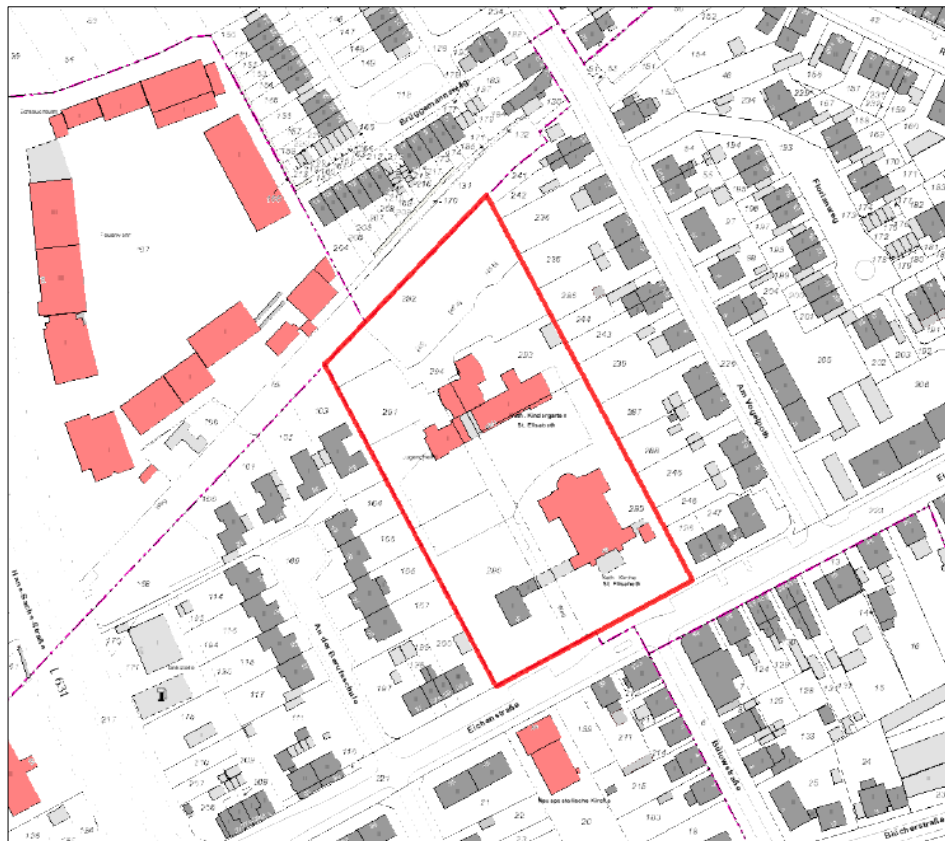


Bebauungsplan Nr. 4.11/10 „Stadtquartier St. Elisabeth“



Erläuterungen zum Plankonzept

Stand Oktober 2020

Stand: Oktober 2020

Seite: 2

- A. Anlass und Ziele der Planung**
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- C. Planverfahren**
- D. Planungsrechtliche Situation**
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungsplan
 - 3. Bebauungspläne
 - 4. Landschaftsplan
 - 5. Umweltleitplan
- E. Beschreibung des Bestandes**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Verkehr
 - 3. Umwelt
 - 4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
 - 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- F. Städtebauliche Konzeption**
- G. Umweltbelange**
- H. Bodenordnung**
- I. Planungsstatistik**
- J. Weitere Verfahrensschritte**
- K. Städtebaulicher Vertrag**

Stand: Oktober 2020
Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der Profanierung des Kirchengebäudes hat die katholische Kirchengemeinde St. Elisabeth im Jahr 2018 das Grundstück auf der Eichenstr. 47 - 49 in Bottrop für einen Investorenwettbewerb freigegeben. Die St. Elisabeth Immobilien GmbH, ein Familienunternehmen mit Sitz in Bottrop, hat das Grundstück erworben und ein vom Architekturbüro Wegener angefertigtes Konzept zur Quartiersgestaltung vorgelegt, mit welchem der Investorenwettbewerb gewonnen wurde.

Die Voraussetzungen des Verkäufers (der Kirchengemeinde) waren der Erhalt der Kirche, der Neubau einer Kita auf dem Grundstück sowie die Schaffung von Wohnraum für Gemeindemitglieder. Der Umbau und die Umnutzung des Kirchengebäudes wurden in der Zwischenzeit bereits genehmigt und fertiggestellt. Rund um die Kirche ist eine Quartiersentwicklung mit Mehrfamilienhäusern sowohl in Form von frei finanziertem als auch gefördertem Wohnungsbau geplant.

Der Verwaltung liegt ein Entwurf eines Plankonzeptes vor, der in den politischen Gremien vorgestellt, diskutiert und kritisch hinterfragt wurde. Seitens der Politik wurden einige Anforderungen und Änderungswünsche an die Konzeption gestellt, die im Rahmen der Bauleitplanung in die Planung einfließen sollen.

Der Bebauungsplan soll das Baurecht der vorhandenen Bebauung (ehemalige Kirche) bestätigen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Quartiersentwicklung im rückwertigen Bereich schaffen. Da es sich beim Planbereich um die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche im Innenbereich handelt, wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mitte in der Eichenstraße 47 – 49. Es umfasst die Flurstücke 289, 290, 291, 292, 293 und 294 der Flur 82 der Gemarkung Bottrop. Dabei handelt es sich um den Bereich zwischen dem Kirchschemmsbach und der Eichenstraße, der von der Bebauung westlich der Straße „Am Vogelpoth“ sowie östlich der Straße „An der Berufsschule“ umschlossen wird

Die für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Flächen, die für die Erschließung und den ruhenden Verkehr vorgesehen sind ergeben das im folgenden Übersichtsplan dargestellte Plangebiet.

Stand: Oktober 2020
Seite: 4



C. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung von betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden durchgeführt.

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

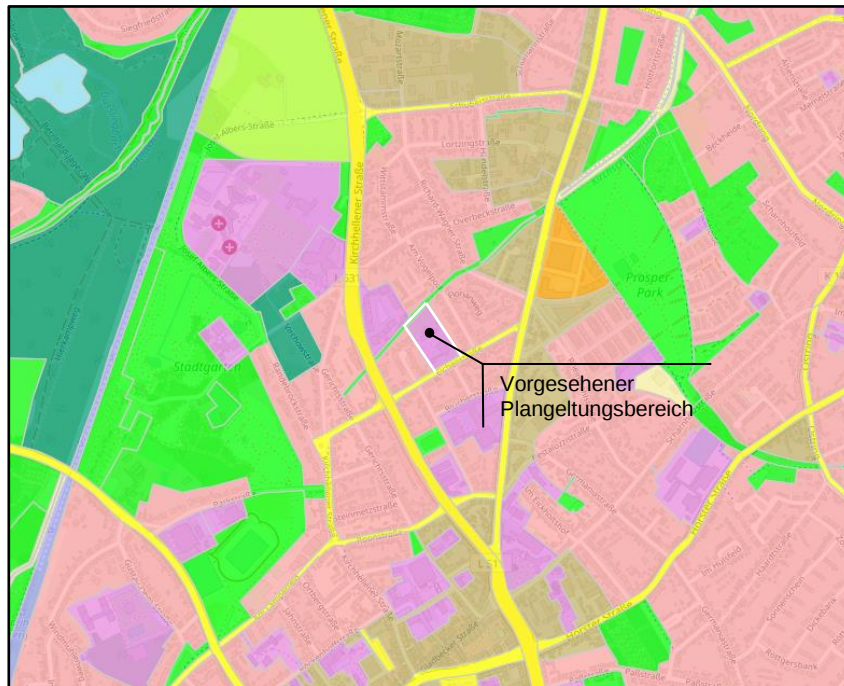
Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Stand: Oktober 2020

Seite: 5

2. Flächennutzungsplan

Wie der nachstehende Auszug zeigt, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als *Gemeinbedarfsfläche* dar.



Ziel der Bauleitplanung ist Schaffung eines sozial durchmischten Quartiers, in dem sowohl Wohnbauflächen als auch Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan über den Weg der Berichtigung angepasst.

3. Bebauungspläne

Es gibt keine rechtskräftigen Bebauungspläne, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen.

4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Bottrop trifft keine Regelungen für das Plangebiet.

Stand: Oktober 2020
Seite: 6

5. Umweltleitplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für den nördlichen Teil des Plangebietes entlang des Bachlaufs folgende Darstellungen bzw. Ziele:

- Darstellung *Natur- und Landschaftsentwicklung*, Entwicklungsraum, Ziel: Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen, Berücksichtigung von gesetzlich festgelegten Vorgaben und Prüfung von Inanspruchnahme von Flächen
- Klimaschutz und Lufthygiene: Kaltluftsammelgebiet und -abfluss, Ziel: Erhalt und Entwicklung von Räumen zum Klimaausgleich und Luftaustausch

Zudem liegt der gesamte Bereich des Plangebietes im Vorranggebiet für Entsiegelungsmaßnahmen, das sich über den gesamten Bottroper Süden erstreckt (siehe Zielkarte Gewässer 6_Z).

6. Klimaanalyse

Die Klimaanalyse der Stadt Bottrop (RVR 2019) zeigt, dass innerhalb des Plangebiets überwiegend Stadtrandklima vorherrscht. Laut Planungshinweis handelt es sich hierbei um Wohnklimatische Gunsträume. Die meist aufgelockerten und durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate.

Im nördlichen Teil des Plangebietes entlang des Bachverlaufs herrscht Parkklima vor. Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungssamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Bei den innerstädtischen Kaltluftproduzenten handelt es sich um meist bioklimatisch wertvolle "Klimaoasen" ohne bedeutende Fernwirkung.

E Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im baulich verdichteten Stadtteil Mitte. Der überwiegende Teil des Plangebietes entlang der Eichenstraße ist bereits baulich vorgeprägt. Bis zur Profanierung Ende 2018 war hier die Kirchengemeinde St. Elisabeth ansässig. In einem rückwertigen Teil des Grundstücks waren ein Kindergarten und eine Jugendeinrichtung angesiedelt. Mittlerweile wurde das Kirchengebäude umgebaut und um einen Anbau ergänzt. Inzwischen sind auf dem Gelände, ein Kindergarten, Jugendräume, ein Mehrzweckraum und ein Café ansässig. Der Erweiterungsbau ersetzt das Gebäude des Kindergartens im rückwertigen Teil

Stand: Oktober 2020
Seite: 7

des Grundstücks. Der westliche Rand des Gebietes ist durch einen hohen Baumbestand geprägt. Der nördliche Teil, der an den Kirchschemmsbach angrenzt, wird derzeit noch gärtnerisch genutzt. Nordwestlich angrenzend befindet sich die Feuerwehr.

Die vorhandenen Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld entlang der Straßen „Am Vogelpoth“ und „An der Berufsschule“ verfügen in der Regel über zwei Vollgeschosse und großzügige Grundstücke. Es handelt sich hierbei um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2017 vermittelt einen Eindruck des Plangebietes und seiner Umgebung.



2. Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Eichenstraße, einem Abzweig der Hans-Sachs-Straße, einer Hauptverkehrsstraße, die den Bottroper Norden und Süden miteinander verbindet. Die Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Eichenstraße.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bottrop Hochschule“ befindet sich nur etwa vier Gehminuten (ca. 300m) vom Plangebiet entfernt. Die Haltestelle wird von den Buslinien SB 16, 251, 267, 267E und TB251 bedient.

Stand: Oktober 2020
Seite: 8

3. Umwelt

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend bereits versiegelte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Lediglich südlich des verrohrten Bachlaufs werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit noch unversiegelt sind.

4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Entlang der Eichenstraße sowie am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle, in die das anfallende Schmutzwasser geleitet werden kann. Sofern der Untergrund geeignet ist, kann das Regenwasser im Gebiet versickert werden. Dies muss im weiteren Planverfahren noch geprüft werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

Stand: Oktober 2020

Seite: 9

F. Städtebauliche Konzeption

Der überwiegende Teil des Plangebietes entlang der Eichenstraße ist durch die Vornutzung der Kirchengemeinde sowie die jetzigen Nutzungen als Kita baulich bereits vorgeprägt. Der vordere Teilbereich (Flächen (1), (2), (3) und (4)) ist daher auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Sofern sich die vorgesehene Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt, könnten hier bereits parallel zum Bauleitplanverfahren Genehmigungen erteilt werden. Etwaige Vorgaben der Stadt zur Klimaanpassung und Gestaltung können parallel in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Für den hinteren Teil (Fläche (5)) ist aufgrund der Lage in einem bisher unbebauten Bereich sowie der Berührung nachbarschaftlicher Belange ein Planerfordernis gegeben. Aus städtebaulicher Sicht ist für die Quartiersentwicklung eine Gesamtkonzeption aller Teilflächen in Form eines Bebauungsplanes erforderlich, auch um über die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Entwicklungsabsichten zu formulieren. Hierzu zählen insbesondere Aspekte des Klimaschutzes sowie das Einbeziehen der nachbarschaftlichen Belange.

Das in den politischen Gremien von der St. Elisabeth Immobilien GmbH vorgestellte Quartierskonzept umfasst im Wesentlichen

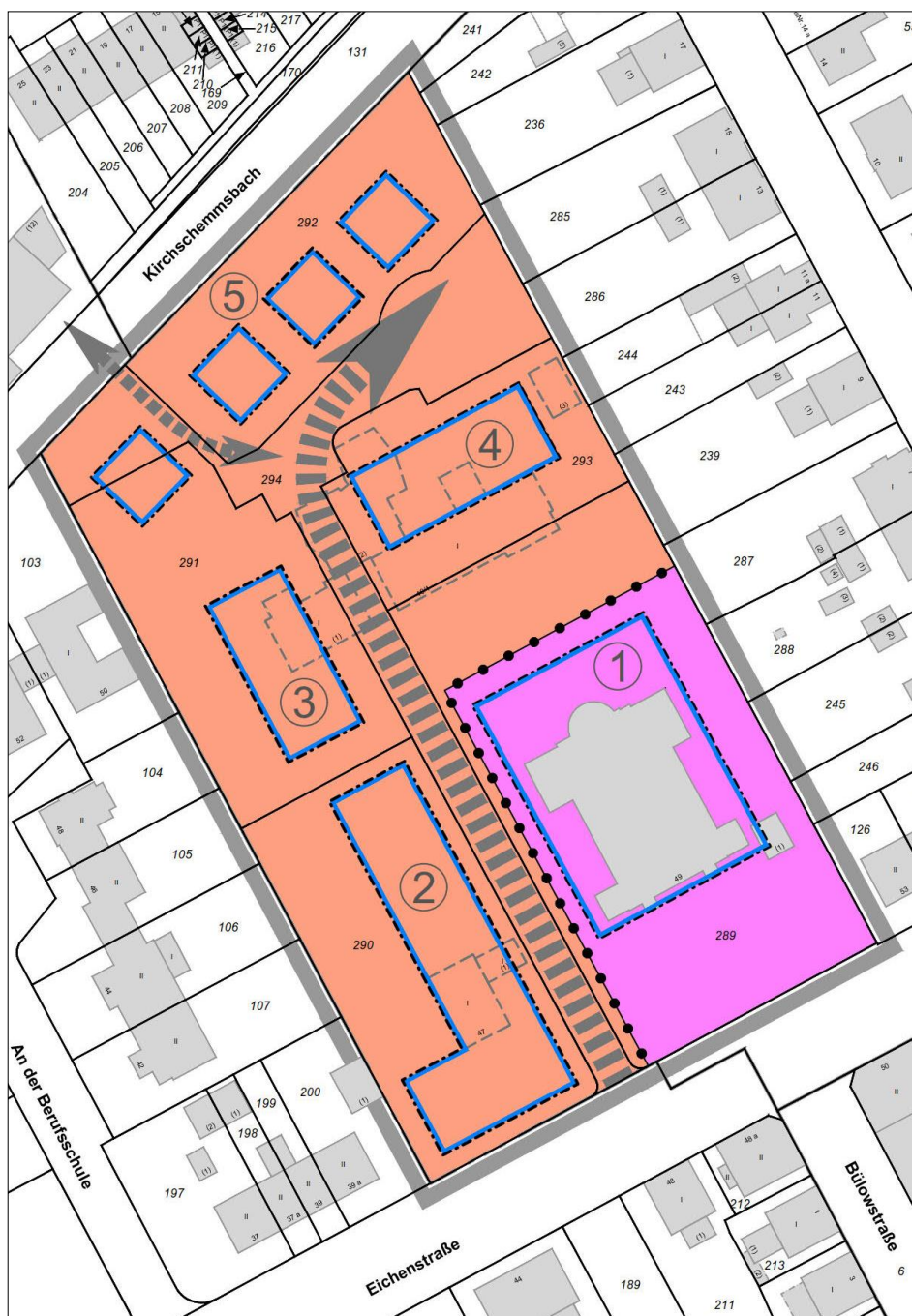
- 8 Mehrfamilienhäuser in 6 Bautypen
- Insgesamt 79 WE (davon 22 gefördert),
- ca. 125 Stellplätze (einschließlich der Stellplätze für die Nutzungen in der ehem. Kirche), davon 62 in Tiefgaragen,
- Kindergarten, Jugendräume, Mehrzweckraum, Café im Kirchengebäude (bereits fertiggestellt),
- Begrünung der Garagendächer,
- Freiflächengestaltung mit Hecken zur Abgrenzung zur Nachbarbebauung,
- Ersatz für wegfallende Bäume,
- Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk sowie Photovoltaikanlagen,

Die politischen Gremien haben dem Konzept grundsätzlich zugestimmt, jedoch noch einige Forderungen formuliert. So ist die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt auf 75 zu begrenzen. Um den Abstand zu den Gärten der bestehenden Grundstücke an der Straße „Am Vogelpoth“ zu vergrößern, ist das Gebäude im Baufeld Nr. 4 so zu verkleinern, dass es in die seitliche Flucht des neuen Kindergartens (Kirchenanbau) rückt. Zudem sollen alle Gebäude im Planbereich eine extensive Dachbegrünung erhalten. Das angepasste Gesamtkonzept ist in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorzustellen.

Stand: Oktober 2020

Seite: 10

Der folgende Übersichtsplan (Plankonzept) kennzeichnet eine mögliche Gliederung der Baugrenzen und der Erschließungsflächen. Das Konzept orientiert sich grundsätzlich an den Vorstellungen der Antragstellerin, bezieht jedoch auch die Forderungen der Politik ein.



Auf Fläche (1) befindet sich das fertiggestellte Kirchengebäude samt Anbau, das nun als unter anderem als Kindergarten fungiert. Diese Flä-

Stand: Oktober 2020

Seite: 11

che soll weiterhin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Auf den Flächen (2) und (3) sollen insgesamt drei freifinanzierte, Mehrfamilienhäuser entstehen. Auf Fläche (4) ist ein Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau geplant. Dieses Gebäude ist mit seinen Außenkanten am Anbau des Kirchengebäudes zu orientieren. Im nördlichen Bereich entlang des Bachverlaufes (Fläche (5)) sind insgesamt vier freifinanzierte, kleinteiligere Gebäude geplant. Die unterschiedlichen Bautypen sollen unterschiedliche Wohnungsgrößen aufweisen und daher unterschiedliche Zielgruppen, vom Single-Haushalt über Familien mit Kindern bis hin zu Mehrgenerationenwohnen ansprechen. Für alle Gebäudetypen sind begrünte Pultdächer geplant. Die Flächen (2) bis (5) sollen als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die gestrichelten Linien zeigen die künftig fortfallende Bestandsbebauung. Insgesamt ist ein besonderes Augenmerk auf städtebaulich verträgliche Regelungen zur Höhe der geplanten Gebäude, zur Anzahl der Wohneinheiten und zum Abstand der angrenzenden Bestandsgrundstücke zu legen. So soll sich das Quartier auf harmonische Weise in die Umgebung einfügen.

Um das Quartier möglichst klimagerecht zu gestalten ist die Nutzung von erneuerbaren Energien, PV Anlagen und modernen Heizungsanlagen vorgesehen. Zudem soll die Versiegelung des Quartiers auf ein Minimum reduziert werden. Daher werden Vorgärten und Dächer begrünt, Regenwasser versickert und genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die Eichenstraße. Im rückwertigen Bereich ist ein Wendehammer vorgesehen. Zudem ist eine Anbindung an den geplanten Radweg entlang des verrohrten Bachlaufs beabsichtigt. Um das Quartier weitestgehend autofrei zu halten, werden die notwendigen Stellplätze überwiegend durch unterirdische Parkmöglichkeiten sichergestellt. Dafür werden die Objekte im vorderen Bereich Tiefgaragen (Fläche 2 und zur Hälfte Fläche 3) mit einer Tiefgarage unterkellert. Weitere Stellplätze befinden sich entlang der Eichenstraße vor der Kirche und sind entlang der Erschließungsstraße geplant. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt.

G. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung sind in jedem Falle die Umweltbelange zu ermitteln und darzustellen.

H. Bodenordnung

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

I. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	13.200 m ²
davon: Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.200 m ²
Wohnbaufläche	ca.	10.000 m ²

Anzahl der Wohneinheiten	ca.	75
davon: gefördert	ca.	20

Stand: Oktober 2020
Seite: 13

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. Parallel werden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. 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.

K. Städtebaulicher Vertrag

Der vordere Teilbereich des Planungsgebietes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Daher sind parallel zum Bebauungsplanverfahren vertragliche Regelungen vorgesehen, die Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, geförderten Wohnungsbau sowie zur Bürgerinformation vorschreiben. In Abstimmung zwischen der Stadt Bottrop und der St. Elisabeth Immobilien GmbH ist daher ein Vertrag zu erarbeiten, der die Aspekte aus dem Quartierskonzept und den Forderungen der Politik im Einklang mit den Zielen dieses Bebauungsplanes beinhaltet. Zudem wird die Antragstellerin verpflichtet, die für die Planung erforderlichen Gutachten vorzulegen und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.