

Bebauungsplan Nr. 5.09/16 „Seniorenwohnanlage Germaniastraße“



Erläuterungen zum Plankonzept

Stand Juli 2023

A. Anlass und Ziele der Planung

Die Vivawest verfügt im Innenblock Germaniastraße / Paßstraße / Fröbelstraße über ein etwa 5.800 m² großes Grundstück, welches nach dem Abriss eines Wohnhauses (Germaniastraße Nr. 90) über einen Zugang verfügt.

Die wohnvoll Development Service GmbH hat Interesse, das Gelände zu nutzen. Sie hat daher mit Schreiben vom 20.04.2023 (siehe Anlage) eine Planung für insgesamt 27 barrierefreie Seniorenwohnungen vorgelegt und darum gebeten, das erforderliche Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die Planung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 23.05.2023 vorgestellt. Die Verwaltung wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes beauftragt.

Die Planungen der wohnvoll GmbH sehen auf der Fläche die Realisierung von insgesamt 27 barrierefreie Seniorenwohnungen vor. Diese sollen in Form von 21 Reihenhäuser sowie einer Stadtvilla mit 6 Wohnungen entstehen. Die geplanten Wohneinheiten richten sich an Menschen ab 65 Jahren und sollen zur Miete angeboten werden. Die Reihenhäuser sollen insbesondere Paaren mit einer im Haus lebenden Pflegekraft Wohnraum bieten. Unterstützungsangebote je nach Bedürfnissen der Bewohner, wie bspw. Pflege- und Haushaltshilfen, sind Bestandteil des Konzeptes.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Planung sinnvoll. Das Projekt stellt in seiner individuellen Form eine interessante Ergänzung des Angebots an Seniorenwohnungen dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Innenbereichs zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Parallel werden mit der wohnvoll GmbH städtebauliche Verträge geschlossen, in denen beispielsweise die Erarbeitung der erforderlichen Gutachten, die Umsetzung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen oder die verkehrliche und abwassertechnische Erschließung geregelt wird.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Innenstadt, nördlich der Paßstraße, westlich der Germaniastraße und östlich Fröbelstraße. Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 453 in Flur 51 der Gemarkung Bottrop. Der Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



C. Planverfahren

Das Vorhaben ist der Innenentwicklung zuzuordnen, jedoch weist die Fläche in Hinblick auf die Blockinnenentwicklung keine bauliche Vorprägung auf. Vor dem Hintergrund des Grundsatzbeschlusses des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren und nicht nach § 13a BauGB.

D. Planungsrechtliche Situation

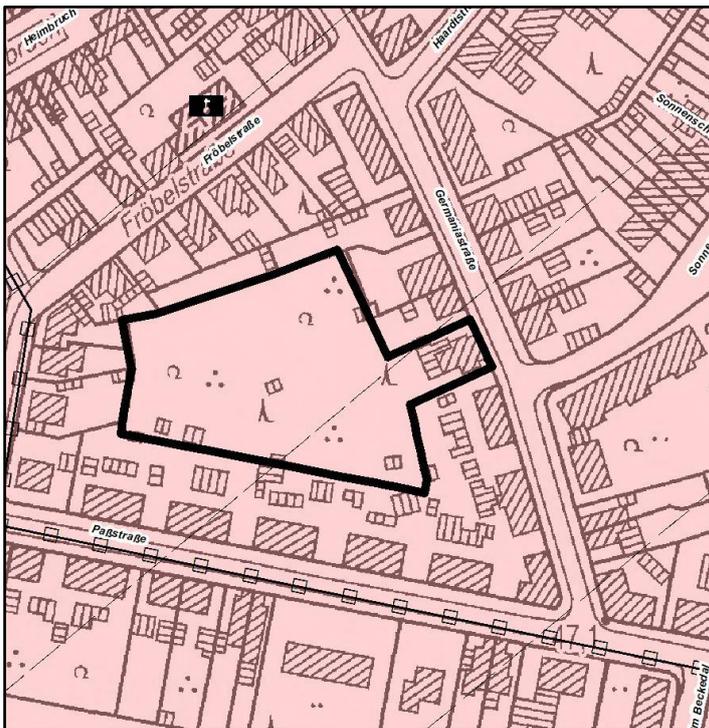
1. Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe legt den Bereich des Plangebiets als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.



3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes.

4. Umweltaitplan

Der Umweltaitplan enthält keine Aussagen zum Bereich des Plangebietes.

5. Klimaanalyse

Die Klimaanalysekarte des Regionalverbands Ruhr kennzeichnet das Plangebiet als Stadtrandklima. Dieses Klimatop ist definiert durch eine überwiegend lockere und gut durchgrünte Siedlungsstruktur, die eine schwache Wärmeinselbildung bewirkt. Mit einem ausreichenden Luftaustausch und meist guten Bioklimaten dienen sie als wohnklimatische Gunsträume. Die Klimaanalyse gibt für diese Bereiche die Planungshinweise, die günstige Bebauungsstruktur zu erhalten und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Zudem ist die Gehölzstruktur zu erhalten und ein Aufbau derer wird empfohlen. Des Weiteren wird als lokaler Hinweis aufgeführt, keine zusätzlichen Verdichtungen oder Versiegelungen durch Bebauung in diesen Siedlungsräumen zu ermöglichen, um zusätzliche lufthygienische und klimatische Belastungen zu vermeiden.

Die Aussagen der Klimaanalyse widersprechen den derzeitigen planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der das Plangebiet als Wohnbaufläche vorsieht. Die Klimaanalyse stellt allerdings für Bauleitplanverfahren keine verbindliche Vorgabe dar. Sie ist vielmehr mit ihren Aussagen in die Abwägung aller Belange einzustellen.

Im weiteren Bauleitplanverfahren werden die klimatischen Auswirkungen der Planung einschließlich eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines speziellen Klimagutachtens ermittelt.

E. Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

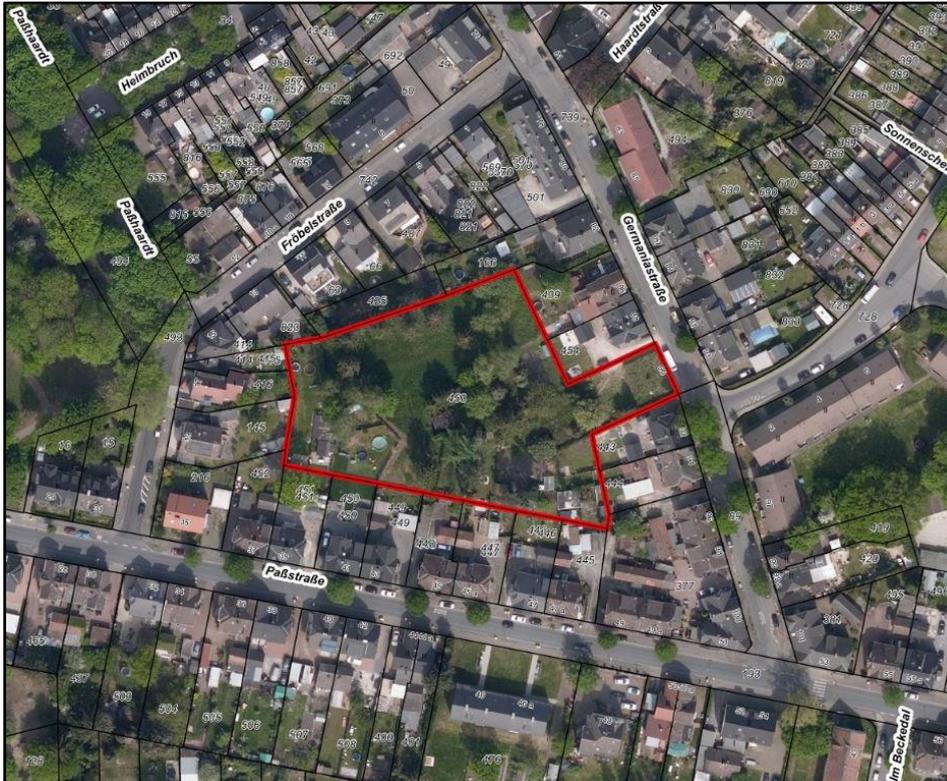
Das Plangebiet liegt östlich der Innenstadt und ist ca. 700 m vom ZOB und den Versorgungsstrukturen der Innenstadt entfernt. Das Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend wohnbaulich genutzt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Friedhof, südlich finden sich soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergarten und Sportvereine. Der Siedlungscharakter des direkten Umfeldes ist vorwiegend geprägt durch Reihen- und Doppelhäuser mit großen Gartenflächen sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern. Die Wohngebäude weisen maximal 2 Vollgeschosse ausschließlich mit Satteldach auf.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Wohnbebauung an der Paßstraße begrenzt, nach Osten und Westen ist das Plangebiet durch Wohngebäude an der Germania- bzw. der Fröbelstraße eingefasst. Der Blockinnenbereich bildet eine begrünte Fläche mit Baumbestand. Die Fläche wird zum Teil gärtnerisch genutzt und ist teilweise mit Gartenhäusern bestückt.

Das Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck des Plangebiets und seiner Umgebung.

Stand: Juli 2023

Seite: 6



F. Städtebauliche Konzeption

Das neue Quartier soll im Osten, von der Germaniastraße aus Richtung Westen erschlossen werden. Die Zufahrt ist zwischen den Hausnummern Germaniastraße 88 und 92 geplant. Die innere Erschließung ist mittels eines privaten Stichts vorgesehen, der bis zur Stadtvilla führt und dann in einer Sackgasse endet. Da das Quartier vom Verkehr freigehalten werden soll, ist die kleinteilige Erschließung hauptsächlich für Fußgänger dimensioniert und die 27 Stellplätze am Rande der Wohnanlage angesiedelt.

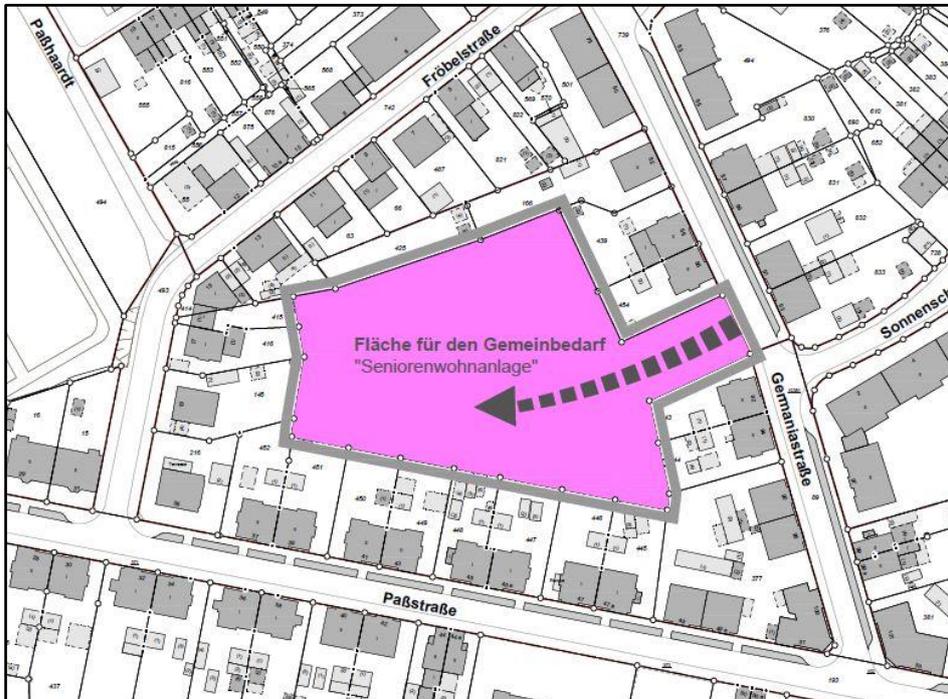
Die Reihenhäuser und die Stadtvilla mit ihren 6 Wohnungen sind mit jeweils zwei Vollgeschossen und begrüntem Flachdach geplant, entsprechen dem KfN-QNG Energiestandard (Bundesförderung **Klimafreundlicher Neubau, Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude**) und sollen mit erneuerbaren Energien versorgt werden. Die 21 Reihenhäuser sind in Hausgruppen von bis zu 7 Wohneinheiten angeordnet und umschließen den begrünten Gemeinschaftsbereich in der Mitte des Quartiers. Das Freiraumkonzept wird barrierefrei geplant und parkähnliche Grünflächen mit Sitzmöglichkeiten sollen die Aufenthaltsqualität steigern. Bei der Bepflanzung der Gemeinschaftsgrünflächen sollen heimische Pflanzen verwendet werden,

die die Biodiversität steigern. Die Konzeption sieht vor, die Versiegelung des Außenbereichs auf ein Mindestmaß zu begrenzen um so den Verbleib und die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände zu ermöglichen. Der folgende Entwurf zeigt die angedachte Entwicklung des Plangebietes.



Die geplanten 21 Reihenhäuser sollen mit 120 m² Wohnfläche auf zwei Geschossen ein autarkes Raumkonzept bieten, um Senioren und Pflegenden vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die 6 Wohneinheiten in der Stadtvilla sind als 2- bis 3- Zimmerwohnungen mit 55 m² bis 73 m² vorgesehen. Alle Wohneinheiten im Quartier sind barrierefrei geplant und mit angepassten Türbreiten, unterfahrbaren Bad- und Küchenmöbeln sowie installierbaren Treppenliften konzipiert.

Es ist vorgesehen, die Fläche im Bebauungsplan nicht als Wohngebiet auszuweisen, sondern als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der näheren Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ (siehe folgende Abbildung).



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 und Möglichkeiten zum Ausgleich dieser Folgen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

H. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Die Durchführung einer Umlegung ist somit nicht erforderlich.

I. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes ca. 5,8 ha

Wohneinheiten ca. 27 WE
davon in Form von:

Reihenhäuser	ca. 21 WE
Stadtvilla	ca. 06 WE

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 Internet wird der Bebauungsplan wirksam.