



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Bergendahlstraße 12a / 46240 Bottrop

**Verwaltungsgebäude Luise-Hensel-Straße  
Luise-Hensel-Str. 1  
46236 Bottrop**

Bottrop, 31.03.2022

**Betr. Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines  
Bebauungsplanes Bottrop - Paßstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Deutsche Reihenhaus AG, Köln beantragt hiermit die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für den in der Anlage näher gekennzeichneten Bereich.

**Kurzbegründung:**

**Planungsanlass**

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger beabsichtigt die Deutsche Reihenhaus AG in der Funktion als Vorhabenträger die Fläche zwischen der Paßstraße, Im Beckedal und Brinkstraße Rahmen der Stadtteilentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Es sollen Reihenhäuser für die Eigentumsbildung im kostengünstigen Preissegment einer breiten Zielgruppe bereitgestellt werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnparks der Deutschen Reihenhaus AG durch die Nachverdichtung der zurzeit nicht genutzten Fläche zwischen der Paßstraße, Im Beckedal und Brinkstraße geschaffen werden.

Die Deutsche Reihenhaus AG wird den erforderlichen Verpflichtungsvertrag sowie Durchführungsvertrag mit der Stadt Bottrop schließen. Aus der möglichen Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Ansprüche gegen die Stadt Bottrop geltend gemacht.

**Städtebauliches Konzept**

Auf der ca. 10.700 m<sup>2</sup> großen Fläche ist die Entwicklung eines Wohnparks mit ca. 34 Flachdach-Reihenhäusern und den notwendigen Stellplätzen und Garagen geplant. Zwei Hausgruppen sollen entlang der Paßstraße platziert werden. Die restlichen sieben Hausgruppen sollen im Innenbereich des Plangebietes, trauf- und giebelständig an der neu entstehenden privaten Erschließung liegen. Die Hausreihen sollen aufgelockert mit meist 3-4 Reihenhäusern pro Hausgruppe errichtet werden.

**Michael Straub M.Sc.**

Ingenieur Städtebau

Deutsche Reihenhaus AG  
Bergendahlstraße 12a  
46240 Bottrop

Telefon 02041 370954--05

michael.straub@reihenhaus.de  
www.reihenhaus.de

**Bankverbindung**

Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94  
BIC: COKSDE33XXX

**Vorstand** Carsten Rutz (Vors.),  
Stefan Zimmermann

**Aufsichtsrat** Dr. Daniel Arnold (Vors.),  
Thorsten Näbig, Kirstine Seitzberg

**Registergericht** Köln / HRB 61776  
**USt.-IdNr.** DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

Für den Anschluss der privaten inneren Erschließung des Wohnparks soll im Norden eine Verbindung zur Paßstraße und im Westen eine Verbindung zur Straße „Im Beckedal“ entstehen. Im Süden ist ein Fußweg als Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur geplant. Zudem sollen hier Stellplätze und eine Wendemöglichkeiten realisiert werden.

### Durchführung

Da die Bebauung derzeit weder nach den §§ 30, 31 oder 33 – 35 BauGB zulässig ist, bittet die Deutsche Reihenhaus AG um die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Maßnahme. Für das Gesamtgrundstück besteht derzeit kein Bebauungsplan. Lediglich ein kleiner Teilbereich gehört zum angrenzenden Bebauungsplan 5.09/6 Lutherschule aus dem Jahr 1987. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche dar, ausgenommen eines schmalen Streifens im Süden, der als Parkanlage ausgewiesen ist.

Die Deutsche Reihenhaus AG erklärt sich als Vorhabenträger bereit und in der Lage die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind und die durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes veranlasst werden, vollständig zu tragen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird von der Deutschen Reihenhaus AG ein externes Planungsbüro mit der Durchführung und der Erstellung der nötigen Planunterlagen beauftragt.

Ein gültiger, notariell beurkundeter Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer der Fläche und der Deutschen Reihenhaus AG liegt vor.

Die Deutsche Reihenhaus beantragt, auf dieser Grundlage eine Entscheidung der zuständigen Gremien der Stadt Bottrop über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Straub M.Sc.  
Ingenieur Städtebau  
Deutsche Reihenhaus

### Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Vorhabenbeschreibung

Anlage 3.1: Entwässerungskonzept

Anlage 3.2: Berechnung Entwässerung

Anlage 4: Erklärung

Anlage 5: Nachweis über die Verfügungsgewalt der Grundstücke

### Bankverbindung

Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94  
BIC: COKSDE33XXX

**Vorstand** Carsten Rutz (Vors.),  
Stefan Zimmermann

**Aufsichtsrat** Dr. Daniel Arnold (Vors.),  
Thorsten Näbig, Kirstine Seitzberg

**Registergericht** Köln / HRB 61776  
**USt.-IdNr.** DE 223877532



## Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Bergendahlstr. 12 a / 46240 Bottrop

Verwaltungsgebäude Luise-Hensel-Straße  
Luise-Hensel-Str. 1  
46236 Bottrop

Bottrop, 19.07.2022

**Betrifft: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Bottrop – Paßstraße vom 31.03.2022, hier:  
Ergänzung durch Erläuterungen zu den Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und  
klimagerechter Baugebiete**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schüttler,

wir, die Deutsche Reihenhaus AG, Köln, haben am 31.03.2022 die Einleitung eines  
Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12  
BauGB für ein Grundstück an der Paßstraße in Bottrop-Mitte beantragt.

Mit großem Interesse haben wir die in der Beschlussfassung befindlichen Leitlinien  
für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiet zur Kenntnis  
genommen und unser Vorhaben daraufhin geprüft.

In der beigefügten Anlage möchten wir den Einleitungsantrag mit einem  
Erläuterungsschreiben zu den genannten Leitlinien ergänzen und bitten um Prüfung  
des Schreibens.

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie uns einen Zwischenstand der Prüfung mitteilen  
könnten.

Herzlichen Dank im Voraus und mit freundlichen Grüßen

i.A. Stefanie Grützner M.Sc.  
Stadtplanerin AKNW  
Ingenieurin Städtebau

**Stefanie Grützner M.Sc.**

Stadtplanerin AKNW  
Ingenieurin Städtebau

Deutsche Reihenhaus AG  
Bergendahlstr. 12 a  
46240 Bottrop

Telefon 02041 370954-10

stefanie.gruetzner@reihenhaus.de  
www.reihenhaus.de

**Bankverbindung**

Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE81 3705 0299 0000 4632 94  
BIC: COKSDE33XXX

**Vorstand** Carsten Rutz (Vors.),  
Stefan Zimmermann  
**Aufsichtsrat** Dr. Daniel Arnold (Vors.),  
Thorsten Näbig, Kirstine Seitzberg

**Registergericht** Köln / HRB 61776  
**USt.-IdNr.** DE 223877532



Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Bergendahlstraße 12a / 46240 Bottrop

## **Bottrop – Mitte: Paßstraße / Brinkstraße Erneuerung von Wohnungsbeständen und Entwicklung einer ergänzenden Wohnungsbaufäche**

### **Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungs- planes**

Bottrop, 19.07.2022

#### **Wohnbauflächenbericht 2021**

Das Plangebiet wird im Wohnbauflächenbericht 2021 unter Kapitel V.2 >Zukünftige Flächenpotenziale< gelistet:

Ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht eingeleitet. Es werden ca. 50 Haus- und Wohneinheiten prognostiziert. Im Sinne des BauGB handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Vorgespräche mit dem Grundstückseigentümer haben stattgefunden. Es mussten zunächst grundlegende Fragen der Entwässerung geklärt werden.

#### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet mit ca. 10.700 m<sup>2</sup> liegt am östlichen Rand der Innenstadt, südlich der Paßstraße und westlich der Brinkstraße. Der überalterte und sanierungsbedürftige Gebäudebestand auf der nördlichen Teilfläche an der Paßstraße soll durch Neubauten ersetzt werden, da sich die notwendige Sanierung des Bestandes nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Die bisherige Eigentümerin verfügt im Stadtgebiet und im Quartier über einen ausreichenden Wohnungsbestand, so dass Ersatzwohnungen für die betroffenen Mieter zur Verfügung stehen. Betroffen sind die Wohngebäude Paßstraße 58 – 64 und Brinkstraße 28 mit 14 Wohneinheiten und insgesamt 1.054 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das weitere südliche Plangebiet umfasst den Blockinnenbereich mit Gartenparzellen zu den Wohnhäusern und umfangreichem Bestand an Gartenhäuser und Nebengebäuden, im mittleren Abschnitt auch großkroniger Baumbestand.

Nach Osten wird das Plangebiet durch die Wohnbaugrundstücke an der Brinkstraße begrenzt. Es bestand ursprünglich die Überlegung, auch diesen Gebäudebestand zu überplanen, die konkrete Prüfung und Kostenermittlung hat die Entscheidung für eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung und Modernisierung ergeben. Nach Norden und Westen ist das Plangebiet ebenfalls durch Wohngebäude auf der nördlichen Seite der Paßstraße sowie an der Straße Im Beckedal eingefasst.



## Deutsche Reihenhaus

Im Süden tangiert der schmale Grünzug im Verlauf des hier verrohrten Piekenbrocksbach das Plangebiet.

Das Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch eine II- geschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt, die auf Grund der Gebäudetypologie und Kubaturen eher den Eindruck einer Einfamilienhaussiedlung in Form von Doppelhäusern/ Hausgruppen macht.

### Planungsziele

Es wird die Realisierung von 34 II- geschossigen Reiheneigenheimen in Hausgruppen mit Staffelgeschoss und begrünem Flach-/ flachgeneigtem Dach sowie eines Mehrfamilienhauses an der Paßstraße angestrebt. Die Erschließung erfolgt von der Paßstraße aus über eine private Stichstraße, die als beruhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Neben zwei Hausgruppen an der Paßstraße stehen die weiteren Hausgruppen an der Stichstraße, traufständig auf der westlichen und giebelständig auf der östlichen Seite. Der Stellplatznachweis erfolgt niveaugleich mit 74 Stellplätzen > 2:1, davon 27 Garagen und 47 Stellplätze. Die geplante Stichstraße ermöglicht eine Fußwegeverbindung durch das Baugebiet nach Süden bis zum Fußweg Piekenbrocksbach und eine Verbindung nach Westen zur Straße Im Beckedahl.

Die weiteren Erläuterungen orientieren sich an den beschlossenen Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete.

### Erläuterungen zu den Leitlinien

#### Leitlinien für die Auswahl der Flächen

- **Bereiche mit besonderer Bedeutung für z. B. Klima, Boden, Wasserhaushalt oder Menschen, Tiere, Pflanzen sollen nicht bebaut werden.**

Das Plangebiet hat nach Kenntnisstand und vorbehaltlich nach Scoping erforderlich werdender vertiefender gutachterlichen Untersuchungen, keine besondere Bedeutung für das Klima, den Boden und den Wasserhaushalt oder für Mensch, Tiere und Pflanzen. Es handelt sich mit ca. 1,0 ha um ein relativ kleines Plangebiet in innerstädtischer Lage, fast vollständig von Bestandsbebauung umgeben. Unabhängig von dieser Grundsatzbewertung ist die Planung mit einem Eingriff in vorhandene Freiflächen und Grünbestände verbunden, der im weiteren Verfahren bewertet und abgewogen werden muss.



## Deutsche Reihenhaus

- **Bereiche mit besonderer Belastung durch z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Hitze oder Starkregen sollen nicht bebaut werden.**

Besondere Belastungen liegen nach Kenntnisstand und ebenfalls ggf. vorbehaltlich vertiefender gutachterlicher Untersuchungen, nicht vor. Aus dem überwiegend bebauten Umfeld liegen diesbezüglich, insbesondere zu Hitze- oder Starkregeneinwirkungen keine Angaben oder Informationen vor.

- **Flächen im Innenbereich eignen sich besser für eine wohnbauliche Entwicklung, als Flächen im Außenbereich.**

Das Plangebiet wird planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich bewertet. Das Vorhaben ist der Innenentwicklung zuzuordnen, weist aber im Hinblick auf die Blockinnenentwicklung keine Vorprägung auf. Darüber hinaus ist für die Genehmigungsfähigkeit einer Bebauung ist die Erschließung zu sichern, so dass ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt werden muss. Insbesondere die zentrale innerstädtische Lage begründet das öffentliche Interesse einer städtebaulichen Nachverdichtung, in deren Folge der Eingriff in den Freiflächen- und Grünbestand abgewogen werden muss.

- **Je größer die Nähe zu Wohnfolgeeinrichtungen ist, desto besser ist eine Fläche als Wohnstandort geeignet.**

Das Plangebiet liegt Luftlinie in ca. 850 m zur Innenstadt (ZOB Berliner Platz) und lagebedingt damit im Einzugsbereich der innerstädtischen sozialen Infrastruktureinrichtungen und dem zentralen Versorgungsbereich. Die angestrebte Wohnungsbauentwicklung leistet einen Beitrag zur Stützung und Stärkung der Einrichtungen.

- **Je besser die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie an sichere und qualitativ hochwertige Rad- und Fußwege ist, desto besser ist eine Fläche geeignet.**

Das Plangebiet ist sehr gut in die Angebotsebenen des ÖPNV eingebunden. Über die Paßstraße ist der ZOB direkt fußläufig in ca. 900 m erreichbar, Haltestellen mit Buslinien in Richtung ZOB und in die Fläche sind an der Prosperstraße in 200 m Fußweg und an der Devenstraße mit Fahrtziel Hbf in ca. 800 m erreichbar.

Die Einbindung in das örtliche Radwegenetz ist unter Berücksichtigung der gegebenen Querschnitte und Ausbauzustände der Quartierserschließung ebenfalls als gut zu bewerten. Separate Radwege sind über die vorhandenen Quartiersstraßen an der Horster Straße in ca. 500 m über die Germaniastraße erreichbar, ebenso die Radwege entlang der Prosperstraße, jeweils mit Anschluss an die separaten Radwege beiderseits der Friedrich- Ebert- Straße. Die Wohnstraßen im unmittelbaren Umfeld zwischen Horster Straße und Prosperstraße sind vom Querschnitt her nicht für die Anlage separater Radwege geeignet, verkehrsordnende Maßnahmen wie



## Deutsche Reihenhaus

Tempo- 30 Zone und verkehrsberuhigende Ausbauelemente tragen hier zu einem verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer bei.

- **Flächenrecycling ist der Entwicklung bislang unversiegelter Flächen vorzuziehen.**

Die Vorhabenplanung ist nur teilweise durch die Erneuerung des sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes an der Paßstraße durch Flächenrecycling bestimmt. Im Übrigen wird der begrünte gartenbezogene Blockinnenbereich baulich nachverdichtet. Die obenstehende Lagebewertung als Innenentwicklung in Innenstadtnähe, der Beitrag zur Wohnraumversorgung, die gute Einbindung in die Angebotsebenen des ÖPNV und das örtliche Radwegenetz wird demgegenüber von höherem Interesse bewertet.

- **Die Entwicklung stadteigener Flächen ist der Entwicklung privater Flächen vorzuziehen.**

Das Plangebiet steht in privatem und nicht in städtischem Eigentum. Es handelt sich bei dieser Leitlinie um ein fiskalisches/ wirtschaftliches und nicht um ein städtebauliches Kriterium. Die angestrebte planungsrechtliche Entwicklung der privaten Grundstücksflächen kann einen relevanten Beitrag zur Wohnraumversorgung im Stadtgebiet leisten.

- **Der Ankauf privater Flächen und die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts sollen im Einzelfall geprüft werden.**

Die Wahrnehmung eines ggf. bestehenden oder zu begründenden gemeindlichen Vorkaufsrechtes wäre nicht mit einem wirtschaftlichen Vorteil für die Wohnraumversorgung verbunden, da die Stadt in einen bestehenden Kaufvertrag einsteigen müsste.

### Leitlinien für den Städtebau

- **Eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern sollte vermieden werden.**

Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht Bestandteil der Vorhabenplanung.

- **Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern sollte bevorzugt werden, so lange keine wichtigen städtebaulichen Gesichtspunkte dagegen sprechen.**

Die Vorhabenplanung beinhaltet Reihenhäuser in Hausgruppen sowie ein Mehrfamilienhaus an der Paßstraße.



## Deutsche Reihenhaus

- **Eine Anordnung der Stellplätze am Rande der neuen Wohngebiete in gemeinsamen Stellplatzanlagen sollte bevorzugt werden.**

Der Stellplatznachweis erfolgt über zugeordnete Einzelstellplätze und Garagen hauptsächlich entlang der geplanten Stichstraße. Eine Zusammenfassung des Stellplatznachweises als kompakte Gemeinschaftsanlage z. B. am Quartierseingang an der Paßstraße ist aus städtebaulichen Gründen durch die dann entfallende bauliche Fassung des Straßenraumes nicht vertretbar.

- **Die Hauptfassaden der Wohngebäude sollten weitgehend nach Süden ausgerichtet sein.**

Die geplante innere Erschließung verläuft auf Grund der Grundstücksgeometrie von Nord nach Süd. Die Wohnseiten der traufständigen Hausgruppen auf der Westseite sind nach Westen und die der giebelständigen Hausgruppen auf der Ostseite sind nach Süden orientiert. Damit werden die Belichtung und Besonnung ausreichend sichergestellt. Abwägungsbedarf besteht hier in Bezug auf die Leitlinie zur Reduzierung der sommerlichen Hitzebelastung, sofern dies durch Gebäudestellungen erreicht werden soll. Die Gebäudestellungen sind nicht mit Einschränkungen für die optimierte Ausrichtung von Photovoltaikanlagen verbunden.

- **Einstrahlungsverluste durch Verschattung sollten so weit möglich vermieden werden.**

Durch die Planung entstehen keine Einstrahlungsverluste durch vorhandenen Gebäude oder geplante Gebäudestellungen.

- **Kompakte Strukturen wirken sich positiv auf die Energieeinsparung aus und sind daher zu bevorzugen.**

Der >kompakten Bauweise< wird mit der Vorhabenplanung für die Reihenhausgruppen Rechnung getragen.

- **Neue Wohngebiete sollten durchgrünt werden. Dies kann zum einen durch separate Grün- und Freiflächen geschehen, durch Baum- und Beetpflanzungen im Straßenraum oder durch die Begrünung von Dächern und Fassaden.**

Vorgesehen sind Baum- und Beetpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und der künftigen Gemeinschaftsgrünfläche. Die Flachdächer/ flach geneigten Dächer der Hausgruppen und der Garagen sollen begrünt werden.

- **Im Sinne der Biodiversitätssteigerung ist dabei darauf zu achten, blühende, heimische und standortgerechte Pflanzen auszuwählen.**

Die Begrünung der öffentlichen Flächen und der privaten Gartenflächen durch heimische und standortgerechte Pflanzen ist vorgesehen und kann im Bebauungsplan



## Deutsche Reihenhaus

textlich festgesetzt oder in dem begleitenden öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden.

- **Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser sollte ortsnah versickert, verdunstet oder verrieselt werden. Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sind geeignete Retentionsflächen oder Notwasserwege vorzusehen.**

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser im Baugebiet zu versickern. Die vorgesehenen Dachbegrünungen mit der Retentionsfunktion sind in den hydrologischen Berechnungen berücksichtigt. Da der Grundwasserflurabstand relativ gering ausfällt, soll der innere Teil des Baugebietes, der im Bestand deutlich unterhalb des Niveaus Paß- und Brunkstraße liegt, mit geeignetem Boden angefüllt werden. In der Folge werden aus dem Baugebiet nur die Wassermengen an die Mischwasserkanäle angeschlossen, die auch im bestehenden Zustand eingeleitet werden. Die absoluten Einleitungsmengen werden auch nicht durch Drosselmaßnahmen erhöht. Die Einleitungssituation wird somit nicht verschlechtert. In bilateralen Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde wurde eine Zustimmung zu dieser Entwässerungslösung in Aussicht gestellt und damit die im Wohnungsbaubericht 2021 thematisierte Entwässerungsproblematik gelöst.

### Leitlinien für die Gebäudeplanung

- **Alle Dachflächen neuer Wohnquartiere sind zu begrünen. Um dies zu ermöglichen sind in der Gebäudeplanung flachgeneigte Dächer vorzusehen.**

Für die Hausgruppen und Garagen sind Flachdächer, resp. Flach geneigte und begrünte Dächer vorgesehen.

- **Die Fassadenbegrünung ist in der Entwicklung neuer Wohnquartiere vermehrt zu forcieren.**

Mögliche Fassadenbegrünungen sollen im weiteren Verfahren geprüft und abgestimmt werden.

- **Der natürliche Grünflächenanteil eines Grundstücks ist zu steigern. Schottergärten sind über zielführende rechtliche Instrumente zu vermeiden.**

Die städtebauliche Nachverdichtung des Blockinnenbereiches schließt eine Erhöhung des natürlichen Grünflächenanteil insgesamt aus, wie bei jeder anderen Entwicklungsmaßnahme, die nicht mit einer entsprechend relevanten Flächenentsiegelung verbunden sind. Für die Einzelgrundstücke soll die Biodiversität gegenüber dem derzeitigen Zustand nach Möglichkeit erhöht werden. Sogenannte >Schotter-



## Deutsche Reihenhaus

gärten< können durch planungsrechtliche Festsetzungen oder Regelungen im begleitenden öffentlich- rechtlichen Vertrag ausgeschlossen werden. Diese können zusätzlich auch privatrechtlich im WEG-Vertrag ausgeschlossen werden.

- **Das Pflanzen von möglichst großkronigen Bäumen und Hecken ist vermehrt vorzusehen. Zäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zu gestatten.**

Die Pflanzung von Hecken und großkronigen Bäumen sowie die Begleitung von Zäunen durch Heckenpflanzungen wird im weiteren Verfahren detailliert abgestimmt und durch planungsrechtliche resp. vertragliche Festsetzungen und Regelungen gesichert.

- **Grundstückseigentümer sind über Überflutungsgefährdete Bereiche und damit verbundene Gefahren und Gegenmaßnahmen sowie Rückstauschutz gezielt zu informieren.**

Wenn festgestellt wird, dass das Plangebiet wider Erwarten zu einem überflutungsgefährdetem Bereich gehört, wird für die Einzelgrundstücke ein Überflutungsnachweis erstellt und Rückstaumaßnahmen vorgesehen.

- **Zur Reduzierung der sommerlichen Hitzebelastungen sind natürliche und bauliche Verschattungen zu planen.**

Soweit im Zusammenhang mit der Vermeidung sommerlicher Hitzebelastungen Maßnahmen möglich sind und diese nicht im Gegensatz zu anderen Leitlinien stehen, werden diese im Detail abgestimmt und festgesetzt oder geregelt.

- **Gebäude sind nach hochwertigem energetischen Standard zu bauen. Die Versorgung mit lokal erzeugter Wärme und Energie aus erneuerbaren Quellen ist vorrangig sicher zu stellen. Dazu sind wohngebietstypische Energiekonzepte aufzustellen.**

Die Realisierung eines hochwertigen energetischen Gebäudestandards wird vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen und Diskussionen als Pflichtaufgabe verstanden. Hierzu sollen ggf. auch die Beratungsleistungen der >Innovation City< in Anspruch genommen werden. Die zentrale Energieversorgung des Wohnparks (WEG- Maßnahme) nach derzeitigen Überlegungen hauptsächlich unter Einbindung von Photovoltaik stellt eine hohe Energieeffizienz sicher. Standardmäßig erfolgt die Energieversorgung der Reihenhäuser über eine zentrale Technikzentrale, in der sich eine Wärmepumpe befindet. Diese wird mit dem lokal produzierten Strom der Photovoltaikanlagen betrieben. Die Überschüsse stehen für Haushaltsstrom und die E-Mobilität zur Verfügung.

Im weiteren Verfahren wird das Energiekonzept speziell für das Vorhaben geplant und abgestimmt.



## Deutsche Reihenhaus

- **Technische Lösungen zum automatisierten Gebäudemanagement sind umzusetzen.**

Auf Grund des frühzeitigen Planungsstandes können dazu noch keine Aussagen gemacht werden.

- **Soweit möglich ist die Nutzung von Regenwasser der Nutzung von Leitungswasser vorzuziehen.**

Im weiteren Planungsprozess wird geprüft, ob durch Maßnahmen die Nutzung von Trinkwasser z. B. für die Gartenbewässerung durch Regenwasser dauerhaft ersetzt werden kann.

- **Die Natur und die Umwelt ist durch den Bau eines Gebäudes während des gesamten Lebenszyklus möglichst wenig zu belasten.**

Im weiteren Planungsprozess werden hierzu Anregungen aufgenommen und geprüft.

- **Zur Reduzierung der Wärmebelastung sind Baumaterialien bezgl. Ihrer thermischen Eigenschaften sinnvoll einzusetzen. Natürliche und helle Baumaterialien sind zu bevorzugen.**

Baumaterialien zur Reduzierung der Wärmebelastungen sollen nach Prüfung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit zur Anwendung kommen.

### Leitlinien zur Förderung besonderer Wohnformen

- **Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sind solche Flächen zu bevorzugen, bei denen (auch) gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt werden.**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind mit der Vorhabenplanung nicht vorgesehen.

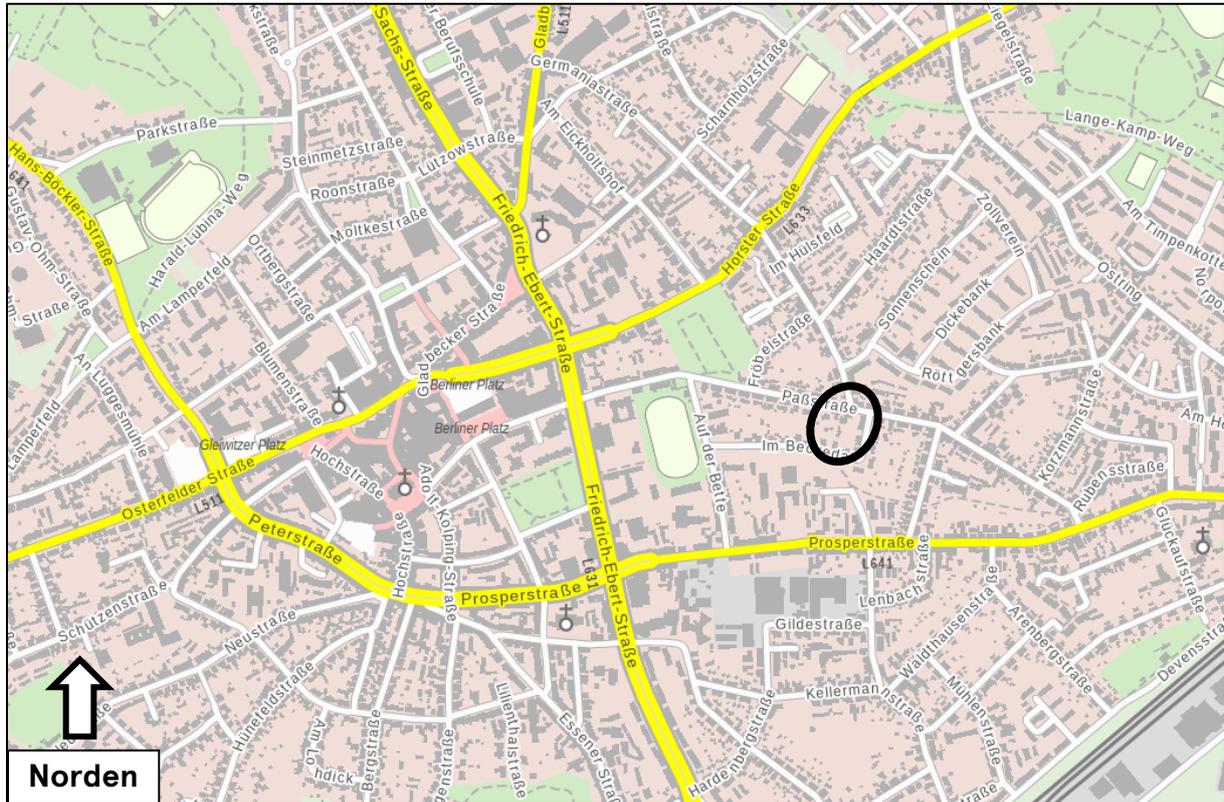
- **Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sind solche Flächen zu bevorzugen, bei denen die angestrebte Quote von mindestens 25% für öffentlich geförderte Wohnungen erreicht werden.**

Für das Mehrfamilienhaus an der Paßstraße mit bis zu 12 Wohneinheiten (III- Vollgeschoss zzgl. Staffelgeschoss, Dreispänner) wird der Einsatz öffentlicher Förderung angestrebt. Es sollen entsprechende Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt durchgeführt werden. Bei insgesamt 46 Haus- und Wohneinheiten der Vorhabenplanung bilden 12 geförderte Wohneinheiten einen Anteil von 26%.

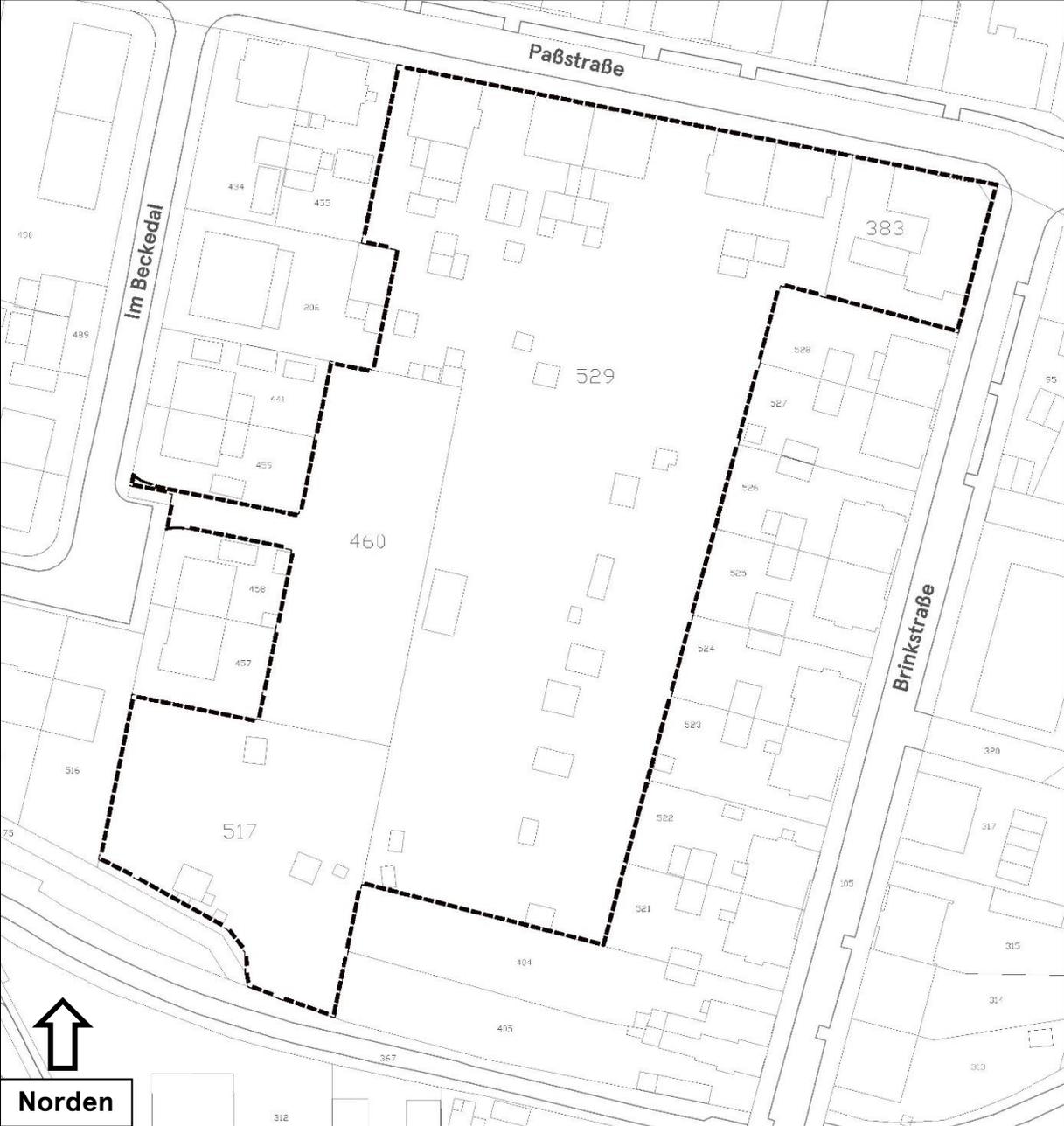
# Anlage 1

## 1.1 Übersichtskarte – Lage im Stadtgebiet

### Ausschnitt Stadtplan der Stadt Bottrop



1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



1.3 Städtebaulicher Entwurf





## Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Poller Kirchweg 99 / 51105 Köln

# Beschreibung des Vorhabens in Bottrop, Paßstraße Gemarkung Bottrop, Flur 51, Flurstücke Nr. 383, 460, 517 529

Bottrop, den 31.03.2022

### a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG strebt die städtebauliche Entwicklung einer Fläche von ca. 10.700 m<sup>2</sup> Größe in Bottrop Mitte als Reihenhaus-Wohnpark an. Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit entlang der Paßstraße alte Wohngebäude, die abgerissen werden sollen. Der Blockinnenbereich ist eine unbebaute Nachverdichtungsfläche, die teilweise als Gartenfläche genutzt wird. Das Grundstück grenzt im Norden an die Paßstraße, im Westen und Osten an bestehende Wohnbebauung. Im Süden verläuft eine öffentliche Grünfläche, die durch den Flächennutzungsplan und angrenzenden Bebauungsplan 5.09/6 gesichert ist. Für das Grundstück besteht derzeit kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Lediglich kleine Teilbereiche des Grundstücks liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5.09/6 oder dem im Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichneten Bereich.

### b. Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, sondern es wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die private Verkehrsfläche, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, der Abfallsammelplatz, die Gemeinschaftsgrünflächen sowie die Technikzentrale verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelplätzen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.



## Deutsche Reihenhaus

### c. **Bebauungs- und Verkehrskonzept**

Die Deutsche Reihenhaus AG plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 10.700 m<sup>2</sup> die Errichtung von ca. 34 Reiheneigenheimen in offener Bauweise. Es sollen Reihenhäuser mit begrüntem Flachdach realisiert werden.

Die Reihenhäuser gehören nach §2 Abs. 3 Bauordnung NRW zur Gebäudeklasse 2. Aus diesem Grund ist ein zusätzlicher Nachweis zur Barrierefreiheit nicht erforderlich.

Zwei Hausgruppen sollen entlang der Paßstraße platziert werden. Die restlichen Hausgruppen sollen im Innenbereich des Plangebietes, auf einer Seite der privaten inneren Erschließung traufständig und auf der anderen Seite giebelständig errichtet werden. Die Hausreihen sollen aufgelockert mit hauptsächlich 3-4 Reihenhäusern pro Hausgruppe errichtet werden. Die Bebauung ist durchweg zweigeschossig geplant. Für den Anschluss der privaten inneren Erschließung des Wohnparks ist eine Verbindung an die Paßstraße im Norden und eine Verbindung an die Straße Im Beckedal im Westen geplant. Im Süden soll eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.

Insgesamt wurden für die 34 Reihenhäuser 74 PKW-Stellplätze eingeplant. Diese 74 Stellplätze teilen sich auf in 27 Garagen mit begrüntem Flachdach und 47 privaten Stellplätzen, die in Form von Rasengittersteinen errichtet werden sollen. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1:2,18. Dabei verfügen alle privaten Stellplätze (vorgelagerte ausgenommen) über eine Vorbereitung der Ladestruktur für Elektroautos. Die nötigen Fahrradstellplätze werden in den Vorgartenschränken nachgewiesen, die standardmäßig jedes geplante Reihenhaus besitzt. In diesen Vorgartenschränken verfügen über einen Stromanschluss zum Laden von E-Bikes und können problemlos 3-4 Fahrräder aufnehmen.

### d. **Gestaltungskonzept**

Die Reihenhäuser, die Technikzentrale und die Garagen und Nebenanlagen werden mit einem begrünten Flachdach ausgeführt.

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt bei der standardisierten Bauweise der Deutschen Reihenhaus generell nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden. Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von über 3 qm auf. Im rückwärtigen Freibereich werden der Terrassenschrank mit ca. 2 qm, der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 qm zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.



## Deutsche Reihenhaus

Terrassenschrank	Höhe: 2,34 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,36 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Die Vordachelemente mit integriertem Vorgartenschrank sowie die Terrassenschränke lösen Abstandflächen aus, die sich gegenseitig teilweise überlagern. Daraus resultieren jedoch keinerlei Beeinträchtigungen im Hinblick auf Belichtung, Besonnung oder Belüftung der Reihenhäuser.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Reihenhaushausgruppen. Ein Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Hausgruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Familie gestrichen. Die einzelnen Zeilen wiederum werden im Wechsel mit helleren und/ oder kräftigeren Tönen versehen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert wird.

### e. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.100m<sup>2</sup> vor. Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt.

Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.



## Deutsche Reihenhaus

### f. Versorgungs- bzw. Energiekonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Wärmepumpe geplant, die durch Solarmodule auf den Hausdächern gespeist wird. Diese Technikzentrale wird an die öffentlichen Leitungen angebunden. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden. Im geplanten Wohnpark ist die Technikzentrale an der westlichen Giebelseite der Hausgruppe „HG d“ verortet.

### g. Entwässerung

Für das Wohngebiet ist eine Versickerung und Verdunstung des anfallenden Regenwassers vorgesehen. Dazu soll das Regenwasser über die extensiv begrünten Flachdächer über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Diese Versickerungsmulden sind in den Gartenflächen der Häuser verortet (vgl. Anlage 3.1 und 3.2). Lediglich die Verkehrsflächen und ca. 10 Stellplätze sollen zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in den städtischen Mischwasserkanal im Süden gedrosselt eingeleitet werden (anfallendes Regenwasser ca. 31 l/s). Eine gedrosselte Abgabe auf 10 l/s ist hierbei möglich.

### h. Abfallsammelanlage

Es sind gemeinschaftliche Abfallsammelanlagen im Plangebiet vorgesehen. Diese befinden sich an der neu entstehenden privaten inneren Erschließung vor der Hausgruppe „HG a“ und „HG h“. Standorte der Abfallsammelanlagen befinden sich unmittelbar an der privaten inneren Erschließung, sodass die Entsorgungsfahrzeuge auf dieser halten können und ein problemloses Entleeren der Müllbehälter unter Einhaltung des notwendigen Platzes gewährleistet wird.

Durch die gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplätze ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen,



## Deutsche Reihenhaus

werden diese, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen, mit HPL-Platten verkleidet und erhalten ein begrüntes Flachdach.

### **i. Planungsrechtliche Situation**

Derzeitig ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vorhanden. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche dar. Für die oben beschriebene Entwicklung der Fläche bittet die Deutsche Reihenhaus AG somit um die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.