

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 62 "Glaserhüttenheide/Birkenweg"

- 1.0 *Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich*
- 2.0 *Anlaß der Planung*
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 3.0 *Planinhalt*
 - 3.1 Baufläche
 - 3.2 Verkehrsfläche
 - 3.3 Grünfläche
 - 3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
- 4.0 *Ver- und Entsorgung*
- 5.0 *Bodenordnende Maßnahmen*
- 6.0 *Verhältnis zum Flächennutzungsplan*
- 7.0 *Zahlenwerte*
- 8.0 *Denkmalschutz*
- 9.0 *Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet*
- 10.0 *Umweltbelange*
 - 10.1 Luftschadstoffe
 - 10.2 Lärmbelastung
 - 10.3 Bodenbelastung

1.0 Lage des Plangebietes/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Bottrop-Kirchhellen/Grafenwald und liegt ca. 500 m nördlich der Schneiderstraße und ca. 200 m westlich der B 223.

Der räumliche Geltungsbereich, der gem. § 9 Abs. 7 BauGB im Plan durch Signatur festgesetzt ist, umfaßt im wesentlichen die Grundstücksflächen entlang den Straßen Wiesengrund, Glaserhüttenheide, Christfurth und Birkenweg.

2.0 Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Die bauliche Nutzung im Plangebiet wurde bisher auf der Rechtsgrundlage des § 35 BBauG/BauGB geregelt. Es handelt sich um eine klassische Splittersiedlung im Außenbereich mit 37 Gebäuden, die vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Ansonsten ist das Gelände unbebaut und schließt sich an die umgebende freie Landschaft an.

In südlicher Richtung, etwa 100 m entfernt, befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb Knipping.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet, das im Flächennutzungsplan vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt ist, werden Anlagen der Ver- und Entsorgung neu geschaffen.

Zur Stärkung und zur besseren Auslastung dieser Anlagen soll eine gewisse Verdichtung des Gebietes erzielt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Bereiches werden durch den Bebauungsplan geschaffen.

3.1 Baufläche

Der Planbereich wird insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Fläche, die vorwiegend in einer Tiefe von 16,0 m festgesetzt ist, kann die geplante Bebauung in einer offenen, zweigeschossigen Bauweise (nur Einzelhäuser) errichtet werden.

Im Hinblick auf die gewählte Tiefe der überbaubaren Fläche, werden für die Gebäude die Höhen für den Erdgeschoßfußboden, die Traufe und die Firste festgesetzt.

Bei vollständiger Ausnutzung der Tiefe der überbaubaren Fläche ist eine Höhenentwicklung zu befürchten, die städtebaulich nicht gewünscht und zu einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes führen kann. Die genannten Höhenfestsetzungen tragen diesem Umstand Rechnung, durch die eine unerwünschte Entwicklung der Gebäudehöhe verhindert werden soll.

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude wird auf max. 2 WE beschränkt. Hierfür gibt es besondere städtebauliche Gründe.

Der Siedlungsbereich, der durch die geplante Bebauung abgerundet werden soll, ist im wesentlichen vorgeprägt durch eine aufgelockerte Bau- und Siedlungsstruktur.

Eine Intensivierung der Wohndichte würde der dortigen städtebaulichen Eigenart widersprechen.

3.2 Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen und geplanten Straßen, die verkehrsgerecht auszubauen sind, sichergestellt.

Die Anbindung des Bereiches an das überörtliche Straßennetz (B 223) ist über die Glaserhüttenheide gewährleistet. Die Anbindung des Plangebietes an den Ortsteil Grafenwald ist über die Straßen Wiesengrund/Andresenstrang sichergestellt.

3.3 Grünfläche

Im Plangebiet ist die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" nicht vorgesehen. Auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes kann im Hinblick auf die Siedlungsstruktur und im Hinblick auf vorhandene bzw. geplante Spielplätze in der Nachbarschaft verzichtet werden.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gem. § 9 (4) BauGB, in Verbindung mit § 81(4) BauO NW, im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- Teile des Plangebietes werden ggf. durch Kampfmittel aus den Weltkriegen beeinflusst.

Vor Beginn zukünftiger Baumaßnahmen ist daher die systematische Absuchung der Teilflächen erforderlich.

- Im Planbereich befinden sich Gewerbebetriebe, die in einem WA-Gebiet nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind.

Nach § 1 Abs. 10 der Bau NVO besteht die Möglichkeit, daß, wenn bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß Erweiterungen etc. dieser Anlagen allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

Da die v.g. Kriterien hier zutreffen, soll den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, zumal in gewissem Umfang Erweiterungen auch durch den Bestandschutz gedeckt werden.

- Im nordöstlichen Planbereich, u.a. entlang der Straße Wiesengrund, sind Bäume vorhanden, die z.T. erhaltenswert sind. Die überbaubare Fläche in diesem Bereich erhält einen ausreichenden Abstand zu den Bäumen, um deren Bestand zu sichern.

Im übrigen ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen, soweit durch die Baumsatzung der Stadt Bottrop bzw. durch forstgesetzliche Bestimmungen geschützte Bäume betroffen sind.

4.0 Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung sind zum Teil noch zu schaffen.

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

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

6.0 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen nördlich der Glaserhüttenheide, zwischen Haus Nr. 34 und der Straße Wiesengrund, ist im FNP zur Zeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der im Parallelverfahren geändert wird.

Zur Arrondierung des dortigen Wohnbereiches und aus den unter Pkt. 2.2 genannten Gründen soll das Gebiet des Bebauungsplanes insgesamt als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

7.0 Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 9,48 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,23 ha
Netto-Wohnbauland	ca. 8,25 ha
 vorh. Wohneinheiten	 ca. 50 WE
geplante Wohneinheiten	ca. 86 WE
insgesamt	ca. 136 WE

8.0 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, wo mit der Entdeckung von Bodenaltertümern zu rechnen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9.0 Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet unterliegt derzeit und zukünftig starken bergbaulichen Einwirkungen aus Abbautätigkeiten des Bergwerks Prosper/Haniel und liegt im Anpassungsbereich gem. § 110 Bundesberggesetz.

Bei den einzelnen Bauvorhaben sind die Planungsgrundsätze der *"Richtlinien für die Ausführungen von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus"*, insbesondere Absatz 4.13, zu beachten. Danach sind u.a. insbesondere abgewinkelte Baukörper und Teilunterkellerungen zu vermeiden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10.0 Umweltbelange

10.1 Luftschadstoffe

Die lufthygienische Situation kann auf Grund der relativ geringen Immissionsbelastung als ausgesprochen günstig bezeichnet werden.

10.2 Lärmbelastung

Generell ist festzustellen, daß das Plangebiet nur gering durch Lärm belastet ist.

Derzeit bestimmen 2 Emittenten die Lärmsituation und zwar eine Schreinerei auf dem Grundstück Birkenweg 5 sowie die ca. 200 m in östlicher Richtung vorbeiführende B 223.

Messungen haben ergeben, daß aufgrund der genannten Emittenten mit einer Lärmbelastung von durchschnittlich 55 dB (A) tagsüber gerechnet werden muß.

Bei Erweiterung der Gewerbebetriebe ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. An der benachbarten nächstgelegenen Wohnbebauung sind die Richtwerte gemäß TA-Lärm/VDI-2058 (1987) einzuhalten.

10.3 Bodenbelastung

Die Fläche des Plangebietes wird nicht im Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop als belastet geführt. Darüber hinaus haben bodenhygienische Untersuchungen die Unbedenklichkeit des Plangebietes für eine Wohnnutzung ergeben.