

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt -61-
Abt.: Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 5.12/2, Ernst-Ender-Straße

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Anlass der Planung**
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziel der Planung
- 3. Verhältnis zum Flächennutzungsplan**
- 4. Planinhalt**
 - 4.1 Bauflächen
 - 4.2 Verkehrsflächen
 - 4.3 Grünflächen
 - 4.4 Hinweise
- 5. Ver- und Entsorgung**
 - 5.1 Versorgung
 - 5.2 Entsorgung
- 6. Umweltbelange**
 - 6.1 Natur und Landschaft
 - 6.11 Bestandsaufnahme/Bewertung des Plangebiets
 - 6.12 Beschreibung und Bewertung der Planung
 - 6.2 Klima-/Lufthygiene
 - 6.21 Bestandsaufnahme
 - 6.22 Bewertung der Planung
 - 6.3 Zusammenfassung Natur und Landschaft, Klima-/Lufthygiene
 - 6.4 Boden und Altlasten
 - 6.5 Lärm
 - 6.51 Verkehrslärm
 - 6.52 Gewerbelärm
- 7. Denkmalschutz/Denkmalpflege, Erhaltung baulicher Anlagen**
 - 7.1 Historischer Abriss der Geschichte der Rheinbabensiedlung
 - 7.2 Beschreibung des städtebaulichen Erscheinungsbildes
 - 7.3 Erhaltungsziele
- 8. Bodenordnende Maßnahmen**
- 9. Planungsstatistik**
- 10. Anlagen**

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Nebenzentrums Bottrop-Eigen zwischen der Gladbecker Straße und der Liebrechtstraße, beiderseits der Ernst-Ender-Straße. Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

2. Anlass der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

a) Beschreibung des Plangebietes

Im Planbereich ist entlang der Gladbecker Straße eine dreigeschossige Bebauung vorhanden. Nördlich davon liegt das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle mit noch aufstehenden Baulichkeiten sowie ein eingeschossiges Wohnhaus aus der Zeit der Jahrhundertwende. Der Nutzungscharakter entlang der Gladbecker Straße ist Mischgebiet. Entlang der Bannizastraße und der Liebrechtstraße liegen zweigeschossige Wohngebäude, die Teile einer historischen Siedlung (Rheinbabensiedlung) sind. Das Innere der zwischen vorgenannten Straßen gelegenen Flächen liegt mit Ausnahmen dreier bebauter Baugrundstücke, ungenutzt und ungeordnet brach und macht insgesamt auf den Betrachter einen verwahrlosten Eindruck.

b) Wohnfolgeeinrichtungen

Das Plangebiet ist gut mit öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen versorgt. Im Einzugsbereich befinden sich Altenheimen, Kindergärten, eine Gesamt- und eine Grundschule. Ein Kindergarten als Teil des evangelischen Gemeindezentrums liegt zudem nördlich an das Plangebiet angrenzend. Im Bereich Kinder- und Jugendbetreuung sind allerdings die Kapazitäten der vorhandenen Einrichtungen ausgeschöpft.

c) Private Dienstleistungen und Einzelhandel

Die ersten Geschäfte erreicht man direkt an der Gladbecker Straße. Hier sind alle Waren des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zu erhalten. Die Gladbecker Straße bildet zusammen mit dem Eigener Markt den Kern des Nebenzentrums Bottrop-Eigen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Filiale einer Einzelhandelskette. Die Versorgung mit privaten Dienstleistungen ist gegeben.

d) Öffentlicher Personennahverkehr

Angrenzend an das Plangebiet halten Omnibusse mit Verbindung von und nach Bottrop-Zentrum sowie Gladbeck.

e) Motorisierter Individualverkehr

Über die Gladbecker Straße wird als westliche Grenze des Plangebietes der größte Teil des Nord-Süd-Verkehrs abgewickelt. Das Zentrum Bottrop sowie Gladbeck und Essen sind hierüber gut angeschlossen. Der Weg zu den Autobahnen A2/A31 und A42 nördlich und südlich des Plangebietes führt über die Gladbecker Straße bzw. in Verlängerung über die Friedrich-Ebert-Straße, Essener Straße und Industriestraße.

2.2 Ziel der Planung

Um den deutlichen städtebaulichen Mängeln entgegenzuwirken hatte der Rat der Stadt bereits 1988 beschlossen, für das fragliche Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. U. a. sollte der Bebauungsplan dazu dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf den im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde befindlichen Grundstücken nördlich der Ernst Ender Straße zu schaffen. Seitens der Kirchengemeinde waren seinerzeit Überlegungen angestellt worden, Altenwohnungen oder sonstige Wohnhäuser zu errichten. Die Überlegungen wurden seitens der Kirchengemeinde nicht näher konkretisiert, so dass die Arbeiten zum Bebauungsplan einstweilen nicht weitergeführt wurden.

Nunmehr liegen konkrete Pläne der Kirchengemeinde vor und auch die Viterra AG - als Eigentümerin größerer Teilflächen an der Ernst Ender Straße - beabsichtigt, südlich der Ernst Ender Straße eine Reihe von Wohngebäuden zu errichten.

Die evangelische Kirche beabsichtigt, betreutes Wohnen im nördlichen Planbereich zu realisieren. Auch notwendige Ergänzungen von Infrastruktureinrichtungen sollen ggf. ermöglicht werden. Der Vorhabenträger Viterra beabsichtigt, preiswerten Wohnungsbau in zweigeschossigen Eigenheimen im südlichen Planbereich zu realisieren.

Die geplanten Maßnahmen sind insgesamt städtebaulich zu begrüßen. Der hierfür aufzustellende Bebauungsplan umfasst im Gegensatz zum ersten Beschluss jetzt lediglich den Bereich der geplanten Maßnahmen und das unmittelbar umgebende Gebiet. Für den aus dem Geltungsbereich herausgenommenen Teil besteht nach der Errichtung der Filiale einer Einzelhandelskette Ecke Gladbecker Straße/Rippelbeckstraße kein Planungsbedarf mehr.

Neben den Regelungen im Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss der Abschluss von städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Bottrop und den Vorhabenträgern vorgesehen. Die Verträge werden im Wesentlichen folgenden Inhalt haben:

- Maßnahmen im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 BauGB,
- die unentgeltliche, schulden- und lastenfreie Übertragung von Grundstücken im Vertragsgebiet,
- die vertragliche Regelung der Folgekostenübernahme durch die Vorhabenträger im Falle der Realisierung der Vorhaben sowie
- Regelungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 8 f. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die durch die geplanten Vorhaben erforderlich werden.

3. Verhältnis zum Flächennutzungsplan/Raumplanung

Die Fläche liegt nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes - Nördliches Ruhrgebiet - innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der Gladbecker Straße ein Gelände von im Mittel 45,00 m Tiefe als gemischte Baufläche dar. Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planinhalt

4.1 Bauflächen

Die entlang der Gladbecker Straße - südlich der Ernst-Ender-Straße - vorhandene 3-geschossige Bebauung stellt sich in einer geschlossenen Bauweise dar. Dieses Erscheinungsbild wird planerisch bestätigt.

Die vorhandenen Firsthöhen sind unterschiedlich und bewegen sich zwischen 14,20 m (Hs. Nr. 238/240), über 14,80 m (Hs. Nr. 246/248/248a) bis 15,90 m (Hs. Nr. 244) und 17,30 m (Hs. Nr. 242).

Letztere, das Niveau deutlich übersteigende Firsthöhe, beruht auf den - z. Z. der Errichtung des Gebäudes üblichen, jedoch heute nicht mehr zeitgemäßen bzw. wirtschaftlichen - übergroßen Höhen der einzelnen Geschosse. Um aus städtebaulichen Gründen hier zu einer gewissen Einheitlichkeit in der Dachlandschaft zu kommen, werden für die in Rede stehende Häuserzeile ein in etwa gemittelter Wert für Firsthöhe und Dachneigung sowie die Geschosshöhe (III) zwingend festgelegt. Von diesen Festsetzungen abweichende bestehende Gebäude behalten ihren Bestandschutz.

Die Festlegung ermöglicht immer noch genügend planerischen Freiraum, falls hier Gebäude neu errichtet werden sollten.

Entsprechend der vorhandenen bzw. ausgeübten Nutzung sind die Bauflächen entlang der Gladbecker Straße - mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 234/236 - in einer Tiefe von im Mittel 45,0 m als Mi-Gebiet ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Dort bereits vorhandene mischgebiets-typische gewerbliche Betriebe/Baulichkeiten werden durch entsprechende Anordnung der Baugrenzen berücksichtigt.

In Anlehnung an v. g. Bebauung ist nördlich der Ernst-Ender-Straße entlang der Gladbecker Straße ebenfalls eine dreigeschossige Bauzeile geplant. Die Geschosshöhe ist nicht zwingend vorgeschrieben, um der dortigen Baustruktur - im Zusammenhang gesehen mit den nördlich angrenzenden, locker gruppierten „Kirchenbauten“ - städtebaulich Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang - und auch in

Anbetracht der teilweise relativ gering bemessenen Grundstückstiefen - wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt.

Die in der Innenblockfläche geplante zweigeschossige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet entspricht einerseits in ihrer Höhenentwicklung den Gebäuden an der Banniza- und Liebrechtstraße, setzt sich jedoch andererseits in ihrem äußeren Gestaltungsrahmen deutlich von der historischen Bausubstanz ab. Dies geschieht auch in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Betrachtungsweise der Unteren Denkmalbehörde. Gestaltung und Anordnung der Baukörper, eine größere Wohndichte und die Integration in vorhandene funktionale Strukturen tragen den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung. Auch ökologische Merkmale wie Einbindung der Gebäude in den Freiraum, Begrünung von Fassaden und ggf. von Dachflächen u. a. m. sollen zum Tragen kommen.

Die im Planbereich gelegenen Gebäude Gladbecker Straße 234/236, Bannizastraße 2 bis 12 (gerade) und Liebrechtstraße 29 bis 43 (ungerade) sind Teil einer historischen Wohnsiedlung (Rheinbabensiedlung) und beanspruchen deshalb eine besondere Beachtung mit dem Ziel, als Bestandteil der Gesamtsiedlung deren städtebauliches Erscheinungsbild zu erhalten. Aus diesen Gründen wird der Bereich gem § 172 BauGB als „Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ festgesetzt.

Zur Sicherung der Baulichkeiten selbst werden die Hauptgebäude mittels Baugrenzen eng umfahren. Im Gegensatz dazu sind die Baufenster im Bereich der rückwärtigen Anbauten großzügiger bemessen. Hierdurch sollen im Interesse der Bewohner notwendige Veränderungen bzw. Erweiterungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes ermöglicht werden, ohne das Straßenbild zu beeinträchtigen.

Die teilweise außerhalb der Baufenster liegenden Stall-/Nebengebäude werden nicht durch Baugrenzen gefasst, da die Bewohner in Gesprächen mit der UDB die Anbaumöglichkeit bevorzugten. Im Übrigen genießen diese Gebäude zwar Bestandschutz, sind aber von der baulichen Substanz her so beschaffen, dass ein Erhalt langfristig nicht mehr zwingend ist, zumal sie sich nicht prägend auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

4.2 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umgebenden Straßen Gladbecker Straße, Liebrechtstraße und Bannizastraße. Die innere Erschließung erfolgt über die auszubauende Ernst-Ender-Straße. Von dort verläuft ein öffentlicher Verkehrsweg mit Wendehammer nach Süden, von dem aus die geplanten Häuserreihen über private Wohnwege erschlossen werden.

Durch die Anordnung dieser Straße muss eine Reihe von Bäumen beseitigt werden. Die in diesem Zusammenhang beteiligte Fachbehörde teilt Folgendes mit:

„Der im künftigen Straßenbereich vorhandene Bestand an Birken und Robinien stellt sich augenscheinlich in einem schlechten Allgemeinzustand dar und weist teilweise standsicherheitsbeeinträchtigende Morschungen auf. Da sich die Gehölze in einem

Zustand der fortschreitenden Abgängigkeit befinden, ist eine Verbesserung des Allgemeinzustandes der Bäume nicht mehr zu erreichen. Im Hinblick auf die einzu- haltende Verkehrssicherungspflicht im Bereich von öffentlichen Straßen wird der Erhalt der betroffenen Bäume vom hiesigen Amt nicht befürwortet."

Auf Anregung des Grünflächenamtes sind entsprechende Ersatzpflanzungen (z. B. rd. 10 Straßenbaumpflanzungen) vorzunehmen. Der Bebauungsplan sieht dies vor.

Die Erschließung der nördlichen Innenblockfläche erfolgt von der Ernst-Ender-Straße aus über private Verkehrswege.

Die Verkehrssituation im Einmündungsbereich Ernst-Ender-/Gladbecker Straße ermöglicht ausschließlich die Fahrbeziehungen „Rechts rein“ (Gladbecker Straße) sowie „Rechts raus“ (Ernst-Ender-Straße).

Für den Ruhenden Verkehr sind die Verkehrsflächen so dimensioniert, dass im öffentlichen Straßenraum ausreichend Stellplätze (z. B. für Besucher o. ä.) untergebracht werden können.

4.3 Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen ausgewiesen, die Teile von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind, welche durch die Planung vorbereitet werden (siehe hierzu auch Punkt 6.1).

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der für den dortigen Einzugsbereich von der hiesigen Fachbehörde für erforderlich gehalten wird. Den diesbezüglichen Anregungen wird damit Rechnung getragen. Die Erschließung erfolgt über eine bereits vorhandene private Wegefläche. Die Sicherung des Wegerechts für die Allgemeinheit wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.4 Hinweise

- Möglicherweise sind noch einzelne, lokal begrenzte Bodenverunreinigungen vorhanden, die bei den Bodenuntersuchungen nicht entdeckt wurden - sog. belastete „Nester“. Über die Vorgehensweise beim Auffinden derartiger verdächtiger Böden ist im textlichen Teil zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis enthalten.
- Im Zusammenhang mit dem möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln und einer diesbezüglichen Empfehlung bzw. Auflage der zuständigen Fachbehörde, ist im textlichen Teil zum Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis enthalten.
- Auf Anregung des Bergamtes Gelsenkirchen und der Deutschen Steinkohle AG ist im Zusammenhang mit evtl. notwendigen Sicherungsmaßnahmen ein entsprechender Hinweis im textlichen Teil zum Bebauungsplan enthalten.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Anlagen für die Versorgung mit Energie, Wasser, Kommunikationseinrichtungen und für die Abwasserentsorgung sind in den das Plangebiet umgebenden Straßen und teilweise auch in der Ernst-Ender-Straße vorhanden. Ansonsten müssen die Anlagen für die Innenblockfläche neu geschaffen werden. Hierzu stehen der öffentliche Straßenraum, die privaten Erschließungsflächen und bei Bedarf auch die Vorgartenflächen zur Verfügung.

5.2 Entsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Grundstücken zu versickern. Für das geplante Neubaugebiet ist in Abstimmung mit dem hiesigen Tiefbauamt, der Unteren Wasserbehörde und den Vorhabenträgern folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:

Bereich südlich der Ernst-Ender-Straße:

1. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gefasst und ungedrosselt dem Mischwasserkanal in der Liebrechtstraße zugeführt.
2. Das Regenwasser der Privatgrundstücke (Dachflächen) und der Privatstraßen wird über Rohrleitungen gefasst und direkt in Gemeinschaftsrigolen eingeleitet und versickert. Alternativ sind auch Mulden zulässig. Das Wasser der Privatzufahrten (Garagenzufahrten) wird örtlich, d.h. in den befestigten Flächen oder angrenzenden Grünflächen versickert.
1. Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße (incl. Wendeanlage) wird über Rinnen gefasst und in Mulden eingeleitet und versickert.

Bereich nördlich der Ernst-Ender-Straße

1. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal gefasst und ungedrosselt dem Mischwasserkanal in der Liebrechtstraße zugeführt.
2. Das Regenwasser wird, durch Begrünung der Dachflächen teilweise aufgehalten, schließlich über teilweise offene Rigolen-/Muldensysteme versickert bzw. zu einem als Biotop ausgebildeten Geländeteil südöstlich des dort geplanten Baugebiets geleitet und dort versickert.
3. Das Regenwasser der privaten Wegeflächen sowie der Stellplätze und Garagenzufahrten wird ebenfalls - wie oben - versickert bzw. abgeleitet. Die privaten Wegeflächen, Stellplätze und Garagenzufahrten werden zusätzlich mit wasserdurchlässigem Material ausgebaut.

Bereich der Verkehrsfläche Ernst-Ender-Straße

Die Entwässerung des -ausgebauten- Straßenabschnitts Stichstraße bis Gladbecker Straße erfolgt -wie bisher- durch Einleitung in den dort vorhandenen Mischwasserkanal. Die Entwässerung des Straßenabschnitts Stichstraße bis Liebrechtstraße erfolgt über einen noch zu bauenden Mischwasserkanal. Ein Auffangen des Regenwassers in diesem relativ kurzen Straßenabschnitt kann - insbesondere wegen hierfür nicht zur Verfügung stehender Flächen - nicht in Betracht kommen.

6. Umweltsituation

6.1 Natur und Landschaft

Um die Umweltsituation und die Bewertung von Eingriffen in den Naturhaushalt zu untersuchen und zu bewerten, wurden mehrere Gutachten erstellt (von folgenden Firmen: Landschaft u. Siedlung, Cyl und Kapp, Landschafts- und Gartenarchitekt W. Geisler sowie Umweltplanung 61/4).

Die folgenden Beschreibungen und Bewertungen beziehen sich auf entsprechende Gutachten.

6.1.1 Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet besteht zum einen aus der vorhandenen Bebauung entlang der Gladbecker Straße, der Banniza- und der Liebrechtstraße, und zum anderen aus der Freiflächen südlich und nördlich der Ernst-Ender-Straße.

Dieser Bereich ist der eigentliche Eingriffsbereich für die Umweltmedien.

Südlich der Ernst-Ender-Straße greift die Planung teilweise in vorhandene Hausgärten ein. Dabei handelt es sich überwiegend um reine Ziergärten, in denen sich hauptsächlich standortfremde immergrüne Laub- und Nadelgehölze sowie Rasenbereiche befinden. Die Gärten an der Gladbecker Straße weisen dabei nur einen geringen Gehölzanteil auf.

Die übrige Freifläche im Innenblockbereich besteht aus einer ruderalen Kraut- und Grasflur im Verbuschungszustand, sowie einer umgebenden Baum- und Strauchhecke mit überwiegend standortuntypischen Gehölzen (Robienien, einige Birken, im Unterwuchs überwiegend Holunder und Brombeeren).

Nördlich der Ernst-Ender-Straße wird das Plangebiet überwiegend von Gartenbrachen mit großem Laubholzanteil im Westen sowie mit Kraut- und Grasfluren im Osten eingenommen.

Die Gehölze in der westlichen Gartenbrache sind überwiegend standorttypisch und befinden sich zum Teil an den Grundstücksgrenzen. Die Grasfluren der östlichen Brache sind den Glatthaferwiesen zu zuordnen.

Nach Norden schließt sich westlich der Kindergartenzufahrt ein Ziergarten mit geringem Laubholz- und mittlerem Nadelholzanteil an, östlich befindet sich eine Rasenfläche, die als Bolzplatz genutzt wird.

Die gesamte Freifläche übernimmt in diesem dicht besiedelten Bereich Trittstein-, Rückzugs- und Vernetzungsfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen. Als einzige nicht bewirtschaftete Fläche im weiteren Umfeld würde sich der südliche Bereich in näherer Zukunft ohne das Vorhaben über Gebüschsukzessionsstadien in Vorwald- und Waldgesellschaften entwickeln, wohingegen die nördliche Wiesengesellschaft über längere Entwicklungszeiträume stabil bleiben würde. Somit beherbergt diese Freifläche ein erhebliches Arten- und Genpotential bei ungestörter Entwicklungsmöglichkeit bezogen auf die Innenstadtlage.

Entsprechend der Methode von Ludwig und Sporbeck erhält der Eingriffsbereich einen ökologischen Gesamtbestandswert von 162320 Punkten, wobei sich 89800 Punkte auf den südlichen und 72520 Punkte auf den nördlichen Bereich verteilen.

6.1.2 Beschreibung und Bewertung der Planung

In den Bereichen entlang der Gladbecker Straße, der Banniza- und Liebrechtstraße werden gegenüber der heutigen Situation durch die Festsetzungen im Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. andere Umweltmedien vorgenommen.

Die übrige Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff entsprechend den §§ 1a BauGB und 8a BNatSchG. Demzufolge sind derartige Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, auszugleichen oder bei Vorrangigkeit der Naturschutzbelange zu unterlassen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes getroffen, die geeignet sind, Minimierung und teilweise Ausgleich für den Eingriff zu schaffen. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Maßnahmen im Plangebiet sowie auf direkt angrenzenden Flächen sind im anliegenden Maßnahmenplan festgelegt. Insgesamt wird der Eingriff hiermit ausgeglichen.

Aufgrund der ökologischen Gliederung des Gebietes sowie der Eigentumsverhältnisse wurde der Ausgleich für verschiedene Bereiche des Plangebiets separat berechnet und zugeordnet.

Bereich südlich der Ernst-Ender-Straße inklusive Straßenfläche, überwiegend Vitterra-Eigentum

Durch Festsetzung von Flächen (BD 51 und BD 31, siehe Maßnahmenplan) für freiwachsende Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sowie Festsetzungen für Hausgärten (textliche Festsetzung 7.3) wird eine Minimierung des Eingriffes erreicht.

Darüber hinaus werden 10 Straßenbäume in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt (siehe auch Punkt 4.2 der Begründung).

Somit erhält die ökologische Bewertung der Planung im südlichen Plangebiet einen Bestandswert von 33.216 Punkten.

Der Restausgleich von 56.584 Punkten wird wie folgt geleistet:

1. Ausgleich durch Aufwertung von Flächen am Kirchschemmsbach in Höhe von 34.260 Punkten (durch Städtebaulichen Vertrag, siehe Plan Ersatzmaßnahme 1)
2. Ausgleich durch Aufforstung von Ackerland zu einem Buchen-Eichenwald entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation einer Größe von ca. 1.313 m² und 22.324 Punkten (durch Städtebaulichen Vertrag, siehe Plan Ersatzmaßnahme 2).

Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind insgesamt den Eingriffen im südlichen Planbereich zugeordnet. Davon entfallen 15% auf die öffentliche Verkehrsfläche.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird die an das mit WA 3 bezeichnete Gebiet angrenzende Hecke als Ausgleich dem im WA 3 stattfindenden Eingriff zugeordnet, die Hecke entlang des Wohngebietes WA 4 dient dem Ausgleich dort.

Bereich nördlich der Ernst-Ender-Straße, Eigentum der evang. Kirche

Zur Minimierung des Eingriffs sind die bestehenden Baumreihen (BF31, BF32; s. Maßnahmenplan) bei den Ausschachtungs- und Baumaßnahmen im gesamten Traufenbereich der Bäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die im nordöstlichen Planbereich gelegenen Baugrundstücke sind mit einer freiwachsenden Strauchhecke aus standorttypischen, einheimischen Sträuchern zu begrenzen (BD31, s. Maßnahmenplan).

Die mit "D" bezeichnete private Grünfläche soll der Regenrückhaltung dienen und wird den Verhältnissen entsprechend als Feuchtbiotop ausgebildet (stehendes, temporär wasserführendes Kleingewässer mit mäßig feuchter bis feuchter Grünlandbrache, FD/EE5; s. Maßnahmenplan).

Zusammen mit den Maßnahmen in den Hausgärten (textliche Festsetzung 7.3) erhalten die kirchlichen Flächen entsprechend der Entwurfsplanung einen ökologischen Bestandswert von 37.191 Punkten.

Durch weitere Aufwertung der nördlich des Plangebietes im Kircheneigentum befindlichen Flächen (Kindergarten) können darüber hinaus Eingriffsfolgen kompensiert werden. So können entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen artenreiche Baum- und Strauchhecken mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen, sowie die teilweise Abpflanzung des Wendehammers mit einheimischen Gehölzen durchaus wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen des besiedelten Bereiches sein (BD 51 und BD 52, siehe Maßnahmenplan). Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden insgesamt den Eingriffen auf den Grundstücken der Kirche zugeordnet.

Privatfläche im nordwestlichen Planbereich

Die Bebauung der privaten Fläche gemäß Bebauungsplan kann durch die Anlage einer Baum- und Strauchhecke entlang der südwestlichen und nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück ausgeglichen werden. Ausgleichsmaßnahmen und Eingriff sind auf diesem Grundstück einander zugeordnet.

6.2 Klima-/Lufthygiene

6.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich lt. Klimaanalyse der Stadt Bottrop im überwärmten Bereich und ist mit 2-3 K dem klimatisch ungünstigen Innenstadtklimatop zuzuordnen.

Die Ursachen für die Überwärmung sind die anthropogenen Einflüsse, die vor allem durch die starke Versiegelung, geringe Vegetationsstrukturen und die dichte Baukörperstruktur hervorgerufen werden. Durch die Hitzespeicherung der Baukörper und der Asphaltversiegelungen kommt es zu erhöhten Temperaturen gegenüber dem Umland. Die Vegetationsarmut führt zu einer verminderten relativen Luftfeuchte.

Darüber hinaus führt der windabbremsende Effekt des Stadtkörpers zu verminderten Austauschvorgängen, mit bioklimatisch und lufthygienisch nachteiligen Auswirkungen. Eine weitere Verdichtung dieses aus klimaökologischer Sicht benachteiligten Raumes fördert die o.g. negativen Auswirkungen.

Das Plangebiet selbst ist aus klimaökologischer Sicht im Bezug auf die für klimatische Verhältnisse kleine Fläche reich an Vegetationsstrukturen, zum einen feuchtigkeitsspeichernde Gehölze, zum anderen windbeschleunigende Freiflächen, ausgestattet.

Demzufolge kann dem Plangebiet in der heutigen Form eine klimaökologische Trittsteinfunktion zugesprochen werden. Das Gebiet vermittelt klimatisch zwischen den sich nördlich anschließenden mäßig überwärmten Bereichen, bzw. der Kaltluftproduktionsfläche im "Eigen" und den überwärmten Bereichen im Süden.

6.2.2 Bewertung der Planung

Die Planung wird diese klimaökologische Trittsteinfunktion unterbinden.

Der Entwurf der Kirche beinhaltet jedoch im nördlichen Plangebiet Bebauung, die im Besonderen auf eine günstige Energiebilanz sowie Ressourcenschonung abzielt. So handelt es sich um Sonnenhäuser, die durch ihre Bauweise (Baustoffe mit niedrigem K-Wert), die Ausrichtung der großen Glasfronten nach Süden sowie den Einsatz von

energetisch günstigen Heizsystemen (z.B. Blockheizkraftwerken) einen fortschrittlichen Städtebau etablieren sollen.

Darüber hinaus wird Dach- und Fassadenbegrünung für die Wohnhäuser wie auch die Garagen und Carports im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1, textl. Festsetzung 9.) festgesetzt. Dachbegrünung unterstützt den Rückhalt von Regenwasser, indem sie die Abflussspitzen mindert und zunächst die auftreffenden Wassermassen in den Gründächern zurückhält, reinigt und filtert und z.T. unter Bildung von Luftfeuchte an die Umgebung verdunstet.

Diese Maßnahmen wie auch die geschilderte Bauweise kompensieren die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet und verhindern eine übermäßige Zunahme der Überwärmung.

6.3 Zusammenfassung der Umweltbelange Natur und Landschaft, Klima-/Lufthygiene

Der nach § 1a BauGB und § 8a BNatSchG geforderte Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt betrifft die Umweltmedien Natur und Landschaft mit Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushalt wie auch Klima und Lufthygiene.

Insgesamt sind die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nördlich und südlich Ernst-Ender-Straße geeignet große Defizite des Naturhaushaltes im Bereich Natur und Landschaft auszugleichen. Durch die Anlage der Heckenstrukturen im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Feuchtbiotopes mit Grünlandbereichen entsteht eine abwechslungsreiche Biotopstruktur auf kleinem Raum, welche einer großen Zahl an den besiedelten Raum angepasste Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet. Unterstützend wirken die naturnah gestalteten Bereiche der Gärten, wobei die Obstbäume eine herausragende Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz übernehmen.

Weitergehende Maßnahmen zum Biotop- und Artenschutz sind im Plangebiet fachlich nicht realisierbar. Durch die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets, sowie durch sonstige Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, s.u.), kann der Eingriff insgesamt im Wesentlichen ausgeglichen werden.

Der vollständige Ausgleich des Eingriffes ist in diesem Fall anzustreben, da der Eingriff in einem städtebaulich verdichteten Bereich erfolgt und den beiden Eigentümern, die den größten Teil des Eingriffs verursachen, jeweils ausreichend Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehen.

6.4 Boden und Altlasten

Innenblockfläche nördlich Ernst-Ender-Straße

Das Erdbaulabor Dr. F. Krause wurde vom Arch.-Büro Dipl.-Ing. K.-D. Luckmann i.A. der Kirche beauftragt, für den nördlichen Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen durchzuführen und ein Baugrundgutachten auszuarbeiten. Auftragsge-

mäß sollten die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zu entnehmenden Bodenproben auch zur Durchführung von Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen herangezogen werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgendes Ergebnis:

Die Fläche liegt nicht im Verdachtsflächenkataster.

Bei der organoleptischen Bewertung der im Rahmen der Baugrunduntersuchungen entnommenen Bodenproben wurden keine organoleptisch positiven Befunde, d.h. geruchlich oder optisch feststellbare Auffälligkeiten, festgestellt, die auf eine mögliche Schadstoffbelastung hinweisen.

In den Aufschlussbohrungen wurden nur geringmächtige Auffüllungen (maximal 1,6 m unter GOK) angetroffen. Die erdfeuchten Auffüllungen sind inhomogen zusammengesetzt aus Sand, Schluff und Humus mit örtlich geringen Anteilen an Bauschutt und/oder Kohleresten.

Die PAK-Gehalte der Mischproben liegen zwischen 1,43 mg/kg und 2,64 mg/kg (Summengehalt unter Berücksichtigung der 16 Referenzsubstanzen gemäß EPA) und sind als gering zu bezeichnen. Die Konzentrationen an Benz(a)pyren von 0,16 mg/kg bis zu 0,24 mg/kg sind deutlich unterhalb des BW I (1 mg/kg) für multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten der Eikmann/Kloke-Liste einzuordnen.

Bei den Analysen auf Schwermetalle und Arsen wurden überwiegend unauffällige Werte bestimmt, die gemäß Eikmann/Kloke-Liste noch deutlich unterhalb des jeweiligen BW I einzuordnen sind. Lediglich bei dem Parameter Zink sind geringe Überschreitungen des BW I von 150 mg/kg festzustellen. Der Toleranzwert BW II für Haus- und Kleingärten sowie für Kinderspielplätze von 300 mg/kg wird jedoch noch deutlich unterschritten.

Die ermittelten Schadstoffe stellen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Mehrfamilienhäuser) keine Gefährdung für schutzwürdige Güter dar.

Innenblockfläche südlich Ernst-Ender-Straße

Die Fläche liegt ebenfalls nicht im Verdachtsflächenkataster.

Das Erdbaulaboratorium Essen (ELE) hat in der besagten Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Nachfolgend werden lediglich die signifikanten Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

Eine hohe PAK-Konzentration wurde bei der Mischprobe 2 (MP 2) mit knapp 60 mg/kg ermittelt. Diese Mischprobe wurde im Bereich der geplanten Stichstraße entnommen. Zur Bereinigung dieses Problems sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Der belastete Boden wird ausgehoben, deponiert und mit unbelastetem Material ersetzt. Die Maßnahmen werden durch einen Gutachter begleitet. Einzelheiten werden mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Entsprechende Maßnahmen werden auch im Bereich unmittelbar südlich der Ernst-Ender-Straße durchgeführt, wo die Mischprobe 4 (MP 4) immerhin noch eine PAK-Konzentration von rd. 6 mg/kg enthielt. Da hier die Gebäude unterkellert werden, erfolgt der Bodenaushub

ohnehin bis auf den gewachsenen Boden. Im gewachsenen Boden konnten keine PAK's nachgewiesen werden. Bei den Schwermetallkonzentrationen wurde ein unauffälliges Bild analysiert. Leicht erhöhte Konzentrationen wurden lediglich bei den Parametern Blei, Cadmium, Zink und untergeordnet auch Kupfer und Nickel festgestellt.

Die ermittelten Schadstoffe stellen unter Berücksichtigung der v. g. Maßnahmen (Bodenaustausch) im Hinblick auf die geplante Nutzung keine Gefährdung für schutzwürdige Güter dar.

Grundstücke Gladbecker Str. 250 (ehemalige Tankstelle) sowie Gladbecker Str. 242 und 244

Das Ingenieurgeologische Institut – Baugrundlabor – Dahlbender & Schürmann, Aachen, hat v. g. Flächen gutachterlich untersucht. Das Gutachten vom 18.08.2000 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Grundstück der ehemaligen Tankstelle, Gladbecker Str. 250, weist eine erhebliche Belastung des oberflächennahen Untergrundes mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie Benz(a)pyren auf. Der hieraus abgeleiteten Forderung der Unteren Wasser- und Abfallbehörde nachkommend ist die untersuchte Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. In diesem Zusammenhang durchzuführende Maßnahmen bei der Realisierung des B-Planes sind dem diesbezüglichen Gutachten zu entnehmen (die Gutachten sind Anlagen der Begründung).

In den Böden der Grundstücke Gladbecker Straße 242/244 wurden keine nennenswerten Belastungen des Untergrundes festgestellt. Bei vorgefundenen punktuell erhöhten Werten handelt es sich nach Aussage des Gutachters lediglich um „Verkleckerungen von Schmierstoffen“ bzw./sowie Einzelfunde, sogenannte „Ausreißer.“ Der Gutachter sieht keinen Anlass, diesen Tatbestand unnötig zu problematisieren und leitet demzufolge auch weder eine Umweltgefährdung noch Sanierungsbedürftigkeit ab. Nach Auskunft der hiesigen Fachbehörde besteht deshalb in diesem Zusammenhang kein weiterer Handlungsbedarf. Ungeachtet dessen gibt es im B-Plan einen Hinweis darauf, wie bei Auffinden verunreinigter „Nester“ im Boden zu verfahren ist.

6.5 Lärm

6.5.1 Verkehrslärm

Für die das Plangebiet umgebenden Straßen wurden Lärmberechnungen durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

Gladbecker Straße

Aufgrund der Berechnungen sind für das geplante Mischgebiet östlich der Gladbecker Straße Beurteilungspegel von 67 bis 68 dB(A) tagsüber und 59 bis 60 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die Immissionsgrenzwerte aus der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts) deutlich überschritten.

Die ermittelten Lärmpegel entlang der Gladbecker Straße machen Schallschutzfestsetzungen erforderlich. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände bzw. -wälle ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer jedoch Sicht ausgeschlossen.

Um die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen konkret ermitteln zu können, sind gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987) im textlichen Teil des Bebauungsplanes die zulässigen Innenlärmpegel festgesetzt worden.

Bannizastraße

Nördlich der Bannizastraße befindet sich im Bebauungsplan-Gebiet ein WA-Gebiet. Aufgrund der Berechnungen sind für das allgemeine Wohngebiet Beurteilungspegel in Höhe von 57 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte aus der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts) werden nicht überschritten.

Die Lärmpegel entlang der Bannizastraße machen, bezogen auf das nördlich gelegene WA-Gebiet, keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Liebrechtstraße

Östlich des Bebauungsplan-Gebietes verläuft die Liebrechtstraße. Westlich der Straße befindet sich ein WA-Gebiet. Aufgrund der Berechnungen sind für das allgemeine Wohngebiet Beurteilungspegel von 54 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte aus der 16. Verordnung des BImSchG (59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts) werden nicht überschritten.

Die Lärmpegel entlang der Liebrechtstraße machen, bezogen auf das westlich gelegene WA-Gebiet, keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.5.2 Gewerbelärm

Innerhalb des geplanten Mi-Gebietes südlich der Ernst-Ender-Straße liegen im rückwärtigen Bereich drei gewerbliche Betriebe mit folgender Betriebscharakteristik:

a) Vorhandene Kfz-Werkstatt Gladbecker Straße 242

Bei der auf dem Grundstück Gladbecker Straße Haus-Nr. 242 vorhandenen Kfz-Werkstatt handelt es sich um einen Kleinbetrieb. Der Betrieb führt Arbeiten an der Autoelektrik sowie kleinere Reparaturen (Schalldämpferaustausch), die TÜV-Vorstellungen, den Wechsel von Bremsbelägen etc. aus. Weiter werden Inspektionen und die Abgasuntersuchung (AU) ausschließlich für Ottomotoren angeboten. Da die AU nur für Ottomotoren angeboten wird, entfallen hochtourige Motorenleistungen bei der AU. Unfallreparaturen und Lackierarbeiten werden nicht ausgeführt. Ein Motorenleistungsprüfstand und Bremsenprüfstand sind nicht vorhanden.

b) Vorhandener Kfz-Handel, Gladbecker Str. 244

Bei der auf dem Grundstück Gladbecker Str. Haus-Nr. 244 vorhandenen Kfz-Handel/Werkstatt handelt es sich um einen Kleinbetrieb. Der Betrieb führt Arbeiten im Bereich des Reifenhandels sowie kleine Reparaturen aus. Ein Motorenleistungsprüfstand und Bremsenprüfstand sind nicht vorhanden.

c) Vorhandene Fahrradwerkstatt, Gladbecker Str. 244

Auf dem Grundstück Gladbecker Str. 244 befindet sich ein Fahrradgeschäft mit zugehöriger Reparaturwerkstatt. Bei der Werkstatt handelt es sich um einen Kleinstbetrieb, der überwiegend Fahrradreparaturen und Montagetätigkeiten durchführt, so dass nur zeitlich eng begrenzte und vom Maschineneinsatz nur geringfügige Werkstatttätigkeiten durchgeführt werden.

Beurteilung

zu a) und b)

Für beide Betriebe (Immissionsorte) hat der RW TÜV im Auftrag der Stadt ein Lärmgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass an beiden Immissionsorten die Immissions-Richtwerte nicht überschritten werden. Negative Auswirkungen auf das geplante WA-Gebiet sind demzufolge nicht zu erwarten.

Zu c)

Aufgrund der geringen Nutzungszeiten, des Maschinenbesatzes, der Gebäudeorientierung und der vorgefundenen Bausubstanz, handelt es sich um einen „nicht wesentlich störenden“ Betrieb. Damit entspricht der Betrieb zur Zeit grundsätzlich der Mischgebietesausweisung. Negative Auswirkungen auf das geplante WA-Gebiet sind nicht zu erwarten.

7.0 Denkmalschutz/Denkmalpflege, Erhaltung baulicher Anlagen

Innerhalb des Planbereiches liegen die Gebäude Gladbecker Straße Nr. 234/236, Bannizastraße Nr. 2 bis 12 (gerade) und Liebrechtstraße Nr. 29 bis 43 (ungerade). Die Gebäude und die dazugehörigen Grundflächen sind Teil einer historischen Bergarbeitersiedlung, der Rheinbabensiedlung.

Die Bebauung entstammt dem IV Bauabschnitt der Siedlung. Der Denkmalwert dieser Gebäude als ein Baudenkmal bzw. als ein zu schützender Denkmalbereich ist nicht schlüssig zu begründen. Der städtebauliche Wert des Bereiches der Siedlung, soll aber durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB gesichert werden.

7.1 Historischer Abriss der Geschichte der Rheinbabensiedlung

Im Rahmen der Süd-Nord-Wanderung des Bergbaues im Ruhrgebiet wurde 1863 mit der Kohleförderung begonnen (Zeche Prosper I). Zu dieser Zeit entstanden hier erste Arbeiterunterkünfte, d.h. Ledigenheime für 200 Arbeiter in vier Doppelhäusern. Weiterer Wohnungsbau erfolgte sporadisch 1879 und 1882, bis zur Jahrhundertwende - und zum Teil darüberhinaus - als Streubebauung im Stadtgebiet.

Etwa ab 1900 mussten zur Unterbringung der Werk tätigen größere Siedlungen projektiert und realisiert werden.

Mit der Abteufung der Rheinbabenschächte 1896 entstanden - noch in der Übergangsphase zwischen Streubebauung und zusammenhängendem Siedlungsbau - in den Jahren 1901/1902 die ersten Siedlungshäuser östlich und westlich der heutigen Gladbecker Straße, nahe der Grenze zu Gladbeck, der älteste Teil der in der Öffentlichkeit als „Kappsiedlung“ bekannte Bereich innerhalb der Rheinbabensiedlung. Während die Gebäude in monotoner Folge giebelständig beidseitig der Gladbecker Straße angeordnet sind, entstanden wenig später in der selben Bauart, aber schon mit Fassaden zur Straße, 14 Angestelltenhäuser an der westlichen Aegidistraße, nahe der Gladbecker Straße.

Die eigentliche Keimzelle der Rheinbabensiedlung aber sind die ersten 25 Häuser einer „Arbeiterkolonie auf den Rheinbabenschächten“, für die die Königliche Bergarbeiterinspektion 2 in Gladbeck im Jahre 1904 Bauanträge stellte. Diese Gebäude befinden sich an der heutigen Gladbecker Straße, Rheinbabensstraße, Beyrichstraße und Lossenstraße. Dies war der I. Bauabschnitt für einen Bebauungsplanbereich, der auch tatsächlich als solcher bezeichnet werden kann.

Als II. Bauabschnitt - ebenfalls auf der Grundlage des vorgenannten Bebauungsplanes - ist die Bebauung entlang und im Bereich der Graeffstraße und der Taeglichsbeckstraße (Fertigstellung bis 1910) zu benennen.

Als erste Erweiterung der Keimzelle (I. und II. Bauabschnitt) der Rheinbabensiedlung folgte schon 1906 der „Lageplan für eine Arbeiterkolonie auf den Rheinbabenschächten“ westlich der Gladbecker Straße zwischen Gladbecker Straße, Vienkenstraße und Stenkhoftstraße. Die westlich der Vienkenstraße vorgesehene Zechenhausbebauung wurde realisiert.

Wenig später wurden in traditionell größerer Nähe zu den Schachtanlagen die Beamtenhäuser angelegt (Velsenstraße, Nesselstraße).

Das weitere Gerüst der Straßen mit seinem charakteristischen Fischgrätengrundriss, ausgehend von der Rheinbabensstraße, der Gladbecker Straße und der Aegidistraße wurde in den Jahren von 1905 bis 1910 vervollständigt.

Hier entstand in einer kompakten Bauperiode von 1905 bis 1910 die Bebauung entlang der

Ernst-Ender-Straße

Liebrechtstraße

Trappenstraße

Bannizastraße im Abschnitt östlich der Sydowstraße und Cleffstraße

Bannizastraße, Westteil bis Sydowstraße

Rippelbeckstraße

Schantzstraße

Am Venn

Sydowstraße (nördlicher Teil)

Fischedickstraße

Althanstraße (nur Südseite).

Die v. g. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Bebauung ist Bestandteil des vorgenannten kompakten Siedlungsbereiches der Rheinbabensiedlung.

7.2 Beschreibung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Das städtebauliche Erscheinungsbild des in Rede stehenden Siedlungsteiles wird u.a. geprägt durch

- den Alleecharakter mit sehr alten Bäumen;
- die Aufweitung von T-Einmündungen und Kreuzungen zu Plätzen mit der charakteristischen Gebäudestellung, Fassaden zum Platzmittelpunkt; hierdurch entsteht ein Platz mit Wänden, die im Winkel von etwa 45° zur Straßenrichtung stehen;
- die Gestaltung des Straßenraumes nach einheitlichen Grundsätzen mit der Abfolge Haus, Rasen (Vorgarten), Gehweg, Baumstreifen, Straße. Wichtig ist auch, dass der Rasen (Vorgarten) an den Platzrändern einen Spiegel bildet, auf dem das Gebäude sich präsentiert;
- Baufluchtabstände von ca. 20,00 m und große unregelmäßige Bauwiche (Abstände zwischen den Gebäuden);
- die Architektur der Einzelgebäude;
- die Mischung von ein- und zweigeschossiger Bauweise;
- vorwiegend langgestreckte Baukörper, die durch einen oder zwei Risalite in der Fassade gegliedert werden;
- die Ausprägung als traufenständig ein- oder zweigeschossiger Baukörper mit Giebeln;
- zwei bis vier Eingänge von der Straßenseite oder der Giebelseite;
- die Vielfalt unterschiedlicher Dachformen;
- die Ausbildung der Fassaden als reine Putzfassaden.

7.3 Erhaltungsziele

Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsteiles als Dokument des Bergarbeiterwohnungsbaues der frühen Industrialisierung zu erhalten, sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgesehen (siehe hierzu auch Punkt 4.1).

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahme ist für teilbereiche des Bebauungsplanes die Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich.

9.0 Planungsstatistik

- Mi-Gebiet	0,72 ha
- WA-Gebiet	2,66 ha
- WA-Gebiet (Erhaltungsbereich)	1,15 ha
- Grünflächen	0,11 ha
- Verkehrsflächen (öffentlich)	0,23 ha
- Verkehrsflächen (privat)	0,16 ha
- Verfahrensgebiet	3,7 ha
- Anzahl der WE	48

Erhaltungsbereich und private Verkehrsflächen sind in der Fläche „WA-Gebiet“ enthalten.

10. Anlagen:

- Bodengutachten nördlich Ernst-Ender-Straße, siehe Punkt 6.4 der Begründung (Auszug)
- Bodengutachten südlich Ernst-Ender-Straße, siehe Punkt 6.4 der Begründung (Auszug)
- Bodengutachten Gladbecker Str. 242
- Bodengutachten Gladbecker Str. 244
- Bodengutachten Gladbecker Str. 250
- Umweltverträglichkeitsprüfung, siehe Punkt 6.0 – 6.3 der Begründung
- Lärmgutachten, siehe Punkt 6.52 der Begründung.

Bottrop, den 03.04.2001

