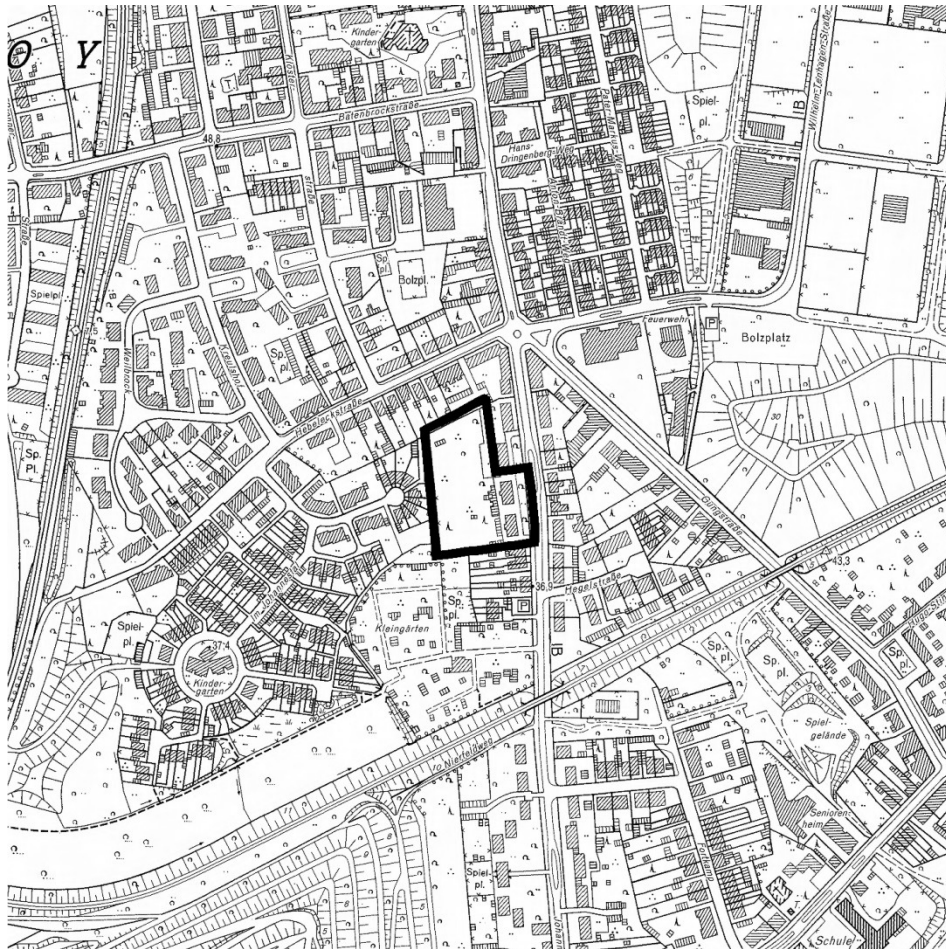


Bebauungsplan Nr. 7.10/9 „Johannesstraße“



Vorentwurf der Begründung

Stand April 2019

Stand: April 2019
Seite: 2

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Planverfahren

C. Räumlicher Geltungsbereich

D. Planungsrechtliche Situation

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

E. Beschreibung des Bestandes

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

F. Städtebauliche Konzeption

G. Umweltbelange

H. Bodenordnung

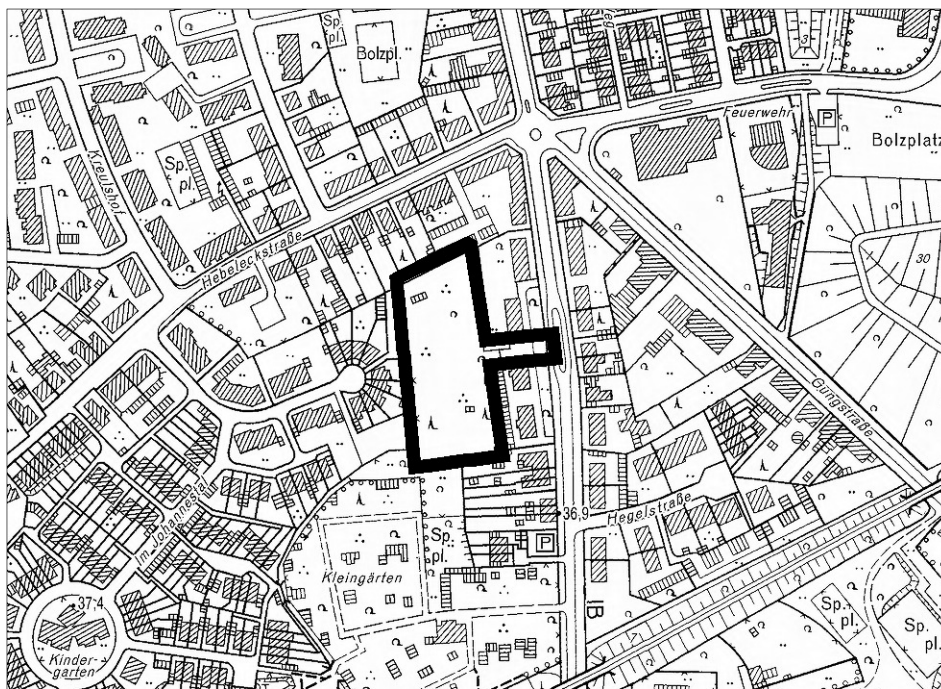
I. Planungsstatistik

J. Weitere Verfahrensschritte

Stand: April 2019
Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Die Treuhandstelle GmbH (heute Vivawest) hat mit Schreiben vom 11.05.2001 und 04.02.2003 für Flächen im Hintergelände der Häuser Johannesstraße 72/74, 76/78, 80/82 und 84/86 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und zum Bau eines neuen Wohngebiets mit 14 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen. Der Rat der Stadt ist dem Antrag seinerzeit gefolgt und hat in seiner Sitzung am 03.06.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7.10/9 „Vorhaben- und Erschließungsplan Johannesstraße“ gefasst. Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Im Juli 2003 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Von Seiten der Anwohner – insbesondere von den Bewohnern der Häuser Johannesstraße 72/74, 76/78, 80/82 und 84/86 – wurden Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Antragsteller und Stadt verständigten sich anschließend darauf, die Planung ruhen zu lassen.

Die Vivawest Wohnen GmbH hat nun mit Datum vom 19.03.2019 die Weiterführung des Planverfahrens beantragt und hat dazu einen überarbeiteten städtebaulichen Entwurf vorgelegt, der auch den Abriss der Gebäude Johannesstraße 80/82 und 84/86 vorsieht. Insgesamt sind somit vier Gebäude mit jeweils zwei Wohnungen von dem Abbruch betroffen. Der Abbruch der Gebäude begründet sich in deren baujahrbedingten, technischen Zustand. Durch den Abbruch der Gebäude Johan-

Stand: April 2019
Seite: 4

nesstraße 80 – 86 entsteht die Möglichkeit, die freiwerdende Fläche und den dahinterliegenden Freiraum städtebaulich neu zu ordnen und baulich zu entwickeln. Angedacht ist die Entwicklung von insgesamt 34 Wohneinheiten, bestehend aus 22 Eigenheimen und 12 Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus an der Johannesstraße.

Die Mieter, die vom Abbruch betroffen sind, wurden Ende Februar 2019 von der Vivawest schriftlich über den Abbruch der Gebäude informiert. Seit Anfang April 2019 führt die Vivawest Mietergespräche mit den betroffenen Mietern hinsichtlich der Abstimmung der Ersatzwohnraumversorgung. In diesen Gesprächen stehen die Mietanforderungen an die neuen Wohnungen und die Unterstützungsmöglichkeiten von Seiten der Vivawest im Vordergrund. Die Vivawest möchte nach Möglichkeit alle betroffenen Mieter in den eigenen Wohnungsbeständen unterbringen.

Die Mieter der Gebäude 72 – 78, die nicht von dem Abbruch betroffen sind, wurden von der Vivawest nicht weiter über die anstehenden Maßnahmen informiert. Deren Mietverhältnisse ändern sich durch das Planvorhaben nicht, da eine Gartennutzung der durch die Planung wegfallenden Flächen in den Mietverträgen nicht vereinbart wurde.

Die Fläche ist Bestandteil des Wohnbauflächenkonzepts 2025. Daher wird die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulicher Sicht befürwortet.

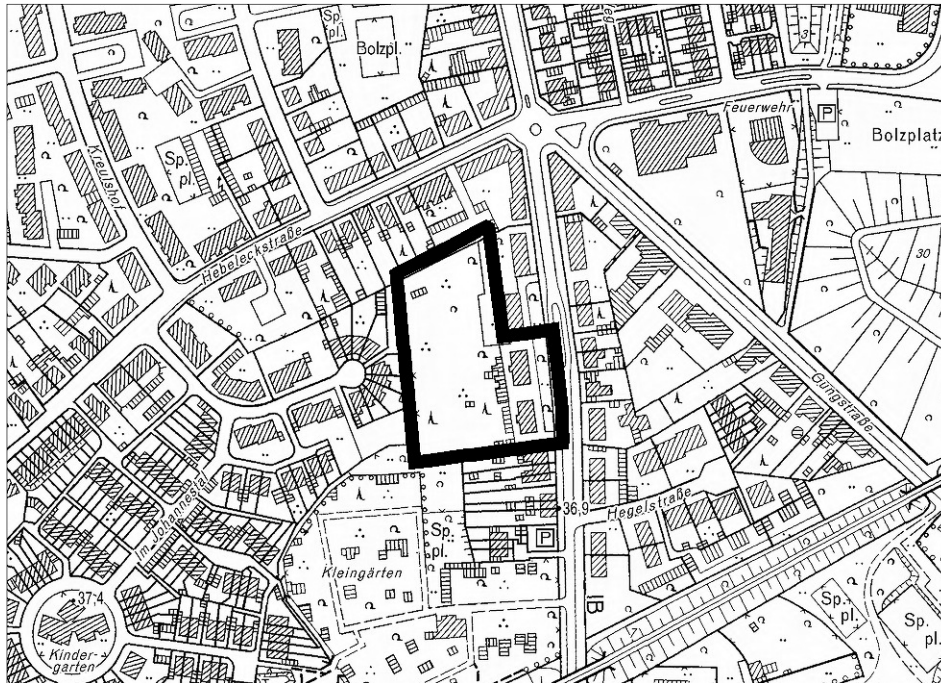
B. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

C. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Boy, westlich der Johannesstraße. Es umfasst Teile der Flurstücke 170 und 171 in Flur 98 der Gemarkung Bottrop. Die genaue Lage kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden. Gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2003 werden nun auch die Gebäude Johannesstraße 80/82 und 84/86 in den Geltungsbereich einbezogen, um Regelungen für den an ihrer Stelle geplanten Neubau treffen zu können.

Stand: April 2019
Seite: 5



Stand: April 2019
Seite: 6

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Landschaftsplan

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

4. Umweltleitplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für das Plangebiet keine Ziele.

Stand: April 2019
Seite: 7

E Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie wohnbaulich geprägt. Entlang der Johannesstraße und der nördlich liegenden Hebeleckstraße stehen vorwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Westlich des Plangebiets befindet sich die Siedlung Im Johannelal. Südwestlich liegt die Kleingartenanlage Johannestal.

Das Plangebiet selber ist lediglich entlang der Johannesstraße mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude Johannesstraße 80/82 und 84/86 sind in einem schlechten baulichen Zustand und sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Hintergelände befinden sich etwa 50 m tiefe Freiflächen mit zum Teil intensiv genutzten Hausgärten.



2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Johannesstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Bushaltestellen – „Fortkamp“ und „Hebeleckstraße“ – befinden sich in der Johannesstraße etwa 150 m vom Plangebiet entfernt. Der S-Bahnhof Bottrop-Boy liegt in einer Entfernung von etwa 800 m.

Stand: April 2019
Seite: 8

3. Umwelt

Das Hintergelände des Plangebiets weist heute eine gut begrünte Gartenstruktur auf, die bei einer Bebauung zerstört würde. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft müssen im Planverfahren bilanziert und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Voraussichtlich wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Die Fläche befindet sich in einer klimatisch ausgeglichenen Temperaturzone und liegt im Lastraum der locker bebauten Gebiete (Stadtklimatop). Da das Gebiet am Rand von Grünvernetzungsflächen liegt, sollte die Versiegelung so weit wie möglich reduziert werden. Die Begrünung von Dächern oder Vorgärten könnte die Folgen für das Stadtklima mindern.

Das Gelände wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Im Plangebiet sind Gleyböden vorhanden. Sie sind durch das hoch anstehende Grundwasser gesättigt und lassen daher eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht zu.

4. Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Bereich der Johannesstraße vorhanden. Im Hintergelände müssen sie neu geschaffen werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

F. Städtebauliche Konzeption

Im Hintergelände des Plangebiets sollen 22 Wohneinheiten in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen. An der Johannesstraße ist ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten als Ersatz für die Gebäude Johannesstraße 80/82 und 84/86 geplant. Der folgende städtebauliche Entwurf der Vivawest Wohnen GmbH zeigt eine mögliche Aufteilung der Baugrundstücke.



Stand: April 2019

Seite: 10

Die Doppel- und Reihenhäuser verfügen über jeweils zwei private Stellplätze. Für das Mehrfamilienhaus sind 12 private Stellplätze vorgesehen.

Die Erschließung soll über eine neue öffentliche Stichstraße von der Johannesstraße aus erfolgen. Im öffentlichen Straßenraum der Stichstraße können 21 öffentliche Stellplätze untergebracht werden.

G. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren geprüft und gemäß § 1 (6) und (7) Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt. Die nachteiligen Folgen der Planung für die Umwelt werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

H. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum eines Eigentümers. Die Durchführung einer Umlegung ist nicht erforderlich.

I. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	9.500 m ²
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca.	7.920 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.580 m ²
Anzahl der Wohneinheiten		32

Stand: April 2019
Seite: 12

J. Weitere Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wird über eine 14-tägige Auslegung der Planunterlagen informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Anschließend wird der *Vorentwurf* für den Bebauungsplan erarbeitet. Hierfür werden die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und alle erforderlichen Fachgutachten angefertigt. Nach einer weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wird der *Entwurf* für den Bebauungsplan erstellt und den politischen Gremien zur Billigung vorgelegt. Die politischen Gremien beschließen die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich den Bebauungsplanentwurf anzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt schließlich – versehen mit einem Vorschlag der Verwaltung – zur Abwägung vorgelegt. Der Rat entscheidet im Rahmen einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange jeweils über eine Berücksichtigung bzw. Zurückweisung der Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Stadtspiegel wird der Bebauungsplan wirksam.