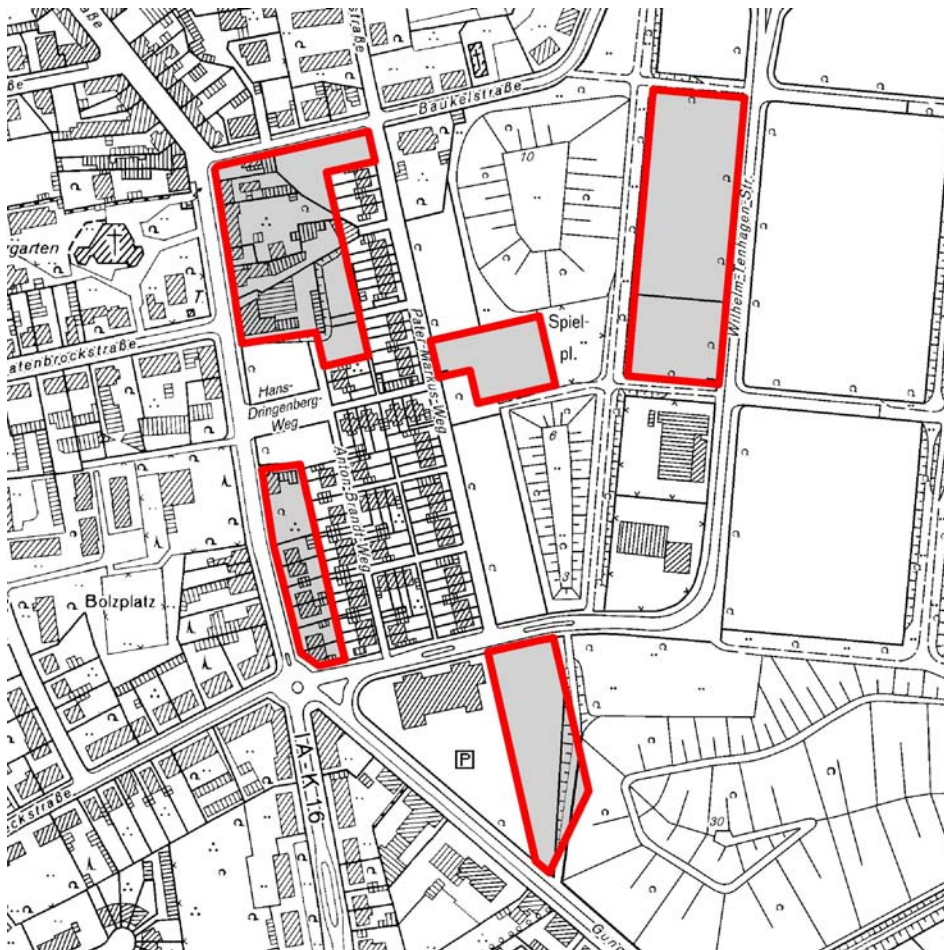


Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ 1. Änderung



Entwurf der Begründung

Stand August 2005

Stand: August 2005
Seite: 2

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan

D Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Umwelt
4. Gemeinbedarfseinrichtungen
5. Ver- und Entsorgung
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

E. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
 - 1.4 Gemeinbedarfsflächen

Stand: August 2005
Seite: 3

- 1.5 Verkehrsflächen
- 1.6 Ver- und Entsorgung
- 1.7 Grünflächen
- 1.8 Sonstige Festsetzungen
- 2. Landesrechtliche Festsetzungen**
- 3. Kennzeichnungen**
- 4. Hinweise**
 - 4.1 Umgang mit Bodendenkmälern
 - 4.2 Umgang mit Bodenverunreinigungen
 - 4.3 Umgang mit Kampfmitteln
 - 4.4 Vorhandene Fernleitung

F. Bodenordnung

G. Umweltbericht

Stand: August 2005
Seite: 4

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ ist seit dem 19.09.1998 rechtsverbindlich. Er ist bereits in weiten Teilen realisiert. In einigen Bereichen stößt eine Umsetzung jedoch auf Probleme bzw. es haben sich neue städtebauliche Ziele ergeben, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Der Bebauungsplan soll daher in folgenden Punkten geändert werden (die Nummerierung entspricht der Nummerierung in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan):

1. Für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 (Ecke Johannesstraße / Baukelstraße) wurde im Jahr 2000 ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Bald stellte sich heraus, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich nur gegen den massiven Widerstand verschiedener privater Eigentümer sowie mit erheblichen unrentierlichen Kosten zu verwirklichen ist. Die Verwaltung hat daraufhin einen Entwurf erarbeitet, der in wesentlich geringerem Umfang in den Bestand eingreift als die bisherige Planung. Dieser Entwurf wird von den betroffenen Eigentümern grundsätzlich mitgetragen.
2. Im südlichen Abschnitt der Johannesstraße sieht der Bebauungsplan zur Zeit vor, dass die Gebäude unmittelbar an der Straße errichtet werden müssen. Gleichzeitig setzte der Bebauungsplan an dieser Stelle eine Traufhöhe von exakt 6,70 m fest. Beides hat sich insbesondere in Hinblick auf eine mögliche Bebauung des noch freien Grundstücks (Flurstück 564) als hinderlich erwiesen. Daher soll nun die überbaubare Fläche um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt und die Traufhöhe von 6,70 m als Höchstmaß festgesetzt werden.
3. Südlich der Wilhelm-Tenhagen-Straße weist der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bürgerhaus und Feuerwehr aus. Das Gebäude der Feuerwehr ist mittlerweile fertiggestellt. An Stelle eines Bürgerhauses wird jedoch ein Jugendhotel errichtet. Darüber hinaus wurde ein Teil der Gemeinbedarfsfläche in die öffentliche Grünfläche einbezogen. Der Bebauungsplan soll daher nun der tatsächlichen Nutzung entsprechend geändert werden.
4. Der Bebauungsplan setzt einen Standort für ein Jugendhaus fest. Im Zuge der Konkretisierung dieser Überlegungen (JugendKombiHaus) wurde der Standort jedoch noch einmal überprüft. Als neuer Standort ist nun eine Fläche an der Horster Straße – neben der Westfalen-Tankstelle – vorgesehen. Das JugendKombiHaus kann dort ohne Änderung des Bebauungsplanes realisiert werden. Der alte Standort an der Wilhelm-Tenhagen-Straße steht damit für eine gewerbliche

Stand: August 2005
Seite: 5

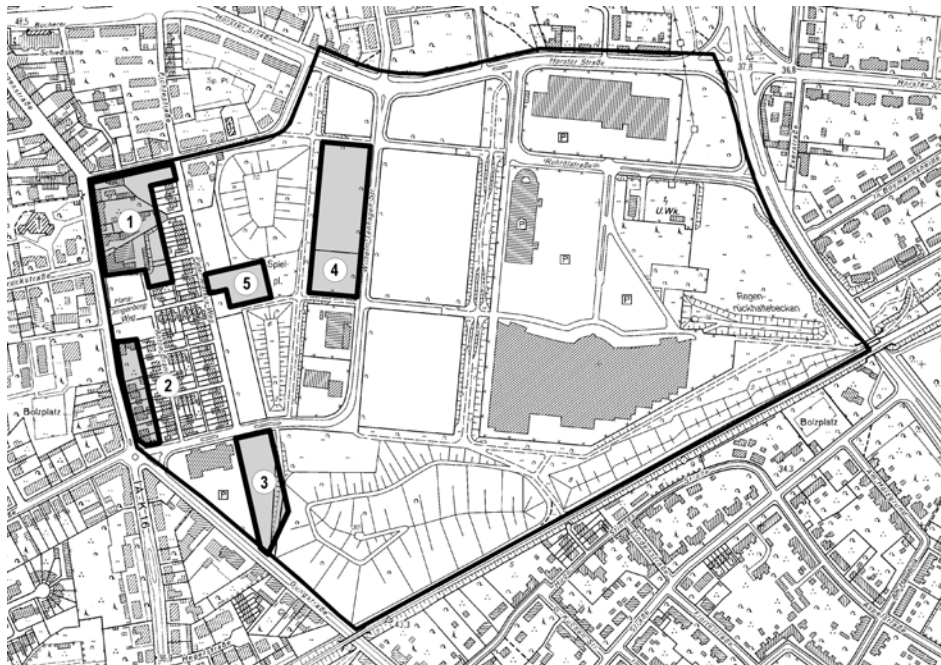
Nutzung zur Verfügung. Die Fläche soll daher künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

5. Der Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen – Fortschreibung 2004 – geht davon aus, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Kindergartenstandort nicht mehr benötigt wird. Die Fläche soll daher künftig, der angrenzenden Nutzung entsprechend, als Wohngebiet und öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die Wohnbebauung soll sich dabei in Bezug auf Art der Bebauung und die Höhe der Gebäude an den in der Nachbarschaft vorhandenen Häusern orientieren.

Zur Umsetzung der Änderungen ist ein formales Verfahren erforderlich.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Boy. Die fünf Änderungsbereiche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 sind im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Stand: August 2005
Seite: 6

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht für die Bereiche 4 und 5 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP). Der FNP stellt die Bereiche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten (Bereich 4) und Jugendfreizeitstätte (Bereich 5) dar. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

Stand: August 2005
Seite: 7

D Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes für die Neuordnung des ehemaligen Geländes der Hüls AG ist bereits realisiert. Zur Zeit befindet sich der letzte Bauabschnitt des Wohngebietes im Bau (der südliche Teil östlich des Pater-Markus-Weges). Lediglich einige gewerbliche Bauflächen sowie die bislang für den Kindergarten und die Jugendeinrichtung vorgesehenen Grundstücke sind noch ungenutzt.

2. Verkehr

Das Gebiet ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 bereits weitgehend verkehrlich erschlossen. Die Wilhelm-Tenhagen-Straße dient der Entlastung des Boyer Ortskerns und der Erschließung der gewerblichen Flächen. Der Pater-Markus-Weg, der Hans-Dringenberg-Weg und der Anton-Brandt-Weg erschließen die Wohngebiete.

3. Umwelt

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 sind bereits weitgehend baulich genutzt. Die Änderungsbereiche 4 und 5 sind zwar bereits erschlossen, sind aber noch nicht bebaut. Sie liegen seit der Neuordnung des Gesamtgeländes brach. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu vorbereitet, da bereits existierende Baurechte lediglich geändert werden. Eine detaillierte Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Änderungsbereich 3 liegt südlich der Wilhelm-Tenhagen-Straße der Neubau des Gerätehauses der Boyer Feuerwehr. Südlich davon befindet sich zur Zeit ein Jugendhotel im Bau.

5. Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

E. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen – sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ – 1. Änderung nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes, ein Wohngebiet zu entwickeln und sind daher unerwünscht. In den Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die Zahl der Wohneinheiten – bezogen auf Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften – auf je eine Wohneinheit beschränkt, da im Gebiet der Eigenheimbau gefördert werden soll. Eine darüber hinaus gehende, erhöhte Anzahl von Wohnungen, z.B. im Geschosswohnungsbau ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der geplanten Erschließung und des öffentlichen Parkraums führen würde.

Das Baugebiet an der Ecke Johannesstraße/Baukelstraße wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Da das Gebiet bereits heute durch eine starke wohnbauliche Nutzung geprägt ist, die vor negativen Auswirkungen geschützt werden soll, sind die in § 6 Abs. 3 Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

Die für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Baugebiete werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind auf Grund der räumlichen Nähe zu den Wohngebieten Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen VI und VII, wenn die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Um unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgung und das Zentrumsystem zu verhindern, wurde die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet beschränkt. Einzelhandel mit Waren und Produkten ist nur in Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerk (aber ohne Ladenhandwerk) zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb 200 qm nicht überschreiten. Wohnungen in selbstständigen Gebäuden sind nicht zulässig, da vermieden werden soll, dass wohngebietstypische Bauformen (z.B. Einfamilienhäuser) entstehen.

Stand: August 2005
Seite: 9

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für allgemeine Wohngebiete. Die Höhe der Gebäude wird über eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen sowie über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. In den Baugebieten WA 6 und WA 7 entspricht die Zahl der Vollgeschosse den in der Umgebung vorhandenen Wohngebäuden bzw. den Festsetzungen des bislang gültigen Bebauungsplanes. An der Johannesstraße und der Baukelstraße wird die vorhandene Bebauung bestätigt.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für Mischgebiete. Entlang der Johannesstraße und der Baukelstraße werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß, im rückwärtigen Bereich wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für Gewerbegebiete. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen den in den übrigen Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 festgesetzten Werten.

1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

In den Baugebieten WA 6 und WA 7 erfolgt die Festsetzung von Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen). Dies entspricht der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in den allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet durch Baugrenzen definiert.

1.4 Gemeinbedarfsflächen

Das an der Wilhelm-Tenhagen-Straße liegende Feuerwehrgebäude und das südlich davon liegende Jugendhotel (zur Zeit im Bau) werden als Gemeinbedarfsflächen mit der näheren Zweckbestimmung Feuerwehr bzw. Jugendhotel ausgewiesen. Die GRZ wird auf 0,6 beschränkt, die GFZ für die Feuerwehr auf 1,2 und für das Jugendhotel auf 1,4. Die Zahl der Vollgeschosse wird beim Feuerwehrgebäude mit zwei und beim Jugendhotel mit vier – jeweils als Höchstmaß – festgesetzt. Damit fügen sich beide Gebäude in Bezug auf die Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein.

Stand: August 2005
Seite: 10

1.5 Verkehrsflächen

Die Flächen für den Straßenverkehr sind bereits weitgehend durch den Bebauungsplan Nr. 7.11/8 gesichert. Im Bereich des WA 7 müssen zwei kurze Stiche neu festgesetzt werden, da sich hier die ursprüngliche Erschließungskonzeption – Verlängerung des Anton-Brandt-Weges bis zur Baukelstraße nicht umsetzen lässt. Im Bereich des WA 6 wird unmittelbar am Pater-Markus-Weg ein 6 m Streifen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dort sollen öffentliche Stellplätze angelegt werden.

1.6 Ver- und Entsorgung

Am Pater-Markus-Weg wird ein im Bereich des Wohngebietes WA 6 vorhandener Trafostandort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

1.7 Grünflächen

Östlich des Wohngebietes WA 6 und östlich der Gemeinbedarfsflächen werden zwei öffentliche Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Fläche östlich des WA 6 ist Teil des bisherigen Kindergartengrundstücks. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche soll hier ein gewisser Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem weiter östlich liegenden Kinderspielplatz geschaffen werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen gibt die Festsetzung der Grünfläche lediglich die aktuelle Situation in der Örtlichkeit wieder. Das Gelände ist Teil des dortigen Landschaftsbauwerkes.

1.8 Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO. Durch diese Festsetzung sollen unerwünschte bauliche Einengungen des Straßenraumes verhindert werden.

Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des WA 6 wird die Erschließung der einzelnen Gebäude über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger bzw. eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert. Durch die Verlängerung um 6,00 m in die Grünfläche hinein soll eine Wendemöglichkeit beim Ausfahren aus einer seitlich angrenzenden Garage geschaffen werden.

Stand: August 2005
Seite: 11

Gestaltung und Begrünung von Stellplätzen

Die privaten Stellplatzflächen in den Baugebieten sind mit Kies-/Splittdecken oder Splittfugenpflaster zu befestigen. Im Gewerbegebiet ist je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein Laubbaum 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze in dem Bereich der Altlastenkennzeichnung.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ – 1. Änderung.

Baugruppen

Für baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) wird festgesetzt, dass sie in Bezug auf Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Fassadenmaterialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen sind, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden.

Dächer

Dachformen, Dachneigungen und Hauptfirstrichtungen werden im Plan festgesetzt um ein abgestimmtes, harmonisches Gesamtbild der Siedlung zu erhalten. Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bis zu 65 % der Gebäudelänge zulässig, um den optischen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden. Im Bereich des Spitzbodens sind in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte unzulässig.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Um einen ansprechenden Gesamteindruck des öffentlichen Raumes sicherzustellen, sind die öffentlich wirksamen Vorgartenbereiche gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzung zu gestalten.

Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar werden. Hierdurch sollen negative Auswirkungen für das Straßenbild vermieden werden.

Stand: August 2005
Seite: 12

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

3. Kennzeichnungen

In Zusammenhang mit der Neuordnung des Gesamtgeländes ist ein Sanierungsplan erstellt worden, auf dessen Grundlage umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden. Das belastete Bodenmaterial wurde im Bereich zweier ehemaliger Tanklager eingebaut und gesichert. Einer dieser Sicherungsbereiche liegt unter dem Gewerbegebiet. Dieses Areal wird den Vorgaben des Sanierungsplanes entsprechend als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Eine bauliche Nutzung darf hier nur mit Zustimmung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan enthält daher einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

4.2 Umgang mit Bodenverunreinigungen

Auf dem Gelände wurden bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch enthält der Bebauungsplan vorsorglich einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen zu verfahren ist.

4.3 Umgang mit Kampfmitteln

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits flächendeckend nach Kampfmitteln abgesucht. Alle bodeneingreifenden Maßnahmen sollten trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4.4 Vorhandene Fernleitung

Die Ruhr Oel GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass ein Teil einer Mineralölproduktenfernleitung im Bereich des Flurstückes 564 an der Johannesstraße in das Plangebiet hineinragt. Die Eigentümerin des Grundstücks hat mit der Ruhr Oel GmbH bereits Gespräche aufgenommen, um die für eine Bebauung des Grundstückes notwendigen Maß-

Stand: August 2005
Seite: 13

nahmen (Schneiden und Neuverschließen der Leitung) einzuleiten. Da die erforderliche Abstimmung jedoch noch nicht erfolgt ist, enthält der Bebauungsplan vorsorglich einen Hinweis auf die Fernleitung.

F. Bodenordnung

Für den Bereich an der Ecke Johannesstraße/Baukelstraße ist bereits im Jahr 2000 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden. Bald stellte sich jedoch heraus, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich nur gegen den massiven Widerstand verschiedener privater Eigentümer sowie mit erheblichen unrentierlichen Kosten zu verwirklichen wäre. Die Umlegung wurde daher zunächst nicht weitergeführt und soll nach Abschluss des Änderungsverfahrens fortgesetzt werden. Die für den Bereich der Umlegung vorgesehenen neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden von den betroffenen Eigentümern grundsätzlich mitgetragen

G. Umweltbericht

Die Änderungsbereiche 1, 2 und 3 sind bereits weitgehend baulich genutzt. Die Änderungsbereiche 4 und 5 sind zwar bereits erschlossen, sind aber noch nicht bebaut. Sie liegen seit der Neuordnung des Gesamtgeländes brach. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da bereits existierende Baurechte lediglich geändert werden. Sonstige Schutzgüter sind durch die Änderungsplanung nicht berührt. Eine detaillierte Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich. Auf Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) kann insofern verzichtet werden.