

Stand: Juni 2015
Seite: 1

A.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
B.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
C.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
1.	Landes- und Regionalplanung	6
2.	Flächennutzungsplan	6
3.	Landschaftsplan.....	7
4.	Denkmalschutz.....	7
5.	Bebauungsplan	7
6.	Umweltleitplan.....	7
D.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.	Umwelt.....	9
4.	Ver- und Entsorgung	10
E.	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	11
1.	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	11
2.	Erschließungskonzept.....	11
3.	Entwässerung.....	11
4.	Freiraumkonzept	12
F.	PLANINHALTE - BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
1.1	Art der baulichen Nutzung	13
1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16

Stand: Juni 2015
Seite: 2

1.5	Verkehrsflächen.....	16
1.6	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen	16
1.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers.....	16
1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
1.9	Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
1.10	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehr	18
2.	Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauO NW	19
2.1	Dachform und Dachneigung.....	19
2.2	Dachgauben/ Dachaufbauten und Nebengiebel	19
2.3	Äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen	20
2.4	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) ...	20
2.5	Einfriedungen	20
3.	Kennzeichnungen	20
4.	Hinweise.....	21
4.1	Kampfmittel.....	21
4.2	Bodendenkmäler	21
4.3	Bodenverunreinigungen	21
4.4	Vogelschutzzeit	21
G.	BODENORDNUNG	22
H.	PLANUNGSSTATISTIK	22
I.	UMWELTBELANGE.....	23
1.	Eingriffsumfang und Ausgleich.....	23
2.	Boden	23
3.	Gewässer	24
4.	Natur und Landschaft	25
5.	Klima/ Lufthygiene	27
6.	Menschen.....	27
7.	Kultur- und Sachgüter/ Denkmalschutz.....	30
J.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	31

Stand: Juni 2015

Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Nach einer Anregung gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss der Stadt Bottrop am 04.12.2012 der Verwaltung den Auftrag erteilt, ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet an der Fernewaldstraße einzuleiten.

Der Bereich entlang der Fernewaldstraße ist heute einerseits durch Bebauung aus den 1950er Jahren geprägt. Hierzu zählen freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, zweigeschossige Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Andererseits sind in den vergangenen 15 Jahren mehrere dreigeschossige Wohnhäuser entstanden (Fernewaldstraße Nr. 271, 273, 275, 281, 283, 290, 292, 294 und 296), die heute ebenfalls prägend sind.

Da für das Gebiet kein Bebauungsplan existiert, wurden die Neubauten seinerzeit auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Sie orientieren sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Fläche an der älteren Bebauung und fügen sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass künftig auch für andere Grundstücke, beispielsweise für einzelne der freistehenden Einfamilienhäuser aus den 1950er Jahren (Hausnummern 287, 289, 291, 293, 295, 297), ebenfalls Anträge auf Abriss und Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Eigenart der näheren Umgebung – siehe oben – wären solche Vorhaben vor dem Hintergrund der aktuellen planungsrechtlichen Situation (Beurteilung nach § 34 BauGB) voraussichtlich zulässig.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans soll daher die weitere Entwicklung des Gebietes gesteuert werden. Ziel ist es, die bisher noch aufgelockerte Bebauung in ihrer Art zu erhalten und die Gebietsverträglichkeit auch möglicher größerer Gebäude zu sichern. Mit dem Bebauungsplan soll einer negativen Vorbildwirkung vorgebeugt werden. Außerdem kann über den Bebauungsplan, insbesondere auf der nordöstlichen Seite der Fernewaldstraße, die bisherige faktische hintere Baugrenze festgesetzt werden, sodass durch die großzügigeren Grundstückstiefen ein baulicher Abstand und damit ein fließender Übergang zum benachbarten Stadtwald entsteht. Aus diesem Grund sollen auch die bestehenden Grünflächen festgesetzt werden.

Da das Plangebiet ansonsten überwiegend bebaut und erschlossen ist, sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Erfasst werden durch diese Vorschrift solche Planungen, die der Erneuerung, Fortentwicklung, Nachverdichtung, Anpas-

Stand: Juni 2015

Seite: 4

sung und dem Umbau vorhandener Ortsteile oder von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dienen. Bei dem Bebauungsplan 1.11/5 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Strukturen dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.11/5 anwendbar, da über die bislang bereits bestehenden Baurechte (nach § 34 BauGB) keine weiteren Baurechte geschaffen werden und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 BauGB, wonach von einer formalen Umweltprüfung, der Abfassung eines Umweltberichtes sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Allerdings werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird – selbstverständlich die Umweltbelange ermittelt und berücksichtigt. Im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) entfällt außerdem die Pflicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 2a BauGB.

Um die Belange von Natur und Landschaft sachgemäß in die Abwägung einstellen zu können, wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Ökologischer Fachbeitrag¹ erstellt, dessen Ergebnisse im Kapitel I „Umweltbelange“ eingearbeitet wurden.

¹ „Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Ökologischer Fachbeitrag (ÖFB). Stellungnahme zum BP. NR. 1.11/5 ‚Ferne Waldstraße‘ Hier: Scoping gemäß § 4 (1) BauGB“. Fachbereich Umwelt und Grün (68/ 2) der Stadt Bottrop. Juli 2013.

Stand: Juni 2015

Seite: 6

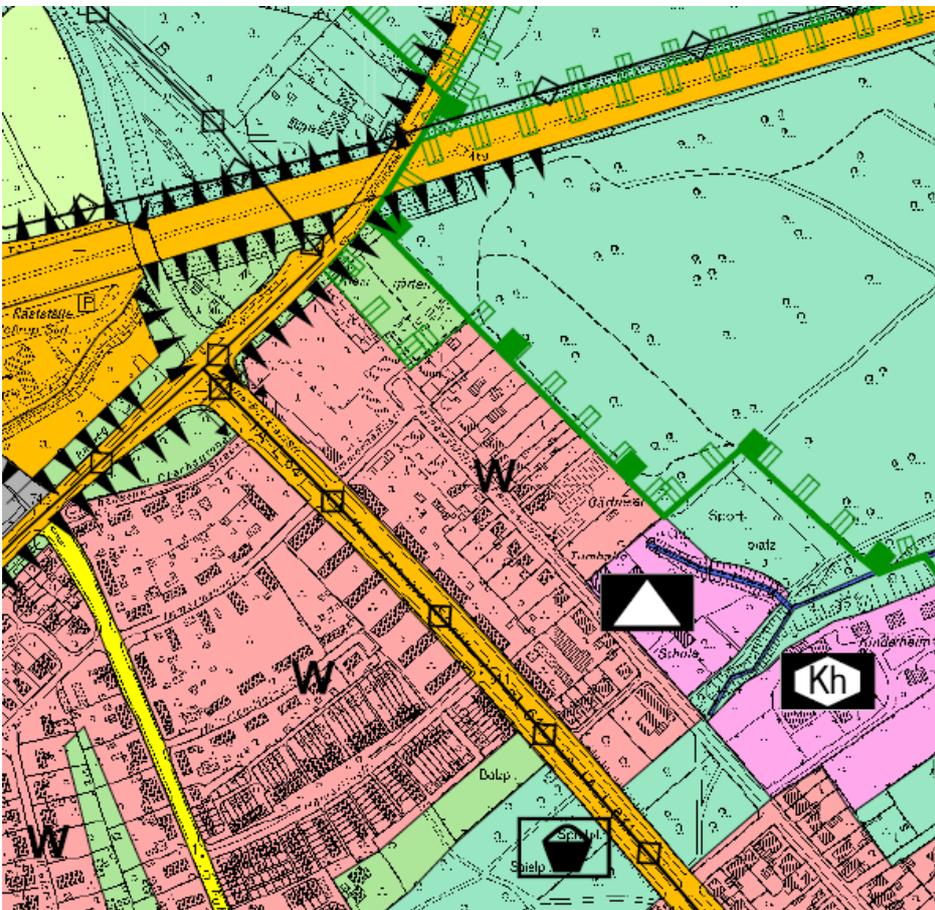
C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als *allgemeinen Siedlungsbereich* dar.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bottrop weist den Bereich als *Wohnbaufläche* aus. Für das Plangebiet sollen die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zum Schutz der angrenzenden Waldfläche wird ein 20 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Hausgärten festgesetzt. Da dieser Streifen den Übergang zur angrenzenden Waldfläche sichert, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Stand: Juni 2015

Seite: 7

3. Landschaftsplan

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

4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Denkmäler. Im Süden grenzt die Konradschule an das Plangebiet. Das Gebäude der Grundschule steht unter Denkmalschutz.

5. Bebauungsplan

Das Plangebiet grenzt an keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

6. Umweltschutzplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltschutzplans kennzeichnet einen kleinen südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 121) als Kaltluftsammler und -abfluss aus mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung von Räumen zum Klimaausgleich und Luftaustausch.

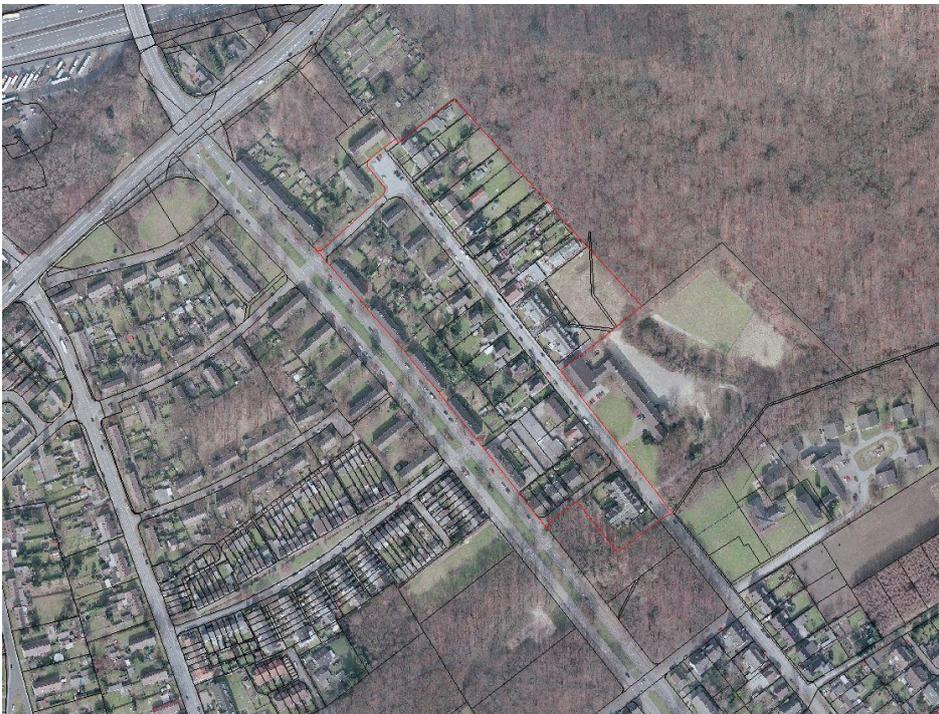
Stand: Juni 2015

Seite: 8

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fuhlenbrock an der Westgrenze der Stadt. Nordöstlich grenzt der Stadtwald an, im Südwesten wird das Plangebiet durch die Hans-Böckler-Straße (L 641) begrenzt.



Der Bereich ist vollständig bebaut und wird durch die Fernewaldstraße sowie die Immermannstraße erschlossen. Wie bereits eingangs beschrieben, ist das Gebiet durch unterschiedliche Bebauung geprägt. Zum einen finden sich dort freistehende Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, zweigeschossige Reihenhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren. Zum anderen sind in den vergangenen 15 Jahren mehrere dreigeschossige Wohnhäuser entstanden (Fernewaldstraße Nr. 271, 273, 275, 281, 283, 290, 292, 294 und 296), die heute ebenfalls das Gebiet prägen.

2. Verkehrliche Erschließung

Intern ist das Plangebiet über die Fernewald- sowie die Immermannstraße erschlossen. Auf der Fernewaldstraße wird beidseitig straßenbegleitend geparkt, das gesamte Gebiet ist als „Zone 30“ ausgewiesen. Die Stellplätze im öffentlichen Raum sind im Bereich der nördlichen

Stand: Juni 2015

Seite: 9

Fernewaldstraße, der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegt, lediglich zu etwas mehr als 50% belegt.²

Über die südwestlich angrenzende Hans-Böckler-Straße (L 641) ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Nordwestlich, auf Oberhausener Stadtgebiet, befindet sich eine Anschlussstelle der Bundesautobahn A 2.

Auf der Hans-Böckler-Straße, in ca. fünf Gehminuten Entfernung vom Plangebiet, liegen Haltestellen der Buslinien 261 und 251, über die der ZOB Bottrop erreicht werden kann.

3. Umwelt

Da sich die zukünftige Planung am Bestand orientiert und keine wesentlichen Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen geplant sind, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft zu erwarten. Dennoch wird im Folgenden der umweltbezogene Bestand aufgeführt.

Der über das gesamte Plangebiet ausgewiesene Bodentyp ist der Pseudogley, der zur Klasse der Stauwasserböden gehört. Dadurch ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur schlecht möglich. Es würde zu einem Anstieg des Grundwassers und in Folge dessen zu Gebäudeschäden kommen. Das Regenwasser sollte daher auch weiterhin in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für das Gebiet besteht kein Verdacht auf eine erhöhte Bodenbelastung. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. fünf bis zehn Meter, im südöstlichen Bereich etwa drei bis fünf Meter.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt der Düsselingsbach an das Plangebiet. Der Düsselingsbach ist ein Vorfluter, der der Grundwasserableitung dient. Sein oberer Teil ist ein besonders geschütztes Biotop, das gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW festgesetzt ist. Sowohl der Düsselingsbach als auch der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wald sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 7 (Stadtwald) und als Biotopkatasterfläche „Schutzwürdige Biotope“ und Biotopverbundfläche des LANUV ausgewiesen.

Der Düsselingsbach sorgt außerdem für den sehr wichtigen nächtlichen Kaltluftabfluss aus dem Gebiet. Insgesamt herrschen ausgeglichene Temperaturverhältnisse vor. Es handelt sich um ein Vorstadtklima mit überwiegend günstigem Bioklima im Einflussbereich des Freilandes. Das Gebiet liegt aber auch im Einflussbereich der belasteten Luftleitbahn der BAB 2.

² Basierend auf Zählungen des Stadtplanungsamtes im September 2014

Stand: Juni 2015

Seite: 10

Von der Bundesautobahn A 2, der Hans-Böckler- und der Oberhausener Straße, der Fernewaldstraße und der Immermannstraße gehen Lärmimmissionen aus. Eine Untersuchung der derzeitigen und die Beurteilung der zukünftigen Belastungssituation erfolgten im Rahmen einer Immissionsuntersuchung. Näheres zu diesem Punkt findet sich auch in Kapitel „I. Umweltbelange“.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und die Ver- und Entsorgung der Grundstücke für die bestehende Bebauung ist gesichert, da es sich um eine Überplanung bestehender Strukturen handelt. In der Fernewaldstraße verläuft ein Mischwasserkanal, über den das Gebiet entwässert wird. Aufgrund des Stauwasserbodens (s.o.) ist bei künftigen Neubauten eine dezentrale Regenwasserversickerung kaum möglich, sodass auch diese an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden sollten.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist die Erstellung eines separaten Regenwasserkanals in der Fernewaldstraße bis zum Düsselingsbach vorgesehen. Für künftige Neuerschließungen ist das Niederschlagswasser dann über diesen Regenwasserkanal abzuleiten.

Stand: Juni 2015

Seite: 11

E. Städtebauliche Konzeption

1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept für den Planbereich sieht im Grundsätzlichen den Erhalt des Bestandes vor. Dementsprechend wird die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch den Bebauungsplan soll die aufgelockerte Bebauung im Bereich der Fernewaldstraße, Hausnummern 291-297 und 298-314, erhalten und behutsam weiter entwickelt werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen, GRZ und GFZ orientieren sich an der Bestandsbebauung. Ebenso soll die aus der Ortscharakteristik hergeleitete prägende Dachform des Satteldaches auch zukünftig das Gebiet prägen.

Der übrige Bereich des Bebauungsplangebietes ist wesentlich heterogener strukturiert, sodass hier im Rahmen der Gebietsverträglichkeit, insbesondere im Bereich der Hans-Böckler-Straße, auch größere Gebäude zugelassen werden sollen.

Für den Bereich nordöstlich der Fernewaldstraße wird eine faktische hintere Baugrenze festgesetzt. Damit wird der bauliche Abstand zum angrenzenden Stadtwald erhalten, um hier Rücksicht auf den Wald als Bestandteil eines geschützten Biotops zu nehmen.

2. Erschließungskonzept

Das Gebiet ist über die Fernewaldstraße bereits vollständig erschlossen. Im Seitenraum der Straße befinden sich Parkstände und am nördlichen Ende eine Wendeanlage, die ebenfalls für PKW-Stellplätze genutzt wird. Vom nördlichen Teil des Plangebietes geht die Immermannstraße von der Fernewaldstraße ab und verbindet diese mit der Hans-Böckler-Straße (L 641).

3. Entwässerung

Das Gebiet wird derzeit über einen in der Fernewaldstraße verlaufenden Mischwasserkanal entwässert. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich, sodass auch in Zukunft errichtete Gebäude an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sollen.

Gemäß Landeswassergesetz NRW § 51a ist das Niederschlagswasser für neu zu erschließende Grundstücke getrennt vom Schmutzwasser zu entsorgen. Nur in Ausnahmefällen ist ein Anschluss des Niederschlagswassers an eine vorhandene Mischwasserkanalisation möglich.

Stand: Juni 2015

Seite: 12

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist die Erstellung eines separaten Regenwasserkanals in der Ferne Waldstraße bis zum Düsselingsbach vorgesehen. Für künftige Neuerschließungen ist das Niederschlagswasser dann über diesen Regenwasserkanal abzuleiten.

4. Freiraumkonzept

Wie bereits genannt, wird parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücksflächen ein 20 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Hausgärten festgesetzt. Damit soll besonders deutlich gemacht werden, dass dieser Bereich von jeglicher Neubebauung freizuhalten ist, um den angrenzenden Wald zu schützen.

Stand: Juni 2015

Seite: 13

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1.11/5 „Fernewaldstraße“ orientieren sich an der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sowie dem Bestand und verändern deren Zulässigkeitsmaßstab gem. § 34 BauGB nicht wesentlich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.11/5 nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans, ein Wohngebiet zu sichern, und werden daher ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt daher gewahrt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a bis WA 6 werden eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen liegen innerhalb der durch den § 17 BauNVO geregelten zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete.

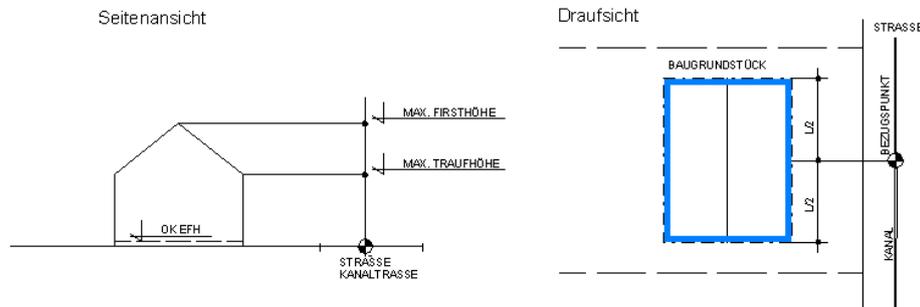
Die Zahl der Vollgeschosse wird in den WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b, WA 4 und WA 5 auf zwei, in den WA 2a und WA 2b auf drei und im WA 6 auf vier Vollgeschosse beschränkt. Das entspricht dem Bestand, bzw. im WA 6, entlang der Hans-Böckler-Straße, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Höhen baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Abgeleitet aus dem Bestand und aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden Festsetzungen bezüglich der Bauhöhen getroffen, um für die Zukunft und mögliche Neubauten eine harmonische Höhenentwicklung im Baugebiet zu sichern. Die Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (vgl. nachfolgende Skizze).

Stand: Juni 2015

Seite: 14



Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf in allen Baugebieten (WA 1a bis WA 6) höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

In den Baugebieten WA 1a und WA 1b wird die Traufhöhe auf 6,00 m und die Firsthöhe auf 10,30 m beschränkt. In Kombination mit der Dachform Satteldach entsprechen diese Festsetzungen den maximalen Höhen des Bestandes.

In den Baugebieten WA 2a und WA 2b werden eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 11,40 m festgesetzt. Dies entspricht den maximalen Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude, die zu überwiegendem Teil aus Mehrfamilienhäusern bestehen. Die getroffenen Festsetzungen zu den Höhen dienen dem Zweck, dass das dritte Vollgeschoss im Dachraum errichtet wird. Um eine städtebauliche Ordnung im Gebiet zu erreichen, werden die Flurstücke 19 und 20 (Hausnummern 289 und 287) dem WA 2b zugeordnet.

Für die Baugebiete WA 3a und WA 3b werden eine Traufhöhe von maximal 4,30 m und eine Firsthöhe von maximal 10,30 m festgesetzt. Als Dachform wird ein Satteldach vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass bei einer neuen Bebauung das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet wird und somit sich das Gebäude optisch in den jetzigen Bestand einliedert.

Die Festsetzungen für das Baugebiet WA 4 umfassen eine Traufhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 8,00 m. Auch diese Höhen entsprechen dem Bestand. Hier wird auch die Dachform des Satteldaches vorgeschrieben. Angelehnt an der Bestandbebauung, sind die Höhen so gewählt, dass das zweite Vollgeschoss auch ausgebaut errichtet werden kann.

Dies gilt ebenso für das Baugebiet WA 5. Die festgesetzte Firsthöhe von 10,70 m und Traufhöhe von 6,90 m entsprechen dem Bestand und stellt in Verbindung mit der Dachform Satteldach sicher, dass das zweite Vollgeschoss auch optisch ausgebaut werden kann.

Wie bereits im Kapitel 1.3 genannt, ist entlang der Hans-Böckler-Straße, im Baugebiet WA 6, eine dichtere Bebauung vorstellbar. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich eine Traufhöhe von 9,50 m und eine Firsthöhe von 13,70 m festgesetzt. In der Kombination mit der Dachform

Stand: Juni 2015

Seite: 15

Satteldach, führen diese Festsetzungen dazu, dass das vierte Vollgeschoss im Dachraum errichtet wird und eine dichtere Bebauung zulässt.

In allen Baugebieten müssen die Hälften eines Doppelhauses und auch Teile der Hausgruppen mit gleichen Trauf- und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden, um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen.

Für alle Baugebiete können Ausnahmen von den vorgenannten Höhen nur aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

Insgesamt wird über das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Bereich der Hausnummern 291-297 (ungerade Hausnummern) und 298-314 (gerade Hausnummern), auf eine aufgelockerte Bauweise abgezielt, die auch der heutigen Bebauung entspricht.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird in allen Baugebieten, mit Ausnahme des WA 6, die offene Bauweise festgesetzt. Um ein differenziertes Wohnangebot zu erreichen, ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, zum Teil auch der Geschosswohnungsbau möglich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b, WA 3a und WA 3b sind gemäß § 22 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies ist abgeleitet aus dem Bestand und unterstützt außerdem die bereits erwähnte vorhandene, historisch gewachsene, aufgelockerte Baustruktur im Gebiet.

Im WA 4 sind Hausgruppen sowie Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Im WA 6, das zur Hans-Böckler-Straße ausgerichtet ist, gibt es diese Beschränkungen nicht. Hier ist auch eine deutlich dichtere Bebauung vorstellbar. Diese könnte zum einen der Abgrenzung des dahinter liegenden, eher nach innen gerichteten Bereiches dienen, zum anderen böte eine dichtere Bebauung eine bessere städtebauliche Fassung der sehr breiten Hans-Böckler-Straße.

Die übrigen Baugebiete lassen neben Einzel- und Doppelhäuser auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB über Baugrenzen festgesetzt, um das Erscheinungsbild der Baugebiete zu erhalten. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist bis zu 1,5 m und durch Erker bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen im WA 1a und WA 1b orientieren sich an der Bestandsbebauung. Dies gilt ebenfalls für die Baugebiete WA 2a und WA 2b, WA 5 und WA 6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a und WA 3b orientieren sich die Baugrenzen nicht direkt an der Be-

Stand: Juni 2015

Seite: 16

standsbebauung, sondern sind so gewählt, dass bei einer zukünftigen neuen Bebauung eine einheitliche Straßenflucht entsteht, die einen städtebaulich geordneten Eindruck bewirken lässt. Dies trifft insbesondere auf die Bebauung nordöstlich der Fernewaldstraße zu. Im WA 4 ermöglichen die Baugrenzen bei einer zukünftigen neuen Bebauung Erweiterungsmöglichkeiten.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vor allem der innere Bereich des Baugebietes soll in seiner heutigen kleinteiligen Struktur erhalten werden. Daher wird die Zahl der Wohneinheiten in WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b und WA 4 beschränkt. Es ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Teil einer Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig, in Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig. Eine darüber hinausreichend erhöhte Anzahl an Wohneinheiten ist unerwünscht, da dies die aufgelockerte Struktur auflösen würde.

In den übrigen Bereichen sind dem Bestand entsprechend auch mehr Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, sodass hier weiterhin die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau möglich ist.

1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

1.6 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Um ein aufgelockertes und gegliedertes Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen, werden vor den Häusern von Bebauung freizuhalten Bereiche festgesetzt, in denen auch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen – mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO – unzulässig sind. Im Gegenzug sind in den übrigen Bereichen Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen von den privaten Grundstücksflächen werden Randsteine gesetzt. Diese benötigen unterirdische Stützfundamente, die bis zu einer Breite von 0,2 m auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden sind.

Stand: Juni 2015

Seite: 17

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt, um die bestehende Versorgungsleitung zu sichern. Die festgesetzte Fläche verbindet die Immermannstraße mit der Oberhausener Straße. In diesem Bereich verläuft eine Energietrasse der Emscher Lippe Energie GmbH.

1.9 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Hausgärten

Parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wird auf den privaten Grundstücksflächen ein 20 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Hausgärten festgesetzt. Damit soll besonders deutlich gemacht werden, dass dieser Bereich von jeglicher Neubebauung freizuhalten ist, um den angrenzenden Wald zu schützen. Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 30 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

Flächen für Wald

Südlich der Oberhausener Straße und östlich der Hans-Böckler-Straße wird eine Fläche für Wald festgesetzt, um den aktuellen Bestand zu erhalten und von Bebauung freizuhalten.

Bodenversiegelung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades wurde die Festsetzung getroffen, dass bodenversiegelnde Materialien (z. B. Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau), die zur Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen o. ä. dienen, nur auf maximal 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Dachbegrünung

Außerdem sind aus stadtökologischen Gründen (Regenwasserrückhaltung, verminderte Aufheizung der Dachflächen im Sommer, Kleinklima) die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen. Diese Maßnahme stellt zwar für die Bauherren einen gewissen finanziellen, baulichen und pflegerischen Mehraufwand dar. Da jedoch nur eine extensive Begrünung festgesetzt wird, ist dieser vergleichsweise gering. Dafür liefert die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung der lufthygienischen Situation vor Ort und wirkt gegen die zunehmende Überwärmung der Stadtrandbereiche.

Stand: Juni 2015

Seite: 18

1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehr

Entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB muss die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von Neubauten, Anbauten, Ersatzbauten sowie Erweiterungsbauten von dem Wohnen dienenden Gebäuden den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen.

In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ – zu erfüllen.

Lärmpegelbereich V (= Beurteilungspegel > 65-70 dB (A))
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,res} \geq 45$ dB

Lärmpegelbereich IV (= Beurteilungspegel > 60-65 dB (A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{w,res} = 40$ dB

Lärmpegelbereich III (= Beurteilungspegel > 55-60 dB (A))
Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{w,res} = 35$ dB

Die der A2, der Oberhausener Straße und der Hans-Böckler-Straße zugewandten Seiten und senkrecht zu den Straßenachsen stehenden Bauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Außentür) von Wohn- und Schlafräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens den Anforderungen des jeweiligen o.g. Lärmpegelbereichs der DIN 4109 genügen.

Die Baugebiete WA 1b, WA 3b, WA 5 und WA 6 werden dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Lärmpegelbereich IV umfasst die Gebiete WA 2b, WA 3a und WA 4; und die Baugebiete WA 1a und WA 2a gehören zu dem Lärmpegelbereich III.

Die Luftschalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel sind alle dem Schlafen dienenden Räume im Lärmpegelbereich V und IV mit Schall dämmenden automatische Belüftungssystemen/-anlagen/-führungen auszustatten.

Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Für den Außenbereich einer Wohnung (Balkon, Terrasse...) ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Stand: Juni 2015

Seite: 19

Für die Bestandgebäude ist ebenfalls die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten. Dafür kommen z.B. Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage.

Nach Angaben vom Landesbetrieb Straßenbau NRW sind im Zuge des Ausbaus der A2 im Bereich Tank- und Rastanlage (Fuhlenbrock) - sofern erforderlich und beantragt - passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Bestandsgebäuden/ Wohngebäuden finanziert worden.

2. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauO NW

Die gestalterischen Vorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1.11/5 „Ferne Waldstraße“.

2.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen der Dachform und Dachneigung orientieren sich an der Bestandsbebauung. Da es sich um eine heterogene Baustruktur handelt, insbesondere bezüglich der Dachneigung, werden in den Baugebieten WA 1a, WA 1b, WA 3a, WA 3b, WA 4, WA 5 und WA 6 für die Gebäude nur Satteldächer festgesetzt.

Für die WA 2a und WA 2b werden aufgrund der vorhandenen Bebauung (zum Beispiel Krüppelwalmdach mit unterschiedlichen Neigungen) keine Dachneigung und Dachform festgesetzt.

Jedoch sind baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und von Reihenhäusern (Hausgruppen) bezüglich der Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden.

2.2 Dachgauben/ Dachaufbauten und Nebengiebel

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind nur bis zu 65% der jeweiligen Gebäudelänge zulässig. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich. Der optische Eindruck eines weiteren Vollgeschosses soll somit vermieden werden. Außerdem sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Nebengiebel (Zwerggiebel) sind nur bis zu 50% der jeweiligen Gebäudelänge (ohne Dachüberstand) zulässig; die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen. Der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses soll somit ebenfalls vermieden werden. Um zu gewährleisten, dass sich Nebengiebel ansonsten ebenfalls dem eigentlichen Gebäude unterordnen, muss der First des Nebengiebels mindestens 120 cm unter dem Hauptfirst liegen.

Stand: Juni 2015

Seite: 20

Werden sowohl Dachgauben/ Dachaufbauten und Nebengiebel eingerichtet, darf die Gesamtlänge aller Bauteile 65% der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.3 Äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und von Reihenhäusern (Hausgruppen) sind in Bezug auf Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und –materialien sowie Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Um einen stadtgestalterisch ansprechenden Gesamteindruck des öffentlichen Raumes sicherzustellen und versiegelte Fläche zu minimieren, sind die öffentlich wirksamen Vorgartenbereiche gemäß den folgenden Vorgaben der textlichen Festsetzung zu gestalten:

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Hauszuwegungen. Außerdem dürfen die Flächen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

Die als Vorgarten definierten Flächen sind im Bebauungsplan markiert.

2.5 Einfriedungen

Um den Eindruck eines zum öffentlichen Raum orientierten Baugebietes mit offenen Vorgärten zu erhalten, sind in den festgesetzten Vorgartenbereichen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

3. Kennzeichnungen

Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBerg G) mit der

Deutschen Steinkohle AG,
44620 Herne,

Kontakt aufzunehmen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan Stellung genommen und festgestellt, dass im Baugebiet eine eindeutige Kampfmittelbelastung durch vereinzelte Bombardierung, Artilleriebeschuss und Laufgräben vorliegt.

Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Im Bereich der Bombardierung (Flurstück 468) ist das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg zu beachten. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Recht und Ordnung 30/ 2 der Stadt Bottrop zu verständigen.

4.2 Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westf. – Amt für Bodendenkmalpflege Münster – die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche oder erdgeschichtliche Bodenfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.3 Bodenverunreinigungen

Obwohl im Baugebiet kein Altlastenverdacht besteht, ist es grundsätzlich möglich, dass bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/ oder andere organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden. Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/ oder andere organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Sie entscheidet über das weitere Vorgehen.

4.4 Vogelschutzzeit

Die Vogelschutzzeiten sind in § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

Stand: Juni 2015

Seite: 22

G. Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 62.540 m ²
davon	Allgemeines Wohngebiet	ca. 46.140 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.670 m ²
	Öffentliche Grünfläche	ca. 5.000 m ²
	Private Grünfläche	ca. 4.730 m ²

I. Umweltbelange

In Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB wird keine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden³ aufgeführt.

1. **Eingriffsumfang und Ausgleich**

Bei der Anwendung des § 13a BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB). Demzufolge besteht keine Ausgleichsverpflichtung gemäß § 2a BauGB.

Darüber hinaus führen die planerischen Festsetzungen zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

2. **Boden**

Der über das gesamte B-Plangebiet ausgewiesene Bodentyp ist der Pseudogley, der zur Klasse der Stauwasserböden gehört. Dieser Boden ist durch einen Wechsel von jahreszeitlicher starker Staunässe und relativer Austrocknung geprägt.

Wasserstau entsteht dadurch, dass ein sprunghaft weniger gut wasser-durchlässiger Horizont im Bodenprofil vorliegt. Dies kann durch einen Schichtwechsel hervorgerufen werden, aber auch durch eine sogenannte Einlagerungsverdichtung.

In einigen Bereich ist auch der Bodentyp Podsol-Pseudogley zu erwarten, der einen pH-Wert <7, also sauren Boden, aufweist und aufgrund von Auswaschungen ein nährstoffarmer Boden ist.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Oberbodenaufbau im gesamten Bebauungsplangebiet durch erfolgte Baumaßnahmen und gärtnerische Nutzung der Anwohner anthropogen überprägt worden ist.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen dazu den aktuellen Charakter des Gebietes zu sichern und zu erhalten.

³ Die Darstellung basiert auf dem Dokument „Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Ökologischer Fachbeitrag (ÖFB). Stellungnahme zum BP. NR. 1.11/5 ‚Ferne Waldstraße‘ Hier: Scoping gemäß § 4 (1) BauGB“. Fachbereich Umwelt und Grün (68/ 2) der Stadt Bottrop. Juli 2013.

Stand: Juni 2015

Seite: 24

Eine Intensivierung der Oberflächenversiegelung wird durch den Bebauungsplan verhindert.

Es ist somit davon auszugehen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden kommen wird.

Niederschlagswasser

Im nordwestlichen Bereich liegt der Grundwasserabstand bei fünf bis zehn Metern unter Flur, im südöstlichen Bereich nimmt der Flurabstand auf drei bis fünf Meter ab. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Düsselingsbach ist ein Vorfluter, der das Grundwasser je nach Jahreszeit und Grundwasserstand aufnimmt und abführt.

Eine dezentrale Regenwasserversickerung ist aufgrund des wasserstauenden Bodens mit seinen streckenweise weniger gut durchlässigen Horizonten nicht gut möglich. Es sind bei zusätzlicher Regenwasserversickerung ein Grundwasseranstieg und somit ggf. Gebäudeschäden zu erwarten. Nach Betrachtung der Grundwasserstände kann davon ausgegangen werden, dass das Regenwasser nach Versickern ins Grundwasser unterirdisch weiter in den Düsselingsbach eingeleitet wird.

Die befestigten Flächen sollten daher weiterhin an den Mischwasserkanal vor Ort angeschlossen werden bzw. bei kommenden Kanalarbeiten über die Errichtung eines Trennsystems mit Einleitung in den Düsselingsbach nachgedacht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Niederschlagswasser zu erwarten.

Altlasten

Das gesamte B-Plangebiet wird nicht im Bodenbelastungskataster/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor und die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Eine Altlastenfreiheit kann jedoch nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. An der südöstlichen Grenze des Gebietes beginnt jedoch der Düsselingsbach mit zwei Nebenarmen. Der obere Teil des Düsselingsbachs ist als besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz

Stand: Juni 2015

Seite: 25

festgesetzt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Grundwasser

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWM 197101020 bzw. 1162-02), in der der Grundwasserstand regelmäßig geprüft wird. Die Messungen vor Ort ergaben Grundwasserschwankungen im Zeitraum von Dezember 2009 bis Februar 2012 von 2,20 m (März 2010) und 4,07 m (Juli 2010). Das Grundwasser fließt in Richtung Südosten zum Düsselingsbach.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

4. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist zum größten Teil locker bebaut mit großen Gartengrundstücken. Die südwestlichen Gärten sind mit mittlerem Baumbestand ausgestattet (HJ210), wohingegen die nordöstlichen Gärten überwiegend geringen Baumbestand (HJ2100) aufweisen. Im Bereich der ehemaligen Gärtnerfläche, im Hinterland der neueren Mehrfamilienhäuser, befindet sich eine Grünlandbrache mit Übergängen zur ruderalen Krautflur (EE1/ HP4).

Die Biotopstrukturen übernehmen Trittstein- und Vernetzungsfunktion zwischen dem Waldgebiet sowie dem Stadtteil Fuhlenbrock und sollten in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben (s. Umweltleitplan).

Der sich im Nord-Osten anschließende Wald sowie der Düsselingsbach sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet Nr.7 (Stadtwald) und auch als Biotopkatasterfläche „Schutzwürdige Biotop“ und Biotopverbundfläche des LANUV ausgewiesen. Darüber hinaus ist der obere Teil des Düsselingsbach als besonders geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG bzw. §62 Landschaftsgesetz festgesetzt.

Die Planung soll innerhalb der bestehenden Baugrenzen größere Wohngebäude zulassen. Hierbei ist unbedingt der heutige Versiegelungsgrad des Wohnquartiers einzuhalten. Umfangreiche versiegelte Garagenhöfe im Hinterland auf jetzigem Gartenland sind zu unterlassen. Vielmehr sollten Stellplätze im Neubau wie bei der Bebauung der ehemaligen Gärtnerei (Flurstück 124) in Tiefgaragen vorgesehen werden.

Unter den beschriebenen Voraussetzungen ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu besorgen.

Stand: Juni 2015

Seite: 26

Artenschutzrechtliche Einstufung (Prüfung gemäß § 44 BNatSchG)

Aus Artenschutzgesichtspunkten können die Gärten des Plangebietes Lebensraum-, Vernetzungs- und Trittsteinfunktionen für wildlebende Tiere, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten übernehmen.

So wird der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet für Vogelarten als Brut- und Lebensstätte dienen, wobei hier häufig vorkommende Arten zu betrachten wären. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter, geschützter Vogelarten sind weder durch die Biotopausstattung zu erwarten, noch konnten Nachweise oder Zufallsbefunde bei der Begehung im Mai 2014 erbracht werden.

Es ist zu vermuten, dass im Bereich der Gärten im Plangebiet jagende Fledermäuse vorkommen können, insbesondere durch die Waldnähe bedingt. Darüber hinaus könnten in den vorhandenen Gebäuden Spalten und Höhlen vorhanden sein, die als Wohn- und Wochenstuben durch Zwerg- und Breitflügelfledermäuse genutzt werden könnten.

Es liegen für das Plangebiet selbst keine Daten für das Vorkommen planungsrelevanter bzw. geschützter Arten vor (LANUV-Linfos-Datenbank; Abfrage 19.05.2015 und städtisches Artenkataster).

Für den sich südlich des Plangebietes befindlichen, gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz als besonders geschütztes Biotop festgesetzten, oberen Teil des Düsselingsbachs sind als Arten Grasfrosch und Gebirgsstelze genannt, die jedoch nicht als planungsrelevant einzustufen sind.

Gemäß dem städtischen Artenkataster sind für den Waldbereich östlich des Plangebietes Vorkommen von Amphibien und Fledermäusen dargestellt, wobei die Fundorte ca. 1.000 Meter entfernt sind.

Laut Lanuv Linfos Datenbankabfrage sind für das FFH/NSG die Spechtarten Mittel- und Schwarzspecht nachgewiesen. Das Gebiet befindet sich jedoch in ca. 500 Meter Entfernung und ist durch die Autobahn BAB 2 getrennt.

Beeinträchtigungen der aufgezählten Arten sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Da die Regelungsbereiche des Bebauungsplanes die vorhandenen Gärten in ihrem Bestand erhalten, sind Beeinträchtigungen der ggf. vorhandenen Tier- und Pflanzenarten (Ubiquisten) nicht zu erwarten.

Darüber hinaus werden innerhalb der Baugrenzen, die heutige Baurechte nach § 34 BauGB nur geringfügig überschreiten können, z.T. größere Gebäude möglich.

In den dann ggf. abzureißenden bzw. umzubauenden Altgebäuden könnten Gebäude bewohnende Tierarten, insbesondere Fledermäuse, beeinträchtigt werden. In diesem Fall hat der Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen. Sofern sich im Verlaufe der Bauaus-

Stand: Juni 2015

Seite: 27

führung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr/die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff. BNatSchG.

Die konkrete Artenschutzprüfung für Gebäudesanierung und -erneuerung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Es werden demzufolge für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu regelnden Sachverhalte keine Verbotstatbestände im Sinn des § 44 BNatSchG ausgelöst. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG anhand der Artenlisten des LANUV auf planungsrelevante Arten kann daher entfallen.

5. Klima/ Lufthygiene

Das Plangebiet weist laut Klimaanalyse (RVR 2006) mit -0,5 bis +0,5 K ausgeglichene Temperaturverhältnisse auf. Der östliche Teilbereich grenzt an die kühlen Waldbereiche des Stadtwaldes.

Laut synthetischer Klimafunktionskarte ist das Plangebiet als Vorstadtklima eingestuft. Dies sind Flächen, die über ein überwiegend günstiges Bioklima verfügen und im Einflussbereich des Freilandes liegen. Die günstigen Bebauungsstrukturen sind laut Planungshinweisen zur synthetischen Klimafunktionskarte zu erhalten. Vorhandene Gehölzstrukturen sind ebenfalls zu erhalten bzw. aufzubauen.

Zu beachten und zu erhalten ist der nächtliche Kaltluftabfluss durch den an das südöstliche Plangebiet grenzenden Düsselingsbach.

Ferner liegt das Gebiet im Einflussbereich der belasteten Luftleitbahn der Bundesautobahn A2.

Das Plangebiet gehört zum Lastraum der offen und locker bebauten Siedlungsbereiche.

Aus stadtklimatischer- und lufthygienischer Sicht ist im Rahmen der in Aussicht gestellten Neubebauung der bisherige Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen nicht zu erhöhen. Insbesondere im Übergang zu den Waldflächen sollten „weiche“ Grenzen in Form von Begrünungsstrukturen die Durchlüftungsmöglichkeiten für das Wohnviertel erhalten bzw. fördern.

6. Menschen

Die Berechnung der Immissionen durch Straßenverkehr auf den oben genannten Straßen ergab für das allgemeine Wohngebiet eine Immissionsbelastung von maximal 70 dB(A) am Tag an der Hans-Böckler-Straße Nr. 312 N und maximal 63 dB(A) in der Nacht an der Hans-Böckler-Straße Nr. 312 N und Fernewaldstraße Nr. 318 (OG).

Stand: Juni 2015

Seite: 28

Mit der Entfernung von der A2, Oberhausener Straße und Hans-Böckler-Straße nehmen die Beurteilungspegel ab.

Am Tage wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) nur am IP Fernewaldstraße 283 EG und 302 EG eingehalten. An allen anderen IP wird der Orientierungswert um 2 bis 15 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) an keinem IP eingehalten. Die Überschreitung beträgt zwischen 4 bis 18 dB(A).

Für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen werden in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) Immissionsgrenzwerte als Zumutbarkeitsschwelle genannt, die bei allgemeinen Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht betragen. Auch diese Werte werden hier – vor allem nachts – größtenteils überschritten. Am Tag sind Überschreitungen von bis zu 11 dB(A), im Nachtzeitraum Überschreitungen von bis zu 14 dB(A) ermittelt worden.

Für Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes werden Immissionsgrenzwerte genannt, bei deren Erreichen eine Lärmsanierung infrage kommt. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 67 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht. An den der A2 nächst gelegenen Wohnhäusern werden selbst diese Werte – vor allem nachts – deutlich überschritten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher unbedingt Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Nach Angaben vom Landesbetrieb Straßenbau NRW [13] sind im Zuge des Ausbaus der A2 im Bereich Tank- und Rastanlage (Fuhlenbrock) – sofern erforderlich und beantragt – passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Bestandsgebäuden/ Wohngebäuden finanziert worden.

Bei Neubauten, Anbauten, Ersatzbauten, Erweiterungsbauten, beim – die Außenteile betreffenden – Umbau, Ausbau und bei Renovierungen von dem Wohnen dienenden Gebäuden ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile dem entsprechenden Lärmpegelbereich anzupassen. Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich V und IV (s.u.) ist eine vom Fenster unabhängige Belüftung erforderlich.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss dem in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereich, der sich aus den Iso-phonienbändern ergibt, entsprechen:

Pegel im Tageszeitraum dB(A)	/ Nachtzeitraum	Lärmpegelbereich	SSK Fenster (i.d.R.)
> 65 - 70	> 60 - 65	V	4
> 60 - 65	> 55 - 60	IV	3
> 55 - 60	> 50 - 55	III	2

Stand: Juni 2015

Seite: 29

Folgende Schalldämmung $R'_{w,res}$ des Außenbauteils ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich:

Lärmpegelbereich V ≥ 45 dB

Lärmpegelbereich IV ≥ 40 dB

Lärmpegelbereich III ≥ 35 dB

Die Baugebiete WA 1b, WA 3b, WA 5 und WA 6 werden dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Lärmpegelbereich IV umfasst die Gebiete WA 2b, WA 3a und WA 4; und die Baugebiete WA 1a und WA 2a gehören zu dem Lärmpegelbereich III.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind bei Neubauten, Anbauten, Ersatzbauten sowie bei Erweiterungsbauten von dem Wohnen dienenden Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

Die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile von Neubauten, Anbauten, Ersatzbauten, Erweiterungsbauten von dem Wohnen dienenden Gebäuden muss den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen.

In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 zu erfüllen. Dies gilt auch bei Umbau, Ausbau und Renovierungen an bestehenden Wohnbaukörpern, wenn Außenbauteile betroffen sind.

Die der A2, der Oberhausener Straße und der Hans-Böckler-Straße zugewandten Seiten und senkrecht zu den Straßenachsen stehenden Bauteile (Außenwand, Dach, Fenster, Außentür) von Wohn- und Schlafräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens den Anforderungen des jeweiligen o.g. Lärmpegelbereichs der DIN 4109 genügen.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Luftschalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden. Zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel sind alle dem Schlafen dienenden Räume im Lärmpegelbereich V und IV mit schalldämmenden automatische Belüftungssystemen/-anlagen/-führungen auszustatten.

Deren Betrieb darf in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel $L_{AFeq} \sim 20$ dB(A) nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Stand: Juni 2015

Seite: 30

Für den Außenbereich einer Wohnung (Balkon, Terrasse...) ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Für die Bestandgebäude ist ebenfalls die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten. Dafür kommen z.B. Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage.

Nach Angaben vom Landesbetrieb Straßenbau NRW sind im Zuge des Ausbaus der A2 im Bereich Tank- und Rastanlage (Fuhlenbrock) - sofern erforderlich und beantragt - passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Bestandsgebäuden/ Wohngebäuden finanziert worden.

7. Kultur- und Sachgüter/ Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen. Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen. Im Süden grenzt lediglich die Konradschule an das Plangebiet, dessen Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Stand: Juni 2015

Seite: 31

J. Planungsgrundlagen

- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Ökologischer Fachbeitrag (ÖFB). Stellungnahme zum BP. NR. 1.11/5 „Ferne Waldstraße“ Hier: Scoping gemäß § 4 (1) BauGB. Fachbereich Umwelt und Grün (68/2) der Stadt Bottrop. Juli 2013