

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt - 61 -
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 3.08/5 „ Am Hang “

1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.08/5 „ Am Hang “ liegt im Ortsteil Bottrop-Vonderort. Der Planbereich wird begrenzt

- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 62 u. 63 in Flur 129,
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 63 in Flur 129, ein Teilstück der Straße Am Hang, die südliche Begrenzung der Grundstücke Am Hang Nr. 15 und Suitbertstraße 48, die nördliche Begrenzung der Stichstraße Suitbertstraße,
- im Osten durch die östliche bzw. südliche Begrenzung der Stichstraße Suitbertstraße und die östliche Grenze des Flurstücks 196 in Flur 129,
- im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Am Freitagshof Nr. 1 - 5 und Vonderorter Straße Nr. 16 und Nr. 18.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

2. Anlaß der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes ist eine bauliche Nutzung z.Z. nicht vorhanden.

Die das zu verplanende Gelände umgebenden Bereiche weisen vorwiegend eine Wohnnutzung auf. Östlich der Suitbertstraße befindet sich die kath. Kirche St. Suitbert und der dazugehörige Kindergarten. Darüber hinaus ist östlich der Straße Am Quellenbusch, ca. 150 m vom Planbereich entfernt, die Grundschule Vonderort vorhanden. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bereich des zukünftigen „ Gesundheitspark Quellenbusch “. Im Süden, in ca. 500 m Entfernung, liegt außerdem der Verschiebebahnhof Osterfeld-Süd.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs steht ein größeres Einzelhandelsgeschäft im Bereich Am Freitagshof zur Verfügung.

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet gehörte zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.08/1, der am 28.12.1974 rechtskräftig geworden ist.

Die Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes wurden für den zur Diskussion stehenden Bereich, in dem u.a. eine terrassierte und bis zu vier Geschosse hohe Bebauung vorgesehen war, in einem förmlichen Verfahren aufgehoben.

Das bisher brachliegende Gelände soll nun aus nachfolgenden Gründen überplant werden:

Für die Stadt Bottrop besteht, wie Erhebungen aufgezeigt haben, ein Bedarf an Wohnraum für ca. 2.000 Wohnungssuchende. Dem Wohnraumdefizit dieser Größenordnung stehen nur noch im beschränkten Umfang Flächen zur Verfügung, in denen eine Wohnbebauung realisiert werden kann.

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung tragen zu können, ist u.a. die Schaffung qualifizierter Wohngebiete erforderlich. Demzufolge soll auch das hier in Rede stehende Gebiet, das im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Es ist beabsichtigt, für das Gebiet eine Bebauung festzusetzen, die der Struktur des dortigen Wohnbereiches entspricht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 3.08/ 5 „ Am Hang “ geschaffen werden.

3. Planinhalt

3.1 Bauflächen

Das zur Bebauung anstehende Gelände wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Durch diese Bauweise sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (zwingend 2 Geschosse) wird der vorhandenen Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

3.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Straße Am Hang sowie über noch herzustellende, ca. 4,5 m breite, befahrbare Wohnwege.

3.3 Grünflächen

Das Gelände im östlichen Abschnitt des Plangebietes, zwischen der vorhandenen Stichstraße westlich der Suitbertstraße und dem festgesetzten WA-Gebiet, weist eine Hangsituation mit einem Höhenunterschied von ca. 8,0 m auf. Die Fläche, die durch den Bewuchs mit größeren Bäumen und überwiegend Gebüsch geprägt wird, und der überwiegende Teil der Trasse der vorhandenen Ferngasleitung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um den Erhalt des ökologisch und ornithologisch äußerst wertvollen Bereiches sicherzustellen, wird für den Grünbereich zwischen dem WA-Gebiet und der Stichstraße außerdem festgesetzt, daß Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind. Diese Ausweisung nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gilt auch für den angrenzenden Bereich der vorh. Ferngas-Trasse, etwa bis zur rückwärtigen Grenze des Flurstückes Nr. 64 in Flur 127.

Für den weiteren Trassenverlauf der Ferngasleitung ist als Zweckbestimmung eine „ Parkanlage “ vorgesehen. Innerhalb des Trassenbereiches kann eine Fußwegefläche angelegt werden, um somit eine Anbindung an den westlich geplanten Gesundheitspark Quellenbusch zu erzielen.

Zur Abdeckung des Spielplatzbedarfes in Vonderort ist insbesondere in Neubaugebieten die Errichtung weiterer C-Spielanlagen erforderlich. Eine derartige Spielanlage ist im westlichen Teil des Plangebietes, südlich der Ferngas-Trasse vorgesehen. Die in Anspruch zu nehmende Fläche - etwa 300 qm groß - ist im Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- Innerhalb des Plangebietes liegt die Ferngasleitung 13/4 der Ruhrgas AG. Die unterirdisch verlaufende Leitung und der erforderliche Schutzstreifen (beidseitig = 5,0 m) werden im Plan gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus ist im textlichen Teil der Hinweis aufgenommen, daß eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit dem Leitungsträger abzustimmen ist.

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 BauONW werden für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen im Plan aufgenommen.

- Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden für die Gebäude auch die Höhen für die Erdgeschoßfußböden, die Traufen und die Firste festgesetzt.
Durch diese Festsetzung soll eine unerwünschte Entwicklung der Gebäudehöhe verhindert und so einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes entgegengewirkt werden.

4. Ver- und Entsorgung

Auflagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes sind noch zu schaffen.

5. Zahlenwerte

Größe des Plangebietes	ca. 0,94 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,23 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,21 ha
Wohnbaufläche	ca. 0,50 ha
Anzahl der Wohneinheiten	ca. 20 WE

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis, ggf. im Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

7. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes stehen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einklang.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes wie auch in den angrenzenden Bereichen befinden sich keine baulichen bzw. sonstigen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen.

Da in dem Bereich jedoch Bodenfunde vermutet werden, ist im Plan ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

9. Umweltbelange

9.1 Natur- und Landschaft (Anlage 4 u. 5)

Erdanrisse in Form von Brombeer-bewachsenen Böschungen sind im Osten des Plangebietes noch erhalten. Die Vegetation ist hier einem Birkenvorwald (AV 4 a) fortgeschrittenen Entwicklungsstadiums zuzuordnen. Die durch die Brombeeren zum großen Teil verdrängte Krautschicht ist dominiert von der Brennessel. Die Strauchschicht wird von der Eberesche, Salweide, Efeu, Liguster, Schwarzem Holunder und Brombeere gebildet, wobei die Brombeere in den belichteten Böschungsbereichen dominant ist.

Den in der Baumschicht dominierenden Birken sind Buche, Ahorn und Eiche eingestreut.

Die Bedeutung dieses Biotoptypes (AV 4) für die Biotopfunktion ist als „hoch“ einzustufen. Er bietet vor allem Vögeln und Kleinsäugetern Lebensraum. Gleichermäßen sorgt er für ein ausgeglicheneres Kleinklima in der näheren Umgebung.

Die sich nach Westen anschließende Vegetation prägt ein Birken-Weiden-Gebüsch sowie Pappel-Birken-Brombeer-Gebüsch und die das Gebüsch umgebenden Krautsäume. Die dominierenden Arten der Krautsäume sind zum Zeitpunkt der Kartierung Brennesseln, Klettenlabkraut, Wasserdost und aufgeblasenes Leimkraut, wobei die beiden erstgenannten Arten auf Entrophierung hinweisen.

Die im Lageplan mit HF 2 benannte Fläche ist von Gebüsch umgeben.

Die unplanierten Aufschüttungshügel sind im Verbuschungsstadium (Weiden-Birken-Aufwuchs, Brombeere, Robinie, Erle).

Nordwestlich schließt sich an das Gebüsch eine Grünlandbrache im Verkräutungsstadium an. Pflanzensoziologisch handelt es sich um Glatthaferwiesengesellschaften im Übergang zu ausdauernden Ruderalfluren (EA 1

-> HP 7). Bezeichnend ist die hohe Individuenzahl an Kurzfühler - Heuschrecken, Hummeln und Schmetterlingen.

Der Gesamteindruck der Fläche ist geprägt durch die strukturelle Vielfalt der Biotoptypen und ihre relativ „ naturnahe Entwicklung “.

Gemäß des gut/ausgebildeten Brutplatz- und Nahrungsangebotes ist die Artenzahl der bei der Vegetationsaufnahme „ verhörten “ Vögel recht hoch.

Die Bewertung der im Planbereich vorkommenden Biotoptypen (sh. hierzu Anlage 5) wird nach Sporbeck 1991 vorgenommen.

Hierbei wird den einzelnen Biotoptypen nach einem Schlüssel ein ökologischer Wert durch additive Verknüpfung der Kriterien Natürlichkeitsgrad, Wiederherstellbarkeit, Gefährdungsgrad, Reifegrad, Struktur- und Artenvielfalt sowie Häufigkeit zugeordnet.

Der ökologische Bestandwert ergibt sich aus dem Biotopwert und der Flächengröße des betreffenden Biotops.

Wird diesem Wert ein durch die Planung zu erreichender ökologischer Wert gegenübergestellt, ergibt sich der auszugleichende Fehlbedarf.

Eingriffe durch die Planung /

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich (Anlage 6 u. 7)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist unter entsprechender Anwendung des Bundesnaturschutzgesetzes und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch über Ersatzmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Rahmen der Abwägung nach Baugesetzbuch zu entscheiden. Nach den Ergebnissen der Bewertung des Bestandes werden durch die vorliegende Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften sind daher im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festzusetzen.

Durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zu erwartenden Eingriffe soweit wie möglich ausgeglichen / minimiert:

1. Auf der mit entsprechenden Planzeichen umgrenzten Fläche - im Bereich des Birkenvorwaldes - ist gem. § 9 (1) Nr. 25 b die landschaftsprägende Kleinstruktur zu erhalten und der freien Sukzession (Eigenentwicklung) zu überlassen.
2. Auf den mit entsprechendem Planzeichen umgrenzten Flächen entlang den hinteren Grenzen der Gartengrundstücke und der Trasse der Fernleitung ist gem. § 9 (1) 25 a eine freiwachsende Baum-Strauchhecke der Artenzusammenstellung gem. beigefügter Pflanzenliste zu entwickeln. Bei den privaten Grundstücken ist jeweils ein kleinwüchsiger Baum in die Hecke einzufügen. Im öffentlichen Bereich ist in Absprache mit den Leitungsträgern die Hecke mehrreihig anzuordnen und alle 20 m ein kleinwüchsiger Baum zu pflanzen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen, sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (4) BauGB i.V. mit 81 (4) BauONW).

Die Maßnahmen werden als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen und müssen spätestens bei Realisierung der Bauvorhaben zu Lasten des jeweiligen Bauherrn erfolgen.

Auf nachstehende, aus dem Bewertungsergebnis abgeleitete Empfehlungen wird zugunsten der planerischen Konzeption verzichtet:

1. Beschränkung des Versiegelungsgrades auf max. 20 % sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen auf 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
Die auf die Grundstücke entfallenden Ausgleichsflächen einschl. der gärtnerisch zu gestaltenden Vorgartenflächen entsprechen bereits einem Anteil an den nicht überbaubaren Flächen von rd. 30 % und mehr.
2. Entwicklung einer Glatthaferwiese für den Bereich der Stichstraße (Nähe Leitungstrasse).
Nach der planerischen Konzeption sind die Hausgärten nach Süden ausgerichtet, so daß die Stichstraße zur Erschließung der Gebäude beizubehalten ist.

9.2 **Boden / Bodenhygiene**

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes „ Am Hang “ handelt es sich um eine unversiegelte Freifläche.

Durch Flächenverbrauch und Erhöhung des Versiegelungsgrades verändert sich der Bodenwasserhaushalt, der Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser wird erhöht und die Grundwasserneubildung verringert.

Um die Folgewirkung, die durch die Erschließung und Bebauung des Geländes entstehen wird, zu minimieren, ist eine Versiegelung des Geländes auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bodenhygiene

Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Altlastverdachtsfläche

4407/116: Ehemalige Deponie der Stadt Bottrop, Am Quellenbusch.

Im Nahbereich befindet sich desweiteren die Altlastverdachtsfläche

4407/104: Ehemalige Deponie der Fa. Becker, Am Quellenbusch.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch ein ingenieurgeologisches Büro eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Demnach liegt nahezu die gesamte Fläche des Bebauungsplanes auf einer bis zu 8 m mächtigen Aufschüttung aus ehemaligem Siebmaterial der Formsandgewinnung sowie heterogenen Einlagerungen von Waschbergen, Hausmüll und Bauschutt.

Das Gelände kann nach den vorliegenden Ergebnissen jedoch für die geplante Bebauung genutzt werden.

Bei einer Nutzung des Geländes - entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes - sind jedoch folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- 1.) Abdeckung der zukünftigen Gartenflächen sowie des Kinderspielplatzes mit neutralem Boden und Mutterboden von 50 cm Stärke.
- 2.) Bodenmechanische Untersuchungen, um die Tragfähigkeit des Bodens (Hausmüll) festzustellen.

Soweit die genannten Auflagen die Neubebauung betreffen, werden diese als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung zu den Einzelobjekten aufgenommen.

Ungeachtet dessen sind die Bodenaushubarbeiten gutachterlich zu begleiten. Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und / oder gerüchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop und das StAWA Herten zu informieren.

Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

9.3 *Klima*

Der Stadtteil Vonderort erweist sich als ein gegenüber dem Umland leicht überwärmter Siedlungsbereich. Dagegen handelt es sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine Fläche sehr guter Kaltluftproduktion.

Die weitere Ausprägung einer Wärmeinsel sollte verhindert werden. Dieser Forderung wird die im Plan vorgesehene lockere Bebauung und die Parkanlage gerecht.

9.4 *Lärmschutz / Lärmbeurteilung*

a) *Verkehrslärm*

Der Bebauungsplan Nr. 3.08/5 „ Am Hang “ sieht vorwiegend Wohnnutzung vor. Auf den umliegenden Verkehrsstraßen besteht nur ein geringes Verkehrsaufkommen. Daher ist eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 (1987) für Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete von 55/45 dB(A) bzw. 50/45 dB(A) (Tag/Nacht) nicht zu erwarten.

Aus Lärmschutzgesichtspunkten bestehen gegen die geplante Nutzung keine Bedenken.

b) *Spielplatzlärm*

Ein Spielplatz (kein Bolzplatz) gehört zur hausnahen Grundversorgung eines Wohngebietes und ist als untrennbarer Bestandteil des Wohnens anzusehen. Lärm, hervorgerufen durch spielende Kinder, ist von der benachbarten Wohnnutzung zu dulden.

Somit bestehen aus Gründen des Lärmschutzes gegen die beabsichtigte Planung eines Kinderspielplatzes keine Bedenken.

9.5 *Luftreinhaltung / Lufthygiene / Klima* *Luftbeurteilung*

Die Richtwerte der TA-Luft für

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Schwefeldioxid (Langzeitwert) | - SO ₂ I1V von 0.14 mg/cbm |
| - Schwefeldioxid (Kurzzeitwert) | - SO ₂ I2V von 0.4 mg/cbm |
| - Staubbiederschlag (Langzeitwert) | - Staub I1V von 0,35g/(qmxd) |
| - Staubbiederschlag (Kurzzeitwert) | - Staub I2V von 0,65g/(qmxd) |
| - Staubbiederschlag (Langzeitwert)
Blei | - Pb I1V von 0,25 mg/(qmxd)
im |
| - Staubbiederschlag (Langzeitwert)
Cadmium | - Cd I1V von 5 ug/(qmxd)
im |

werden deutlich unterschritten.

Da bei der geplanten Nutzung als Wohngebiet keine besonderen Emissionen von Luftverunreinigungen zu erwarten sind, bestehen aus Sicht der Lufthygiene keine Bedenken.

Lufthygiene

Um eine hohe Absorption der Sonnenstrahlung an heißen Sommertagen, insbesondere durch die Wärmeabgabe in der Nacht die Ausbildung einer Wärminsel zu verhindern, sollten die geplanten Erschließungswege und evtl. Stellplätze mit einheimischem Bewuchs begrünt werden.