

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3.09/16**

## **- Westring / Neustraße -**

- 1.0 Lage des Plangebiets**
- 2.0 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Städtebauliche Situation**
  - 2.2 Anlaß der Neuplanung**
- 3.0 Darstellung im Flächennutzungsplan**
- 4.0 Planinhalt**
  - 4.1 Bauflächen**
  - 4.2 Verkehrsflächen**
  - 4.3 Grünflächen**
  - 4.4 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
- 5.0 Ver-Entsorgung**
- 6.0 Umweltverträglichkeit**
  - 6.1 Natur und Landschaft**
  - 6.2 Boden und Altlasten**
  - 6.3 Lärm**
  - 6.4 Verkehrsregelung**
- 7.0 Planungsstatistik**
- 8.0 Denkmalschutz**
- 9.0 Kampfmittelbeseitigung**

## **1. Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Einmündungsbereich Neustraße in den „Westring“ südlich des Gebäudes Neustraße 80.

## **2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Das noch zu überbauende und derzeit unbenutzte Grundstück ist eine unversiegelte Freifläche, bestehend aus Brachland mit niedrig wachsendem Bewuchs. Es stellt z. Z. eine insgesamt ungepflegte Fläche dar.

Der derzeitige rechtskräftige B-Plan 309/9 sieht für dieses Grundstück folgende Bebauung vor:

- Errichtung eines Hochhauses mit 8 Geschossen
- 1 Tiefgarage (teilweise)

In nördlicher Nachbarschaft stehen zwei 8-geschossige Gebäude.

### **2.2 Anlaß der Neuplanung**

Nach langen Bemühungen ist es der Firma Thyssen (Eigentümer des Grundstücks) gelungen, einen Erwerber für dieses Grundstück zu ermitteln.

Der Erwerber möchte auf dem Grundstück 4 Häuser und eine Tief-/Hochgarage errichten. Diese sollen in 3-geschossiger und 4-geschossiger Weise zzgl. Staffelgeschoß mit Pultdach in einer Dachneigung von 5° - 10° errichtet werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, daß die lt. gültigem B-Plan vorgesehene Bebauung durch die von dem Erwerber vorgesehene Bebauung abgelöst wird.

Der Erwerber sichert kurzfristigen Baubeginn und zügige Fertigstellung des Gesamtobjektes zu.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes beschlossen.

### 3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop von 1984 enthält im Planbereich die Darstellung: „Wohnbaufläche“. Insofern entspricht die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 4. Planinhalt (Allgemeines Wohngebiet)

#### 4.1 Bauflächen

Zur Erfüllung der Planabsicht ist entlang der Straße Westring folgende Bebauung vorgesehen:

1. 2 Häuser um 1 m versetzt mit einer Bautiefe von 14 m und einer Breite von je 15 m, vorgezogenes Treppenhaus (ca. 0,60 m), Balkone ca. 1,5 m Bautiefe. Der Eingangs- und Schlafbereich ist in der dem Westring abgewandten Seite vorgesehen. Zugang erfolgt über die Neustraße. Diese Häuser sollen 3-geschossig zzgl. Staffelgeschoß mit Pultdach in 5° - 10° Neigung errichtet werden.
2. Rechts neben den 2 Häusern 1 Tief-/Hochgarage mit ca. 40 Stellflächen. Zufahrt der Garage soll über den Westring erfolgen.
3. Im rückwärtigen Teil des Grundstückes hinter der Tief-/Hochgarage ist die gleiche Bebauung mit gleichem Haustyp vorgesehen wie die zur Straße hin gelegenen Häuser, jedoch um 90° gedreht, der Eingang zeigt zur Neustraße. Diese Häuser sollen 4-geschossig zzgl. Staffelgeschoß mit Pultdach in 5° - 10° Neigung errichtet werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe über Normalnull (NN) begrenzt, die sich von der Höhenentwicklung der meisten Häuser in der Umgebung nicht abhebt. Die gewählte Art der Festsetzung ermöglicht einen größeren planerischen und gestalterischen Spielraum.

## 4.2 Verkehrsflächen

Der Zugang zu den Häusern erfolgt über die Neustraße, dieser Zugangsbereich ist gleichzeitig Rettungsweg der Feuerwehr für die rückwärtig hinter der Tief-/Hochgarage gelegenen Häuser.

Die Zuwegung zur Tief-/Hochgarage soll vom Westring aus erfolgen. Hier ist eine Doppelein-/ausfahrt mit einer entsprechenden Aufstellfläche auf dem Grundstück geplant, so daß durch einfahrende und ausfahrende Pkw keine unnötigen Wartezeiten auf dem Westring entstehen.

Wegen des vierstreifigen Ausbaues der Straße Westring mit Mitteltrennung sind für die Garagenzufahrt/-abfahrt nur die Fahrbeziehungen „Rechts rein“ und „Rechts raus“ möglich. Um die Sicht auf den an die Parkplatzausfahrt angrenzenden Fuß-Radweg nicht zu beeinträchtigen, ist es ggf. erforderlich, dort vorgesehene Einfriedigungen oder größere Anpflanzungen zur Erzielung eines ausreichenden Sichtdreiecks zurückgesetzt anzuordnen.

Eine Zufahrt für Pkw von der Neustraße sollte ausgeschlossen werden, da aufgrund der Lärmbelastung durch den Westring die Schlafräume und Kinderzimmer an der rückwärtigen Seite (also dem Westring abgewandt) des Gebäudes angeordnet werden. Die Zufahrt würde eine erhebliche Belästigung für die Bewohner durch haltende und vorbeifahrende Pkws bedeuten.

## 4.3 Grünflächen

Nicht überbaute Flächen einschl. Böschungen im Tiefgaragenbereich werden mit heimischen Gehölzen begrünt; ebenso ist es vorgesehen, das Grundstück mit einer Weißdornhecke einzufrieden.

Im Bereich der Feuerwehrezufahrt (Rettungsweg) wird versickerungsfähige Oberflächenbefestigung verlegt.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befindet sich ein öffentlicher Spielplatz mit Versorgungsfunktion für den gesamten Wohnbereich, vorzugsweise für schulpflichtige Kinder (sogen. B-Spielbereich). Darüber hinaus ist im nördlichen Planbereich ein privater

Spielplatz für Kleinkinder bzw. Kinder im Vorschulalter vorgesehen (sogen. C-Spielbereich). Der gewählte Standort ist aufgrund seiner Lage zu den Wohnhäusern besonders geeignet (z. B. Stichwort Blickkontakt).

#### 4.4 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Der rechtskräftige B-Plan 3.09/9 sieht für das Grundstück folgende Festsetzungen vor:

WR (VIII) o 0,4 (1,2) FD  
TGa

Diese Festsetzungen werden mit Eintritt der Rechtsverbindlichkeit der neuen Regelungen abgelöst.

WA (III)(IV) o 0,4 (1,2) PD 5° - 10°  
TGa

Auf die Übernahme der festgesetzten Tiefgarage kann verzichtet werden, weil der Stellplatzbedarf für die zwei realisierten Hochhäuser auf eigenem Grundstück seinerzeit nachgewiesen wurde. Die im B-Plan 3.09/9 noch verbleibende Festsetzung TG ist damit obsolet und wird formell aufgehoben.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Anlagen der Versorgung, wie Strom, Gas, Wasser, Kommunikationseinrichtungen, liegen im Bereich der Straßen Westring und Neustraße.

Anlagen der Entsorgung sind mit Kanälen im Ø 400 in den Straßen Westring und Neustraße vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser der nicht überbauten Flächen wird in gärtnerischen Anlagen bzw. in wasserdurchlässigen Pflaster- oder Rasengittersteinen versickern.

Nach § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der Bodenverhältnisse – das Plangebiet liegt auf einer Verfüllung, die in den 60er Jahren angeschüttet und verdichtet wurde – kommt eine Versickerung nach § 51 LWG jedoch nicht in Betracht. Die Einleitung in ein offenes Gewässer bzw. in ein Trennsystem scheidet aus, da die entsprechenden Medien fehlen.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird daher in das oben genannte leistungsfähige Mischsystem eingeleitet.

## **6. Umweltverträglichkeit**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Das Planungsbüro Drecker hat für das Grundstück eine Bewertung nach dem Verfahren FRÖHLICH & SPORBECK vorgenommen.

Die Untere Landschaftsbehörde hat für das nach gutachterlicher Einschätzung verbleibende Ausgleichsdefizit nachfolgende Empfehlung außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.09/16 „Neustraße / Westring“ läßt gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten, über deren Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Die von dem o.g. Plan erfaßten Grundstücke liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Bottrop“.

Bei der Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme werden Ruderalfluren und Gehölzbrachen in Anspruch genommen, wobei die zusätzlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Baurecht gemäß der Eingriffsberechnung des Planungsbüros Drecker eine Größenordnung von ca. 6.521 Wertpunkten haben werden.

Die Eingriffe in der vorgenannten Größenordnung können im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die geplante Entwicklung nachfolgend genannter Biotoptypen nur zu etwa 25 % kompensiert werden.

### I. Entwicklung im Plangebiet

<u>LÖBF-Code</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>OEW</u>	<u>Fläche m<sup>2</sup></u>	<u>OBW</u>
HJ 5	Garten mit geringem Gehölzbestand	9		
in	Differenz	6	150	900
ED	Magerwiese	15		
HJ 5	Garten mit geringem Gehölzbestand	9		
in	Differenz	3	250	750
BD3	Hecke, intensiv beschnitten	12		
				<u>1.650</u>

Für die verbleibende Differenz von ca. 4.873 Wertpunkten ist außerhalb des Plangebietes eine Kompensation vorzunehmen und im Durchführungsvertrag abzusichern. Sofern der Antragsteller hierzu kein geeignetes Grundstück, möglichst in Eingriffsnähe, zur Verfügung stellen kann, bietet sich die Erweiterung der Streuobstwiese auf der städtischen Fläche Gemarkung Bottrop, Flur 22, Flurstück 58, im Bereich westlich der Kleingartenanlage „An der Boye“ an.

Die Maßnahme ist auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

### II. Entwicklung außerhalb des Plangebietes

<u>LÖBF-Code</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>OEW</u>	<u>Fläche m<sup>2</sup></u>	<u>OBW</u>
EA 31	Artenarme Intensiv-Fettwiese mäßig trocken bis frisch	10		
in	Differenz	11	443	<u>4.873</u>
HK 22	Streuobstwiese mit alten Hochstämmen	21		

Mit der Fest- und Umsetzung der vorgenannten Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.09/16 „Neustraße / Westring“ wird unter der unter Punkt II. genannten Auflage bzw. einer vom Vorhabenträger zu benennenden gleichwertigen Kompensationsmaßnahme von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde zugestimmt.

## 6.2 Boden und Altlasten

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 3.09/16 liegt auf einer Verfüllung, die, soweit bekannt, in den 60er Jahren angeschüttet wurde. Zu dem Bebauungsplan wurde ein Gutachten bezüglich etwaiger Untergrundverunreinigungen vorgelegt, welches keine Belastungen im Untergrund aufweist, die dem Bebauungsplan entgegenstehen. Bezüglich der Aufschlußdichte wurden jedoch von Seiten der Unteren Wasser- und Abfallbehörde Bedenken geltend gemacht, da nur die Baukörper und deren nahes Umfeld mit je einer Sondierung bis in den gewachsenen Untergrund erfasst werden. An zwei Punkten im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wurde je eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt.

Die Anschüttmächtigkeit beträgt in der Fläche 1,9 bis 3,4 Meter. Die Baukörper binden daher vollflächig in den gewachsenen Boden ein, die Verfüllung wird also in diesem Bereich ausgeräumt. Das Aushubmaterial wird vollständig abgefahren und ggf. an anderer Stelle wiederverwertet. Hierzu wird eine Untersuchung nach AbfG / LAGA-Richtlinie veranlaßt. Die Aushubgrube wird etwa 80 % der Fläche des Bebauungsplanes umfassen.

Die verbleibenden Freiflächen werden zur Anlage von Grünflächen und eines Kinderspielplatzes mindestens 1,5 Meter tief ausgehoben. Das Aushubmaterial wird ebenfalls entsorgt oder an anderer Stelle verwertet.

Danach ist die Verfüllung im Bebauungsplanbereich bis auf Randbereiche und geringe Reste, die 1,5 m und mehr überdeckt sind, entfernt und ihr Inhalt untersucht. Nach Aushub sind Bodenluftuntersuchungen nicht mehr erforderlich.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen werden gutachterlich begleitet. Die Ergebnisse der Untersuchung des Aushubes und der gutachterlichen Begleitung werden der Unteren Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop in Form eines Gutachtens zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. BauGB übersandt.

Im Einzelnen wird die Verfahrensweise in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt Bottrop festgelegt.

### 6.3 Lärm

Die Untersuchungen haben ergeben, daß in Teilbereichen der Gebäude Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. **Empfehlenswert ist auch eine Verlagerung der Schlaf- räume zu der vom Westring abgewendeten Seite.** Untersuchungsergebnisse mit den Empfehlungen sind nachfolgend zusammengefaßt dargestellt.

## Zusammenfassung Analyse Westring L155 / Neustraße

Ort	tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
Westring Häuser 3 + 4 Einschl. Giebelseiten	68,8	60,0
Westring Häuser 1 + 2 Giebelseite Hausfronten	63,4	54,6
Neustraße Häuser 3 + 4 Giebelseite Hausrückseite	57,2	49,8
Neustraße Häuser 1 + 2 Hausfront	48,4	41,4

### Grenzwerte für die Lärmvorsorge:

	tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
Reine und allgemeine Wohn- gebiete	59	49,0

### Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Lärmpegel	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB(A)
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Die Lärmemissionen werden überwiegend durch den Verkehr des Westrings bestimmt. Dennoch sind zukünftig auch von Seiten des östlich benachbarten Spiel-/Bolzplatzes Lärmbelastigungen gem. 18. BImSchV in der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) nicht auszuschließen. Da dem Bolzplatz gem. 18. BImSchV ein „Altanlagenbonus“ von 5 dB (A) zusteht und für das nächstgelegene geplante Wohnhaus bereits passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärm (Lärmpegelbereich III) festgesetzt wurden, sind darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 6.4 Verkehrsregelung

Um die Bewohner der geplanten Häuser am Westring vor weiterer Lärmbelastigung zu schützen, wird die Ein- und Ausfahrt zur Hoch-/Tiefgarage vom Westring erfolgen (s. auch Punkt 4.2).

Hierzu wird vorgeschlagen, die Einfahrtbreite so zu gestalten, daß ein- und ausfahrende Pkw sich auf dem Grundstück selbst erst begegnen und hier eine ausreichende Stellfläche zwischen Grundstücksgrenze und der Rampe angelegt wird.

KFZ-Bewegungen pro 24/h ca. 120.

### 7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
- WA	ca. 3.360 m <sup>2</sup>
- Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 140 m <sup>2</sup>
- Anzahl der WE	ca. 32

## 8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereiches wie auch in der Umgebung des Planbereiches befinden sich keine baulichen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz NW geschützt sind oder geschützt werden müßten.

In der Umgebung des Planbereiches sind jedoch eine Reihe von kulturgeschichtlichen Bodenfunden bekannt – Bronze-eisenzeitliche Urnenfriedhöfe östlich der Hünefeldstraße und nördlich der Straße In der Schanze. Hinsichtlich der Vorgehensweise bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 9. Kampfmittelbeseitigung

Vorhandene Luftbilder lassen für den Bereich des Plangebiets Bombardierungsbeeinflussung erkennen. Ein entsprechender Hinweis für diesbezügliche notwendige Maßnahmen ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bottrop, den 31. März 1999



## **Anlagen zur Begründung**

### **Gutachten**

- Eingriff in Natur und Landschaftsschutz
  
- Lärmanalyse
  
- Gefährdungsabschätzung