich die Überwärmung verstärken. Um diesem Effekt entgegenzuwirken werden Begrünungsmaßnahmen sowie Versiegelungsbeschränkungen für das Vorhabengebiet festgelegt.

Hinsichtlich der Luftbelastung sind in Bottrop flächendeckende Messungen durchgeführt worden. Die Schwefeldioxydmessungen sind 1988 eingestellt worden, da die Immissionen im gesamten Stadtgebiet äußerst homogen und niedrig einzustufen waren. Flächendeckend gemessen wird bis heute der Staubbiederschlag und der darin enthaltene Blei- und Cadmiumgehalt. Die Luftschadstoffbelastung ist im Bereich der Maßnahme als gering einzustufen; die Richtwerte der TA - Luft werden deutlich unterschritten.

8.3 Boden / Bodenhygiene

Mit Blick auf den Schutz der natürlichen Bodenfunktion und die übergreifenden ökologischen Zusammenhänge soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Minderung von Versiegelungsauswirkungen werden im Vorhabengebiet Festsetzungen über die Wahl versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze etc. sowie zur Gestaltung der (Vor-) Gärten getroffen.

8.4 Lärmschutz

Auf Grundlage der Berechnungen gemäß 16. BImSchV-Verkehrslärmverordnung ist für die geplante Wohnbebauung entlang der Scharnhölzstraße gemäß VEP-Entwurf 69 dB (A) tagsüber und 59 dB (A) nachts zu erwarten.

Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 sind Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zu Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt. Diese betragen für Wohngebiete 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen diese Orientierungswerte sehr deutlich.

Daneben sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionswerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
in reinen und allgem. Wohngebieten	59 dB (A)	49 dB (A)

Die ermittelten Beurteilungspegel für das geplante Wohngebiet übertreffen auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz VO deutlich.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände bzw. -wälle sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht ausgeschlossen.

Da für die Bebauung entlang der Scharnhölzstraße sowohl die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionswerte überschritten werden, besteht grundsätzlich die Notwendigkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen sind im Plan festgesetzt worden.

8.5 Altlasten

Die zu überplanende Fläche wird nicht im Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop geführt. Da bei der Versickerungsuntersuchung Verfüllungen im Boden festgestellt wurden, wird eine Begutachtung des Geländes und - bei Auffälligkeiten - eine mit der Unteren Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop abgestimmte Sanierung erfolgen.

9.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 5.593 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 919 qm
Private Verkehrsfläche	ca. 140 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.534 qm
Mögliche Wohneinheiten (WE)	ca. 17 WE

10. Vertragliche Regelungen

Die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Bottrop und dem Vorhabenträger (Bauträgergesellschaft Bockhold GmbH) zur Durchführung des Vorhabens und seiner Sicherung werden in einem Durchführungsvertrag geschlossen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. die Durchführung und Erschließung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten abzuwickeln. Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straße, Wege- und Stellplatzflächen) auf der Grundlage einer mit der Stadt Bottrop abgestimmten und genehmigten Ausbauplanung. Die Stadt Bottrop verpflichtet sich im Gegenzug die Erschließungsanlagen nach ordnungsgemäßer Herstellung zu übernehmen. Weiterhin enthält der Vertrag Regelungen zu bestimmten Einzelheiten, auf die zum Teil in der vorstehenden Begründung eingegangen wurde. Hierzu zählt insbesondere die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Finanzierung sowie die Übernahme der öffentlichen Grünflächen.