

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass und Ziel der Planung

2. Planungsgrundlagen - Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Planungen

2.1.1 Flächennutzungsplan

2.1.2 Landschaftsplan

2.1.3 Bestehender B-Plan

2.2 Vorhandene Nutzungen

2.2.1 Erschließung

2.2.2 Bauliche Nutzung

2.2.3 Grün- und Freiflächen

2.2.4 Ver- und Entsorgung

2.2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

2.3 Umweltbelange - Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Landschaft, Biotope, Arten

2.3.2 Klima

2.3.3 Boden

2.3.4 Altlasten

2.3.5 Luftbelastung

2.3.6 Lärmbeurteilung

3. Beschreibung der Städtebaulichen Konzeption

3.1 Nutzungskonzept und Erschließung

3.2 Umweltbelange (Eingriffsumfang und Ausgleich)

4. Planinhalt - Begründung der Festsetzungen im einzelnen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Wohngebiet

4.1.2 Mischgebiet

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Wohngebiet

4.2.2 Mischgebiet

4.3 Bauweise und Baugrenzen

4.4 Verkehrsflächen

4.5 Grünflächen

4.6 Schutz von Natur und Landschaft

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4.8 Sonstige Festsetzungen

4.8.1 Schallschutzmaßnahmen

4.8.2 Gestalterische Festsetzungen

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Planungsstatistik

STADT BOTTROP
Stadtplanungsamt 61
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Boy zwischen den Straßen Im Gewerbepark, der Heimannstraße, der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Heimannstraße 53 sowie deren Verlängerung nach Westen und der Eisenbahnlinie Oberhausen/Hamm. Es liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7.12/4 „Gewerbegebiet Boy“, der für das in Rede stehende Gebiet aufgehoben werden soll.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Wegen der Rechtsunsicherheit in Bezug auf bestimmte Festsetzungsinhalte (Lage des Vollgeschosses bei Gebäuden mit Satteldach) im Bebauungsplan Nr. 7.12/4 „Gewerbegebiet Boy“ soll der westlich der Heimannstraße gelegene Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Da jedoch für diesen Bereich weiterhin Regelungsbedarf besteht, wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“ aufgestellt.

2. Planungsgrundlagen - Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Planungen

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop stellt den südlichen Bereich der Straße Im Gewerbepark und das Gebiet westlich der Heimannstraße als gemischte Baufläche sowie den Bereich beiderseits der Straße Im Boytal als Wohnbaufläche dar. Parallel zur Bahnlinie ist ein Bereich als Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Spielbereich Typ B“ dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.1.2 Landschaftsplan

Der westliche Teil des Plangebietes - ein Geländestreifen entlang der Bahnlinie - liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop. Die Festsetzungskarte enthält für diesen Bereich keinerlei Festsetzungen, die Entwicklungskarte formuliert das Entwicklungsziel „Erhaltung bis zur Realisierung von Grünflächen durch die Bauleitplanung“. Das Gebiet hat in der Örtlichkeit bereits den Charakter einer öffentlichen Grünfläche. Diese Nutzung wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Das Entwicklungsziel des Landschaftsplanes findet somit im Bebauungsplan Berücksichtigung.

2.1.3 Bestehender B-Plan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 03.06.1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.12/4 „Gewerbegebiet Boy“. Dieser Bebauungsplan enthält in seinem Teil zwischen der Heimannstraße und der Eisenbahnlinie Oberhausen-Hamm Festsetzungen in Bezug auf die Lage des letzten Vollgeschosses bei Gebäuden mit Satteldach. Diese Vorschrift, mit der die Höhenentwicklung bei Gebäuden begrenzt werden soll, hat die Aufgabe, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat in einem Verfahren festgestellt, dass für diese Art der Festsetzung, wonach das III. Vollgeschoss im Dachraum vorzusehen ist, die Rechtsgrundlage fehlt. Zur Heilung dieses Mangels wird für den Bereich, der die vorgenannten Festsetzungen enthält, der neue Bebauungsplan Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“ aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 7.12/6 bestätigt die vorhandene Bebauung und übernimmt darüber hinaus - von den genannten Höhenfestsetzungen abgesehen - weitgehend die städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7.12/4.

2.2 Vorhandene Nutzungen

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Heimannstraße sowie durch die Straßen Im Boytal und Im Gewerbepark erschlossen.

2.2.2 Bauliche Nutzung

Die vorhandenen Baugrundstücke sind bereits weitgehend bebaut. Lediglich westlich der Heimannstraße und südlich der Straße im Gewerbepark gibt es noch unbebaute Flächen, die durch den Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Von einem Gewerbebetrieb im Norden des Plangebietes und einem Handwerksbetrieb an der Straße Im Boytal abgesehen, dient das Gebiet dem Wohnen. Die Gebäude sind in offener Bauweise errichtet und verfügen an der Heimannstraße über zwei bis drei Geschosse und entlang der Straße Im Boytal über ein bis zwei Geschosse. Im Süden des Plangebietes befindet sich westlich der Straße Im Boytal eine aus vier Gebäuden bestehende Behelfsiedlung aus der Nachkriegszeit.

2.2.3 Grün- und Freiflächen

Zwischen der Bahnlinie und der Bebauung an der Straße Im Boytal befindet sich eine ca. 1,8 ha große, von Fußwegen durchzogene öffentliche Grünfläche. Ein Teilbereich ist als Spielplatz gestaltet - Größe und Ausstattung entsprechen einem Spielbereich B.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

In den Straßen Im Gewerbepark und Heimannstraße sind leistungsfähige Mischwasserkanäle vorhanden. Die im Plangebiet liegende Straße Im Boytal ist ebenfalls mit einem Mischwasserkanal ausgestattet. Anlagen zur Versorgung sind also bereits weitgehend vorhanden. Lediglich im nördlichen Abschnitt der Heimannstraße sowie in der Straße Im Gewerbepark müssen sie zum Teil neu geschaffen werden.

Wegen des hohen Grundwasserstandes und der ungünstigen Bodenverhältnisse (siehe Punkt 2.3.3) ist vor allem im nördlichen, für eine bauliche Erweiterung vorgesehenen Bereich eine Regenwasserversickerung äußerst problematisch. Daher wird darauf verzichtet, eine entsprechende Verpflichtung im Bebauungsplan festzusetzen.

2.2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich Nr. 7.12/6 befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

2.3 Umweltbelange - Beschreibung des Plangebietes

2.3.1 Landschaft, Biotope, Arten

Bei mehrmaligen Begehungen des Untersuchungsgebietes wurden die Biotopstrukturen/Biototypen und Pflanzengesellschaften kartiert. Gemäß der LÖBF/LAfAO Kartieranleitung wurde als Ergebnis ein Biotopkatasterblatt erstellt.

Das Plangebiet lässt sich in drei Abschnitte gliedern - die Angaben in Klammern beziehen sich auf die Karte „Realnutzung/Biototypen“ in der Anlage:

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche mit angrenzender Brache und sich südlich anschließender Baum- und Strauchhecke. Die Pflanzengesellschaft der Ödlandbrache (HW 5 mit HP 4) ist den ausdauernden Kraut- und Ruderalfluren zuzuordnen, wobei einige Arten, wie z.B. Minze, Flatterbinse, Rauhaariges Weidenröschen, Wasserdost und ein kleiner Schilfbestand auf eine feuchte Ausprägung des Standortes hinweisen. Die Krautfluren der Brache (HW 5) gehen in die Krautfluren der Baum- und Strauchhecke (BD 53, BD 52) über. Die Hecke ist gut strukturiert und besteht aus einheimischen Arten wie Sandbirke, Weißweide, Pappel, Salweide, Haselnuss, Weißdorn und Brombeere. Sie verläuft als linienförmiges Band im Nordosten des Gebietes zwischen Brache und Gärten. Die gewerblich genutzte Fläche ist zum größten Teil versiegelt, weist aber an einigen Stellen Gehölzpflanzungen auf.

Der östliche Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohnbebauung mit gehölzreichen Gärten und einer Gartenbrache. Die Wohngebäude erstrecken sich beiderseits der Straße Im Boytal (Einzel- und Doppelhäuser) und entlang der Heimannstraße (Mehrfamilienhäuser).

Den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine öffentliche Grünfläche mit anschließender Bahnanlage. Es handelt sich um eine parkartige Anlage mit einem Spielplatz. Gegliedert wird die Anlage durch Gehölzstrukturen mit z.T. starkem Baumholz und standorttypischen Gehölzen wie z.B. Baumreihen (BF 33), Gebüsch (BB) und Baum- und Strauchhecken (BD 51, BD 52). In der Mitte der Anlage befindet sich eine feuchte Hochstaudenwiese (EC 71). Ein kleiner, von Süden kommender Bach bildet in diesem Feuchtbiotop kleine Tümpel und feuchte bis nasse Senken aus. Hier haben sich die typischen Vertreter der Röhrichte wenig bewegter Gewässer angesiedelt, wie z.B. der Gemeine Froschlöffel, die Gelbe Schwertlilie, die Wasserrainze, der Ästige Igelkolben und der Breitblättrige Rohrkolben. Die Randbereiche der Tümpel und Wasserstellen nehmen Arten der Mädesüß-Uferfluren ein, die zu den Grünlandgesellschaften zählen, z.B. Echtes Mädesüß, Flügelhartheu und Gemeiner Blutweiderich. Weitere Arten der Feuchtwiesen und Bachuferfluren (wie das Moorlabkraut, die Knäul- und Flatterbinse) sowie der gedüngten Feuchtwiesen (z.B. Sumpfdotterblume und Gemeine Waldsimse) zeigen die ökologische Besonderheit dieses Standortes an. Allerdings sind auch Arten der Stickstoff-Krautfluren und Arten oft gestörter krautiger Vegetation vorhanden, was auf erhebliche anthropogene, störende Einflüsse und Eutrophierung (Überdüngung) hinweist.

2.3.2 Klima

Der Stadtteil Boy, in dem sich die B-Plan-Fläche befindet, ist überwiegend Teil einer großräumigen Wärmeinsel (+ 2 K bis + 3 K) in Alt-Bottrop, mit einem Schwerpunkt am Boyer Markt. Das Plangebiet gehört im südlichen Teil mit + 1 K bis + 2 K einem leicht überwärmten, im Mittel- und Nordteil mit 0 K bis + 1 K einem nicht oder kaum überwärmten Bereich an. Damit ist es Bestandteil eines sich als „Gürtel“ vom Liesenfeld über das Kraneburger Feld bis südlich der Horster Straße erstreckenden Kaltluftentstehungsgebietes (0 K bis + 1 K) entlang der Boye.

Im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzend befinden sich gemäß Klimaanalyse der Stadt Bottrop Freiflächen (Nr. 21, 22 und 23) mit klimaökologischer Bedeutung. Die Freiflächen Nr. 21 und 23 sind gekennzeichnet durch gute Kaltluftproduktion und starke Erhöhung der Luftfeuchte sowie sehr gute Luftfilterung aufgrund der Vegetationsstruktur. Eine der Freiflächen ist ein mäßiger Kaltluftproduzent, der durch die geschlossene Vegetationsstruktur sehr stark zur Erhöhung der Luftfeuchte beiträgt.

2.3.3 Boden

Gemäß Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, Blatt L 4506 Duisburg, sind die Bodeneinheiten im Plangebiet wie folgt charakterisiert:

Im Süd- und Mittelbereich der B-Plan Fläche sind lehmig/anlehmige Sandböden vorhanden. Gemäß Bodenschätzung weisen sie eine mittlere Leistungsfähigkeit als Acker oder Grünland auf. Die Sandböden sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit gekennzeichnet. Im nördlichen Teil der B-Plan Fläche ist im Bereich der Boye Lehmboden mit hoher Sorp-

tionsfähigkeit ausgebildet. Im allgemeinen sind solche Gleye durch wenig schwankendes und hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet. Die Lebensraumfunktion dieser Grundwasserböden ist sehr hochwertig und ermöglicht die Entwicklung besonders wertvoller Standorte.

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit bereits weitgehend baulich genutzt. Eine Bodenversiegelung in größerem Umfang durch zusätzliche Bebauung ist lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich.

2.3.4 Altlasten

Der Bebauungsplan Nr. 7.12/6 tangiert in seinem nördlichen Bereich die Verdachtsfläche 12/3 im Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop. Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um eine natürliche Bodensenke im Bereich der Boye-Aue, die nach Aktenlage mit Bauschutt-Klärschlamm-Anschüttungen aus Waschbergen und Schlacke aufgefüllt wurde. Es werden Abfälle darin vermutet. Die genaue Umrandung der Fläche ist nicht bekannt. Im Rahmen der Durchführung mehrerer Baumaßnahmen südlich der Straße Im Gewerbepark wurde das Gelände nach Altlasten untersucht. Nach Untersuchung und Aufbereitung des Grundstückes ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes werden nicht im Verdachtsflächenkataster geführt. Das Gebiet wurde jedoch im 2. Weltkrieg mit einem Bombenteppich belegt. Daher können Blindgänger und eine Beaufschlagung des Untergrundes durch kampfmitteleispezifische Stoffe nicht ausgeschlossen werden. Eine etwaige Belastung durch diese Stoffe wird, sofern sie vorhanden ist, nur punktuell sein. Eine etwaige Gefährdung von Menschen auf der Fläche durch diese Stoffe wird von Seiten der Unteren Wasser- und Abfallbehörde nicht gesehen.

2.3.5 Luftbelastung

Die Richtwerte der TA-Luft für Schwefeldioxyd (Langzeit- und Kurzzeitwert), Staubbiederschlag (Langzeit- und Kurzzeitwert) sowie für Blei und Cadmium im Staubbiederschlag werden im Plangebiet deutlich unterschritten.

Von 1982 bis 1988/89 waren die Luftbelastungen im Plangebiet in der Regel leicht abnehmend. Durch die geplanten Nutzungen sind keine besonderen Emissionen von Luftverunreinigungen zu erwarten. Die erhöhte Versiegelung von Boden durch Baumaßnahmen kann zur Ausprägung einer Wärmeinsel führen. Diesem Effekt wird durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt (siehe Punkt 4.6).

2.3.6 Lärmbeurteilung

Der Bebauungsplan Nr. 7.12/6 sieht entlang der Straße Im Gewerbepark ein Mischgebiet, westlich der Heimannstraße ein allgemeines Wohngebiet und östlich der Bahnlinie eine öffentliche Grünfläche vor.

Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 sind Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zur Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt. Diese betragen für öffentliche Grünflächen 55 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts, für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A)

tagsüber und 45 dB(A) nachts und für Mischgebiete 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Daneben sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsrgeräusche beim Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Wohnsiedlungsgebieten	59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Mit Hilfe der Verkehrslärmschutz VO (1990) wurden die Lärmemissionen der Straße Im Gewerbepark und der Bahntrasse berechnet. Die Berechnungsergebnisse übertreffen die im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 festgelegten Orientierungswerte sowohl im Bereich des allgemeinen Wohngebietes als auch im Bereich des Mischgebietes.

Die in der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte werden tagsüber entlang der Bahntrasse und der Straße im Gewerbepark überschritten. Der Bebauungsplan trifft daher entsprechende Festsetzungen (siehe Punkt 4.8.1).

3. Beschreibung der Städtebaulichen Konzeption

3.1 Nutzungskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut - Art und Maß dieser baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan bestätigt. Die Behelfssiedlung westlich der Straße Im Boytal wird überplant - entsprechend der in den anderen Bereichen der Straße bereits vorhandenen Bebauung wird hier eine Straßenrandbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Südlich der Straße im Gewerbepark und westlich der Heimannstraße sind noch freie Grundstücke vorhanden. Diese sollen durch den Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist hier ein Mischgebiet mit dreigeschossigen Straßenrandbebauung in offener Bauweise.

Durch die entlang der Straße Im Gewerbepark vorgesehene Bebauung wird der Ortsteil baulich abgerundet. Die Stellung der Baukörper führt desweiteren dazu, dass das dahinterliegende Wohngebiet nicht mehr in dem Maße vom Verkehrslärm der Straße beeinträchtigt werden wird, wie bisher.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Heimannstraße sowie über die Straße Im Boytal. Die Straße Im Boytal erhält an ihrem nördlichen Ende keinen Anschluss an die Straße Im Gewerbepark, sondern eine Wendeanlage.

3.2 Umweltbelange (Eingriffsumfang und Ausgleich)

Die Bedeutung des in der öffentlichen Grünfläche liegenden Feuchtbiotopes besteht in seiner Funktion als Lebensraum für selten gewordene Pflanzen sowie für entsprechende Tiergemeinschaften. Das Feuchtgebiet stellt u.a. ein Trittsteinbiotop zu dem nördlich an der Boye gelegenen Teich dar. Der Austausch zwischen beiden Räumen kann über die gehölzreichen Gärten und die Baum- und Strauchhecke (BD 53) im Plangebiet sowie über die baum- und strauchheckenbewachsenen Bahngleise erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“ bestätigt die vorhandene Bebauung und übernimmt ansonsten weitgehend die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.12/4. Insbesondere die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7.12/4 unverändert. Kleine Abweichungen ergeben sich durch die Lage des Wendehammers, wobei lediglich Mischbauflächen getauscht werden.

Sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so sind diese gemäß § 8 ff BNatSchG zu bewerten, zu minimieren, auszugleichen oder zu unterlassen. Dies gilt entsprechend den Ausführungen des Ministerialblattes für Nordrhein-Westfalen vom 09.12.1994, Punkt 10.4.1 regelmäßig nicht für die Bebauungspläne, die „lediglich den baulichen Bestand bzw. bestehende Bau-rechte festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen sollen.“

Hiernach werden im Falle des Bebauungsplanes Nr. 7.12/6 „Heimannstraße“ im naturschutzrechtlichen Sinne keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

4. Planinhalt - Begründung der Festsetzungen im einzelnen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Wohngebiet

Die Flächen beiderseits der Straße Im Boytal sowie im südlichen Abschnitt der Heimannstraße werden der derzeitigen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.1.2 Mischgebiet

Die Flächen südlich der Straße Im Gewerbepark sowie im nördlichen Abschnitt der Heimannstraße werden der derzeitigen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Sie bilden den Übergang zwischen der westlich liegenden Wohnbebauung und dem im Osten (außerhalb des Plangebietes) liegenden Gewerbegebiet Boy. Entsprechend der räumlich funktionalen Ordnung des Stadtgebietes ist die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs Aufgabe des Siedlungsschwerpunktes Boy (Boyer Markt, nördlicher Abschnitt der Johannesstraße). Um die Funktionsfähigkeit des Siedlungs-

schwerpunktes auch weiterhin sicherzustellen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet deutlich eingeschränkt. Ausnahmsweise zulässig ist in den ausgewiesenen Mischgebieten lediglich der Einzelhandel mit nicht-zentren- oder -nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe textliche Festsetzungen, Teil I, Nr. 3).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird beiderseits der Straße Im Boytal eine zweigeschossige Bebauung, entlang der Heimannstraße eine dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Durch ergänzende Festsetzungen der Gebäudehöhen wird erreicht, dass sich das letzte Vollgeschoss jeweils im Dachraum befindet. GRZ und GFZ werden auf 0,4 bzw. 1,2 beschränkt. Diese Festsetzungen bestätigen die in der Örtlichkeit vorhandene Bebauung.

4.2.2 Mischgebiet

In den Mischgebieten wird zu den Erschließungsstraßen hin eine dreigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Im Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet wird durch ergänzende Festsetzungen der First- und Traufhöhen erreicht, dass sich das letzte Vollgeschoss jeweils im Dachraum befindet. Ziel ist eine leichte Abstufung der Gebäudehöhen zum Wohngebiet hin. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke wird darüber hinaus zur Unterbringung der für diese Gebietskategorie typischen Lager- oder Werkstatt Räume eine eingeschossige Bebauung zugelassen. GRZ und GFZ werden auf 0,6 bzw. 1,2 beschränkt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung wird für das gesamte Gebiet eine Straßenrandbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Baukörper wird jeweils durch Festsetzung einer vorderen und einer hinteren Baugrenze vorgegeben. In den Wohngebieten beträgt der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze im Erdgeschoss 14 m sowie in den darüberliegenden Geschossen 12 m. In den Mischgebieten werden die Baufenster so definiert, dass entlang der Straßen eine dreigeschossige Randbebauung mit einer Tiefe von 12 m und in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt wird.

4.4 Verkehrsflächen

Die Straße Im Boytal wird an ihrem nördlichen Ende mit einer Wendeanlage versehen und insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Anschluss an die Straße Im Gewerbepark ist nicht vorgesehen, um die Straße im Boytal vom Durchgangsverkehr frei zu halten.

4.5 Grünflächen

Entlang der Bahntrasse wird der derzeitigen Nutzung entsprechend eine öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Spielplatz“ festgesetzt.

4.6 Schutz von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich einer weiteren Überwärmung durch zusätzliche Bebauung oder Versiegelung werden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 ebenerdigen Stellplätzen ein großkroniger Baum der Arten Platane oder Stieleiche (oder gleichwertige) mit einem Stammumfang von mind. 25 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsdecke von mindestens 12 qm mit heimischen Bodendeckern anzulegen.

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind bei Erschließungs- und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.

Die auf dem Flurstück 385 in Flur 21 vorhandene Platane sowie die auf dem Flurstück 244 in Flur 21 stehende Roßkastanie werden aufgrund ihrer stadtbildprägenden Wirkung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Bei beiden Bäumen handelt es sich um arttypisch gut entwickelte und augenscheinlich gesunde Gehölze. Die ausgeprägte Schleppenbildung deutet auf einen guten Vitalitätszustand.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen vorhanden. Vorsorglich wurde jedoch ein textlicher Hinweis bezüglich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

4.8.1 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der von der Bahntrasse und der Straße Im Gewerbepark ausgehenden Lärmemissionen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gemäß Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 77 vom 26. Oktober 1990) müssen die Außenbauteile an Wohngebäuden im nördlichen Bereich der Heimannstraße und westlich der Straße Im Boytal dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

Gemäß Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 77 vom 26. Oktober 1990) müssen die Außenbauteile an Wohngebäuden an der Straße Im Gewerbepark dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.

4.8.2 Gestalterische Festsetzungen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauGB sowie in den Mischgebieten Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 qm.

In Bezug auf die im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind folgende, eng definierte Abweichungen zulässig:

- Abweichung von der festgesetzten Dachform ausnahmsweise bei Einhaltung der angegebenen Hauptfirstrichtung sowie der Trauf- und Firsthöhen (siehe textliche Festsetzungen, Teil II Nr. 2.1),
- Abweichung von der festgesetzten Dachneigung um maximal 3° (siehe textliche Festsetzungen, Teil II Nr. 2.4).

Diese Flexibilität der gestalterischen Festsetzungen eröffnet den Grundstückseigentümern bei Realisierung von Um- und Neubauten einen angemessenen Gestaltungsspielraum.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen möglichst auf freiwilliger Basis erfolgen - andernfalls sind Regelungen nach Teil IV/V BauGB erforderlich.

6. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 6,64 ha	=	100%
davon Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,79 ha	=	40%
Mischgebiet	ca. 1,65 ha	=	27%
öffentliche Grünfläche	ca. 1,83 ha	=	27%
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,37 ha	=	6%

Bottrop, im November 2000