

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt (61)
Abt.: Verbindliche Bauleitplanung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 "Am Schölsbach"

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Städtebauliche Situation
 - 2.1 Umweltsituation
 - 2.2 Infrastruktur
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Planinhalt
 - 4.1 Bauflächen
 - 4.2 Grünflächen
 - 4.3 Verkehrsflächen
5. Denkmalschutz
6. Sonstige Festsetzungen und Hinweise
7. Ver- und Entsorgung
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
10. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet gehört zum Ortsteil Kirchhellen-Mitte. Es wird begrenzt durch die Hauptstraße, die Horsthofstraße, die Südgrenze des Flurstücks 31 in Flur 63, den Schölsbach, die Ostgrenze des Flurstücks 202 in Flur 63 und die Westseite der Clemens-Hofbauer-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan durch Signatur festgelegt.

2. Städtebauliche Situation

Im Plangebiet sind die Flächen entlang der Hauptstraße lückenhaft bebaut. Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude (Verwaltungsgebäude, Tischlerei, Gaststätte) wechseln sich ab. Die Hinterlandflächen werden, falls überhaupt, nur extensiv gewerblich genutzt.

Eine weitere gewerblich genutzte Fläche befindet sich an der Horsthofstraße (Bahnamtliche Spedition und Getränkegroßhandel). Im Süden des Plangebietes ist eine z. T. mit Bäumen bestandene Freifläche vorhanden.

Die westlich und südlich des Plangebietes liegenden Bereiche dienen vorwiegend zu Wohnzwecken. Östlich der Horsthofstraße liegt die nicht mehr genutzte Eisenbahntrasse der Deutschen Bundesbahn. Der angrenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Auf der Nordseite der Hauptstraße befinden sich Wohn- bzw. Mischbauflächen, die z. T. durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzt worden sind.

2.1 Umweltsituation

Nach den zuletzt veröffentlichten Meßdaten der LIS Essen (Meßzeit 1980) liegen die Immissionsbelastungen für das Plangebiet unter den zulässigen Grenzwerten. Sie betragen im Durchschnitt für die Belastungskomponente Staub rd. 50 %, für die Belastungskomponente Schwefeldioxyd rd. 75 % der zulässigen Grenzwerte.

Bei den Immissionsbelastungen durch Schwebstoffe sind Abnahmen zu verzeichnen.

Ebenso gibt es bei den Schwermetallimmissionen konstante bis rückläufige Tendenzen - z.B. Zink (Z_n) und Cadmium (Ca) -. Für Blei gibt es ebenfalls deutliche Verbesserungen. Alle diese Werte liegen teilweise klar unterhalb des Grenzwertes.

2.2 Infrastruktur

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 700 m vom eigentlichen Nebenzentrum Kirchhellen-Mitte, mit den dort vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten entfernt.

Schule und Kindergarten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Durch die in der Hauptstraße und Horsthofstraße verkehrenden Buslinien ist der Bereich an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach den Zielvorstellungen der Stadt ist für den Ortsteil Kirchhellen-Mitte der Ausbau des Ortskerns und daraus resultierend die Schaffung qualifizierter Wohngebiete vorgesehen. Dementsprechend wurde bereits für den Bereich nördlich der Hauptstraße der Bebauungsplan Nr. 37 aufgestellt und zur Rechtsverbindlichkeit geführt. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 soll ebenfalls zur weiteren Realisierung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Entsprechend der erwähnten Zielsetzung soll ein Teil des Plangebietes zu Wohnzwecke aufgeschlossen werden.

Zur Realisierung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

4. Planinhalt

4.1 Bauflächen

Entsprechend der oben geschilderten Zielvorstellung wird der Bereich östlich der geplanten Erschließungsanlage bis zur Horsthofstraße bzw. bis zur Parkanlage als WA-Gebiet festgesetzt. Ein weiteres WA-Gebiet wird entlang der Horsthofstraße vorgesehen.

Zwischen der Clemens-Hofbauer-Straße und dem geplanten Wohn-

gebiet wird ein MI-Gebiet ausgewiesen, das dem Gebietscharakter auf der Nordseite der Hauptstraße Rechnung trägt.

Als Bebauung im MI-Gebiet sind Geschosßbauten mit 2 und 3 Geschossen sowie 1- und 2geschossige Betriebsgebäude auf den rückwärtigen Flächen vorgesehen.

Für die WA-Gebiete werden im Rahmen eines differenzierten Wohnungsangebotes 2- und 3geschossige Wohngebäude festgesetzt.

Die z.Z. vorhandenen Betriebe an der Hauptstraße (Tiefbauunternehmung, Schreinerei), bzw. an der Horsthofstraße (Bahnamtliche Spedition und Getränkegroßhandel) genießen Bestandsschutz. Eine Verlagerung dieser Betriebe ist auf Grund fehlender geeigneter gewerblicher Bauflächen derzeit nicht möglich. In Anbetracht dieser Tatsache und im Hinblick auf den Bestandsschutz ist die Duldung der erwähnten Betriebe innerhalb des Plangebietes erforderlich. Auf Grund der dann gegebenen Situation (gewerbliche Betriebe neben Wohnbebauung - Gemengelage -) haben die zukünftig im Plangebiet Wohnenden in gewissem Umfange Lärmbelästigungen (Betriebslärm) hinzunehmen.

4.2 Grünflächen

Die im Planbereich liegende Freifläche, die Bestandteil eines innerstädtischen Grünzuges (ausgehend von der Mehrzweckhalle am Kirchhellener Ring) ist, bleibt erhalten und wird dementsprechend als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche soll mit einem Wanderweg ausgestattet und mit Bäumen bestockt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz des Spielbereiches "C" zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete vorgesehen. Die Versorgung mit einem Spielplatz des Spielbereiches "B" ist durch vorhandene bzw. geplante Anlagen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gegeben.

4.3 Verkehrsflächen

Die notwendige Aufschließung des Gebietes erfolgt von der Hauptstraße her. Die in Nord--Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche

stellt zugleich die Zäsur zwischen dem MI-Gebiet im westlichen Bereich und dem WA-Gebiet im östlichen Bereich des Plangebietes dar.

Von der Aufschließungsstraße gehen weitere öffentliche Verkehrsflächen, teils als befahrbarer Wohnweg, teils als reine Fußwege, aus, die ebenfalls der Erschließung bzw. der Anbindung des Wohnbereiches an die angrenzende Parkanlage dienen.

Für den ruhenden Verkehr werden Parkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

5. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück Horsthofstraße, Flur 63, Flurstück 170 befindet sich ein Lagergebäude, das in die Denkmalliste der Stadt Bottrop eingetragen wurde.

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes dieses Denkmals ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf das Denkmal selbst und auf die Auswirkung der näheren Umgebung auf das Denkmal aufgenommen worden.

Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Gebäude stellen keine erhaltenswerte und ortsbildprägende Bausubstanz dar.

Die Festsetzung des o. g. Gebäudes als Denkmal erfolgt nach anderen gesetzlichen Vorschriften. Dementsprechend ist die Festsetzung im Bebauungsplan gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich übernommen worden.

6. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, daß für die Bebauung entlang der Hauptstraße zwischen der Erschließungsstraße und der Horsthofstraße passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind, die eine Minderung bis zu 15 dB(A) bewirken müssen, im übrigen Plangebiet die Planungsrichtpegel des Entwurfs zur DIN 18005 (Ausgabe April 76) bis zu 10 dB(A) überschritten werden.
- Für die Gestaltung des Plangebietes werden Vorschriften gem. § 9 (4) BBauG in Verbindung m. § 81 (4) BauO NW getroffen.

7. Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind z. T. neu zu schaffen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind Maßnahmen nach Teil IV (Umlegung) bzw. Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes vorgesehen.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden außerdem geeignete Maßnahmen zur Milderung bzw. Beseitigung von Auswirkungen, die durch die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes ggf. herbeigeführt werden, getroffen.

9. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der am 14.2.1984 vom Rat der Stadt beschlossene Flächennutzungsplan ist am 10.5.1984 von der höheren Verwaltungsbehörde (RP Münster) genehmigt worden. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes erfolgte mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 23.5.1984.

Mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 überein.

10. Kosten

Bei Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen nach dem heutigen Stand folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb

a) Verkehrsflächen	rd. DM	400.000,--
b) Grünflächen	rd. DM	700.000,--

Tiefbaumaßnahmen

a) Straßenbau	rd. DM	420.000,--
b) Kanalbau	rd. DM	310.000,--
c) Beleuchtung	rd. DM	58.000,--

Grünfläche

a) Kinderspielplatz	rd. DM	49.500,--
b) Begrünungsmaßnahmen	rd. DM	100.000,--
	rd. DM	2.037.000,--
	=====	

Bei einer Durchführung der Planung als öffentlich rechtliche Bodenordnungsmaßnahme (Umlegung), können die Kosten für den Erwerb der öffentlichen Grünfläche durch die Abschöpfung des Planungsvorteils insgesamt ausgeglichen werden.

Von den übrigen Kosten hat die Stadt Bottrop rd. DM 440.700,-- selbst zu tragen. Die Finanzierung erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt.

