

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt - 61 -
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 „ An der Sandgrube “

1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Kirchhellen, nördlich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 21 „ Gartenstraße “ und Nr. 37 „ Im Wenkendiek “. Der Planbereich wird desweiteren begrenzt durch die Gartenstraße, die Straße „ An der Sandgrube “ und die Pelsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan durch Signatur gekennzeichnet.

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Bei dem Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 63 handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich und westlich des Planbereiches befinden sich Wohnbereiche, die auf der Rechtsgrundlage der Bebauungspläne Nr. 6, 21 und 37 entstanden sind. Östlich der Pelsstraße liegen die Gewerbegebiete an der Pelsstraße und der Raiffeisenstraße. Nördlich des Plangebietes schließt der Bereich an, für den der Bebauungsplan Nr. 64 „ Gewerbegebiet Rohrbrauk / Pelsstraße “ aufgestellt werden soll.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen soll das Nebenzentrum Kirchhellen-Mitte leistungsgerecht ausgebaut werden. Im Vorfeld dieser Maßnahme wurde der städtebauliche Rahmenplan Kirchhellen-Mitte aufgestellt, der als Gesamtkonzept die Voraussetzungen zum Ausbau des Nebenzentrums aufzeigen soll.

Im Zusammenhang mit dem leistungsgerechten Ausbau ist die Schaffung qualifizierter Wohngebiete erforderlich. Die Aufnahmekapazität der Wohngebiete im Einzugsbereich Kirchhellen-Mitte ist nahezu erschöpft. Demzufolge ist beabsichtigt, das Gelände südlich der Straße „ An der Sandgrube “, östlich der Gartenstraße, einer Wohnnutzung zuzuführen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 63 geschaffen.

3. Planinhalt

3.1 Baugebiete

Im wirksamen FNP ist das Plangebiet überwiegend als „ Wohnbaufläche “, entlang der Pelsstraße z.T. als Grünfläche mit Nutzungsbeschränkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dargestellt.

Entsprechend den Vorgaben des FNP's wird der Bereich, bis auf die Fläche im östlichen Abschnitt, als „ Allgemeines Wohngebiet “ (WA) festgesetzt.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser und zweigeschossige Einfamilienhäuser, letztere in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen, möglich.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden die Höhen für die Erdgeschoßfußböden, die Traufen 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 ein einheitliches Orts- und Straßenbild erreicht werden.

3.2 Verkehrsflächen

Die „Haupterschließung“ des Gebietes erfolgt über die noch auszubauende Straße „An der Sandgrube“, die sowohl an die Gartenstraße als auch an die Pelsstraße angebunden wird.

3.3 Grünflächen

Im östlichen Teilbereich ist eine größere Grünfläche (ca. 1,13 ha) festgesetzt. Durch diese Grünfläche erfolgt eine klare Trennung zwischen dem Wohngebiet und den östlich der Pelsstraße vorhandenen Gewerbegebieten.

Der Grünbereich bildet zudem mit der Grünanlage südlich des Plangebietes (hier: Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37) sowie dem vorgesehenen Grünbereich nördlich der Straße „An der Sandgrube“ einen durchgehenden Grünzug, der der Bevölkerung als Naherholungsraum zur Verfügung stehen kann.

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer separaten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nicht vorgesehen, da im angrenzenden Gebiet (Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37) ausreichend Spielanlagen vorhanden sind.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauONW im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen in Zukunft der Bergbau umgehen kann. Es wird empfohlen, bei den einzelnen Bauvorhaben die Planungsgrundsätze der „Richtlinien“ für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus (insbesondere Absatz 4.13) zu beachten.
- Das Plangebiet wurde in den Jahren 1973 / 1974 nach Kampfmitteln abgesehen. Die Durchführung von Vorhaben sollte dennoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- Zwecks Erhaltung vorhandener Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der 4 Eichen im östl. Teil des Plangebietes wurde eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen. Weitere Bäume, die sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden, werden bei zukünftigen Ausbaumaßnahmen berücksichtigt.

4. Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 6,72 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,28 ha
Grünfläche	ca. 1,13 ha
Wohnbauland	ca. 4,31 ha
Wohneinheiten	ca. 200 WE

5. Ver- und Entsorgung

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

6. Bodenordnende Maßnahmen

Um die im Plan getroffenen Festsetzungen zu realisieren, sind bodenordnerische Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Umlegung) erforderlich.

7. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, entlang der Pelsstraße als Grünfläche dargestellt.

Abweichend von der Darstellung im FNP soll im Bebauungsplan die Grünfläche entlang der Pelsstraße in einem größeren Umfang festgesetzt werden. Die vorgesehene Größe der Grünfläche widerspricht den Darstellungen des FNP's, der dementsprechend geändert wird. Die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Darstellungen des FNP's.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereiches befindet sich weder denkmalwerte noch erhaltenswerte Bausubstanz.

Auf Maßnahmen, die bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten sind, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9. Umweltbelange

9.1 Klima

Das Plangebiet befindet sich laut Klimaaanalyse in einem gering überwärmten Bereich (+ 1 K). Das hier vorherrschende Freilandklima stellt in der Regel einen Ausgleichsraum für besiedelte Bereiche dar. Eine weitere Bebauung würde zu einer weiteren Überwärmung (Flächenversiegelung, Verlust von Grünfläche) führen.

Bauvorhaben sollten daher so durchgeführt werden, daß

1. der Altbaumbestand erhalten bleibt,
2. der Versiegelungsgrad so gering wie möglich ist,
3. die vorgesehene Begrünung bzw. Bepflanzung standortgerecht und naturnah ausgeführt wird.

9.2 Altlasten

Die zu überbauende Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein Altlastenverdacht, die Fläche ist nicht im Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop eingetragen.

9.3 Boden

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 63 „ An der Sandgrube “ handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf den **Boden** sind durch den beachtlichen Bodenverbrauch / Versiegelungsgrad negativ zu beurteilen.

Die Auswirkungen einer möglichen Nachverdichtung durch Nebenanlagen ist z.Z. nicht einschätzbar.

Grundsätzlich sind die Folgewirkungen der Versiegelungen durch geeignete flankierende Maßnahmen zu kompensieren und zu minimieren.

9.4 Luftreinhaltung

Die Ergebnisse von Luftmessungen in den Jahren 1982 - 1988 zeigen, daß die Grenzwerte für SO₂ der TA-Luft in den letzten Jahren permanent deutlich unterschritten wurden.

Aus Gründen der Luftreinhaltung sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 keine besonderen Festsetzungen erforderlich.