

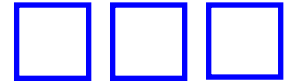
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 3.09/18 der Stadt Bottrop

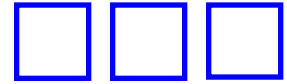
"Alte Sterkrader Straße"

05.01.2009



erstellt durch: PLANUNGSBÜRO STRATMANN
Dipl. Ing. Dieter Stratmann Landschaftsarchitekt AKNW
Bergiusstraße 8A
46244 Bottrop-Kirchhellen
Tel. 02045/413366-0
Fax: 02045/406933
E-Mail: LAStratmann@aol.com

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dieter Stratmann (Landschaftsarchitekt AKNW)
Dipl.-Ing. Anja Nagelsmeier



Inhaltsverzeichnis

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regional Planung
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan

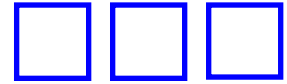
D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Umwelt
4. Lärmeinwirkung
5. Ver- und Entsorgung
6. Boden / Wasser
7. Altlasten
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

E. Städtebauliche Konzeption

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Landesrechtliche Festsetzungen
3. Kennzeichnungen
4. Hinweise



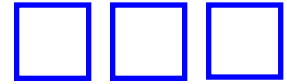
G. Bodenordnung

H. Planungsstatistik

I. Umweltbericht

1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 1.1 Angaben zum Standort
 - 1.2 Art des Vorhabens
 - 1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung des Vorhabens
4. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - 4.2 Ausgleichsmaßnahmen
5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
6. Beschreibung des verwendeten Verfahrens bei der Umweltprüfung
7. Monitoring
8. Zusammenfassung des Umweltberichtes

J. Anlagen



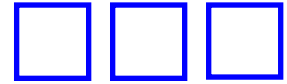
A. Anlass und Ziele der Planung

Bereits 1992 wurde für das ehemalige Betriebsgrundstück des Gartenbauunternehmens Emschermann, Sterkrader Straße 108, eine Bauvoranfrage zur Bebauung des Grundstücks mit einer dreigeschossigen Wohnbebauung eingereicht. Das Hinterland sollte über eine Stichstraße von der Sterkrader Straße aus erschlossen werden.

Nach einem längeren Abstimmungsverfahren, in dem mehrere Varianten erarbeitet wurden, die unter anderem auch eine mögliche Bebauung auf den Nachbargrundstücken berücksichtigten, wurde die Planung am 18.01.1996 dem Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Der Ausschuss sprach sich seinerzeit gegen die Bebauung aus, da insbesondere die Erschließung von der Sterkrader Straße aus als problematisch angesehen wurde. Im März 1997 wurde der Abbruch der gewerblichen Bauten im Hinterland genehmigt und ist inzwischen vollzogen. Das Grundstück steht zurzeit leer und wird als Lagerplatz genutzt.

Eine erneute Bauvoranfrage wurde am 21.04.1998 eingereicht. Es wurde beantragt, ein dreigeschossiges Gebäude für „kinderfreundliches und behindertengerechtes Wohnen“ zu errichten. Es sollten auch ökologische Aspekte berücksichtigt werden.

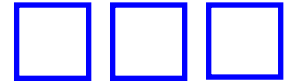
Das Gebiet wurde zunächst als nicht beplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Nach Art und Maß der Nutzung fügte sich dieses Vorhaben in die nähere Umgebung ein (Allgemeines Wohngebiet, ähnlich große Baukörper im Hinterland vorhanden). Problematisch war aber immer noch die Erschließung des Hinterlandes. Da bei einer Hinterlandbebauung nach § 34 BauGB grundsätzlich die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist, wenn mehrere Grundstücke nebeneinander über Stichstraßen in der Tiefe erschlossen werden, wurde hier ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gesehen. In diesem Planverfahren sollte nicht nur das einzelne Grundstück der



Familie Emschermann betrachtet werden, sondern auch die nähere Umgebung in die Planung einbezogen werden, so dass der Gesamtbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterzogen wird.

Am 02.02.1998 hat der Rat der Stadt Bottrop den Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Konzeptes und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger beschlossen. Seit dieser Zeit sind von der Familie Emschermann intensive Gespräche mit den betroffenen Nachbarn und mit der RWE-Systems Immobilien GmbH & Co. KG, Essen geführt worden. Das Ergebnis dieser Gespräche war das mit den Nachbarn abgestimmte städtebauliche Konzept, dass dem Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt in seiner Sitzung vom März 2003 vorgestellt wurde und eine zweigeschossige Wohnbebauung im Hinterland der Sterkrader Straße vorsah, dass über die vorhandene Anbindung der RWE-Systems erschlossen werden sollte. Ergebnis der Beratungen im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Bottrop war, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes nicht über die Zufahrt zum Grundstück der RWE-Systems erfolgen soll. Das neue Erschließungskonzept sieht eine Zufahrt zum Bebauungs-plangebiet über eine Planstraße vor. Diese wird von der Sterkrader Straße ausgehend zwischen den Gebäuden Sterkrader Straße Nr. 106 und 108 geführt werden.

Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bebauung wird in Höhe und Geschossigkeit den bestehenden Gebäuden an der Sterkrader Straße angepasst und als zweigeschossige Bebauung festgesetzt.



B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Sterkrader Straße, im Ortsteil Stadtmitte an der Grenze zu Fuhlenbrock und ist ca. 1,5 km vom Zentrum Bottrops entfernt.

Gemäß §9 Abs. 7 BauGB ist der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in der Flur 67, betroffen sind die Flurstücke 215, 216, 227, 229, 230 sowie der südliche Teil von Flurstück 11. Folgende Flurstücke grenzen an: 4, 11, 91, 156, 165, 168, 217, 220, 228, 231.

Die Größe räumlicher Geltungsbereich beträgt ca. 0,38 ha.

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regional Planung

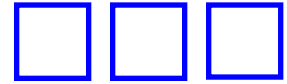
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Teilabschnitt Emscher-Lippe ist der Bereich des Bebauungsplans als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Die geplanten Regelungen stehen den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Das Gebiet ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3. Landschaftsplan

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



D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände eines Gartenbauunternehmens sowie benachbarte Flächen. Es ist Hinterland, das überwiegend von privaten Grundstücken umschlossen sind. Die Fläche stellt sich zurzeit überwiegend als städtisches Brachland dar. Bereits bestehende Hinterlandbebauung (Garagen) schließt sich in unmittelbarer Umgebung an.

2. Verkehr

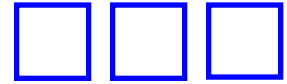
Eine öffentliche Erschließung des Geländes liegt zurzeit nicht vor. Der Anschluss der Hoffläche erfolgt über eine Privatzufahrt zur nördlich des Gebietes verlaufenden Sterkrader Straße. Im Süden liegt die Zuwegung zu einer RWE-Station.

3. Umwelt

Zurzeit liegt die ehemals gewerblich genutzte Fläche des Plangebiets brach. Dieses Brachland hat im inneren Bereich vereinzelt Bewuchs aus Wildkräutern, weite Teile sind versiegelt. Im Anschluss dieser Flächen befinden sich zwei Aufschüttungen, hier ist der Bewuchs mittelmäßig bis stark. Eine Belastung von schädlichen, äußeren Umwelteinflüssen liegt, aufgrund der inselartigen Lage, kaum vor. Im Osten reichen Gärten in das Plangebiet.

4. Lärmeinwirkung

Lärmeinwirkungen sind von dem umliegenden Straßennetz, einem nahe gelegenen Supermarkt mit zugehörigem Parkplatz, sowie einem Schalt- und Trafohaus der ELE zu erwarten. Zur Ermittlung und Beurteilung der Emissionen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungs-



werte der DIN 18005 weder durch den Verbrauchermarkt noch durch die Trafostation überschritten werden. Der Straßenverkehrslärm bewirkt jedoch eine Überschreitung bis zu 5 dB(A), so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

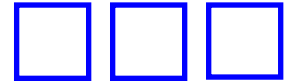
5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt zentral durch die Emscher-Lippe-Energieagentur (ELE), mit Trinkwasser durch die Rheinisch-Westfälischen-Wasserwerke (RWV). Die Ver- und Entsorgung wird über die Verkehrsflächen, bzw. über die Geh-, Fahr-, Leitungs-Rechte gesichert.

6. Boden / Wasser

Für die Klärung der Fragestellung gemäß §51 LWG hat der Eigentümer ein baugrundtechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Büro OWS, Bissendorf, Dipl. Geologe M. Stracke, hat durch Felduntersuchungen hierzu folgende Ergebnisse erreicht:

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle, mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 1,30 m, auf. Gemäß dem baugrundtechnischen Gutachten wird der tiefere Untergrund im Untersuchungsgebiet durch teilweise stark verwitterten Kretazischen Sandmergel gebildet, der erdfeucht bis feucht und halbfest bis fest ist. Die Aufschlussbohrungen wurden in diesem halbfesten bis festen Sandmergel bei einer Tiefe von 8,0 m unter GOK eingestellt, da der Mergel erfahrungsgemäß noch bis in größere Tiefen ansteht. Der Mergel wird durch Deckschichten überlagert, die Mächtigkeiten bis zu ca. 7,60 m aufweisen. Die Deckschichten bestehen aus quartären Bach- und Flussablagerungen, im unteren Teil aus wassergesättigten, steifplastischen, größtenteils tonigen Schluff. Die darüber liegenden Kiese und Sande der Flussablagerungen variieren in Ihrer Zusammensetzung, sind aber nur örtlich schwach schluffig. Sie sind erdfeucht bis



grundwasserführend, im Grundwasserbereich je nach Kornverteilung fließfähig und mitteldicht bis sehr dicht gelagert.

Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes erfolgte eine anthropogene Auffüllung, in einer Mächtigkeit von 0,2 / 0,4 m unter GOK. Bei der Auffüllung handelt es sich um Fein-, Mittel- und Grobsand in variierenden Zusammensetzungen, örtlich kiesig-steinig, und schwach schluffig. Der Kies- und Steinanteil setzt sich vorwiegend aus Natursteinen und nur untergeordnet aus Bauschutt mit geringen Asphaltresten zusammen.

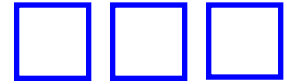
Das Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung zwischen ca. 3,30 m und 4,20 m unter Geländeoberkante angetroffen.

In der folgenden Tabelle sind die durch das Ingenieurbüro OWS ermittelten k-Werte (Einstufung der Versickerungsgeschwindigkeit von Niederschlagswasser auf Böden) abzulesen:

Versickerungsversuch	k in m/s
1	$6,9 \cdot 10^{-5}$
2	$6,5 \cdot 10^{-5}$

Es ergibt sich ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $6,7 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Das ATV-DVWK-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 fordert für die Versickerung einen Durchlässigkeitsbeiwert von $5 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $K \geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Dementsprechend liegt der mittlere Durchlässigkeitsbeiwert innerhalb des zulässigen Bereichs. So ist eine Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück möglich. Dieser Möglichkeit wird Folge geleistet. Die Versickerung wird, wie vom Gutachter vorgeschlagen, auf den Grundstücken über Rigolen erfolgen. Vorgesehen ist der Anschluss von je zwei Doppelhaushälften. Der Abstand der Rigolen zum Gebäude ist gewährleistet, da die geplanten Gebäude ohne Keller errichtet werden, bzw. die Unterkellerungen die erforderlichen sechs Meter zur Rigole nicht unterschreiten



werden. Die Verkehrsfläche wird ebenfalls eine Rohrrigole zur Entwässerung erhalten.

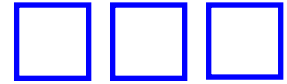
7. Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche als Betriebsgelände wurde vom Ingenieurbüro OWS ein Gutachten zur altlastenspezifischen Gefährdungsabschätzung erstellt. Laut diesem Gutachten sind am Standort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Der oberflächennahe Bodenhorizont wurde durch Entnahme von Bodenmischproben flächendeckend untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Pflanze betrachtet. Für keiner der genannten Wirkungspfade liegt eine Bodenverunreinigung vor, die eine Gefährdung darstellen würde. Aus Gutachtersicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in unmittelbarer Nähe.

Bei Erdarbeiten könnten Bodendenkmäler entdeckt werden. Dementsprechend wird auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.



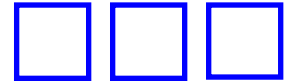
E. Städtebauliche Konzeption

Das zur Bebauung anstehende Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Gebäuden zulässig. Das Verhältnis der Grundstücksgröße zur bebaubaren Fläche mit einer GRZ von 0,4 ist ein Ergebnis des Leitziels sich der vorhandenen Bebauung unterzuordnen, eine offene Struktur zu wahren, sowie der schonende Zugriff auf die natürlichen Ressourcen Boden, Landschaft und Wasser.

Durch diese Bauweise sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wird die gewünschte Siedlungsstruktur erreicht und dem Bedarf der Bevölkerung an Wohnbauflächen entsprochen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausgehend von der Sterkrader Straße über eine Planstraße, die von der Sterkrader Strasse zwischen den Gebäuden Sterkrader Straße 106 und 108 durchführt und das dahinter liegende Baugebiet erschließt. Diese 4,50 bis 5,50 Meter breite Zuwegung mündet in einem Wendehammer des Typen 2, der gemäß der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw bis 16 t) genutzt werden kann. Darüber hinausgehend wird eine Feuerwehrezufahrt von der Zufahrt der RWE-Systems in das Wohngebiet gemäß DIN 14090 angelegt. Das Detail hierzu befindet sich im Anhang.

Im Bereich des bepflanzten Seitenstreifens werden 3 Parkbuchten für Besucher des Wohngebietes angelegt.



Nach Absprache mit der BEST wird an der Sterkrader Straße ein Bereich für das Aufstellen der Mülltonnen aus dem Wohngebiet an den Abfuhrtagen geschaffen.

Das Haus Sterkrader Straße 108 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird unverändert bestehen bleiben.

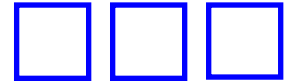
Art der Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Art der Bebauung

Dem Bebauungskonzept liegt ein nachbarschaftliches Wohnmodell als durchgängige Leitidee zugrunde. Es ist angedacht, die Baugrenzen jeweils mit Einzel- / Doppelhäusern zu füllen, ein familiengerechter, zweigeschossiger Wohnungsbau. Single-, Alten- und Behindertenwohnungen lassen sich in diese Konzeption einbauen. Die solare Ausrichtung der Baukörper ermöglicht die Option auf den Einsatz von alternativen Energien, aber auch eine möglichst intelligente Entwicklung der Wohngrundrisse und Grundstücksausrichtung. Die Gärten sind in Richtung Süden orientiert, einzig der westliche Baukörper erhält eine Ost-West-Ausrichtung, dessen Lage wird durch die Tiefe optimiert. Hier soll ein Mehrfamilienhaus entstehen.

Durch die offene Stellung der Baukörper und der an die Umgebung angepasste Struktur der Baufelder wird eine größtmögliche Akzeptanz zwischen den angrenzenden Anwohnern und den neuen Bewohnern des Baugebiets erreicht.



F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeine Wohngebietsflächen

Für die Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 aus. Das heißt maximal 40 % dieser Nutzung zugewiesenen Flächen dürfen bebaut oder für Stellplätze etc. befestigt werden. Die Geschossflächenzahl beläuft sich auf 0,8.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

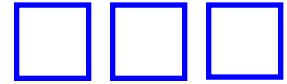
In den allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschoss / Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Im Planbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse beschränkt. Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe der Traufe darf im WA 1 höchstens 4,50 m betragen. Traufe im Sinn dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

Die Höhe der Firste darf im WA 1 höchstens 10,75 m betragen.



Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden. Doppel- und Reihenhäuser müssen zur Erreichung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit gleichen Trauf- und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden. Die Übernahme der Trauf- oder Firsthöhe des Nachbarhauses kann aus städtebaulichen Gründen gefordert werden.

Beschränkung der WE

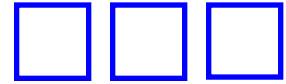
Im Zuge der Offenlage wurde die Beschränkung auf zehn zusätzliche Wohneinheiten in diesem Baugebiet gefordert. Dem wird mit dieser Änderung gefolgt. In WA1 und WA4 ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. In WA3 sind je Gebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

Baugrenzen und Baulinien

Der Bebauungsplan setzt (gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Bau NVO) die Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Zulassung für ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße kann zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind, soweit sie die erforderlichen Abstandsflächen einhalten, zulässig wie z.B. eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkern bis zu 1,00 m.

An der westlichen Grundstücksgrenze des Bestandsgebäudes (Sterkrader Straße Nr. 108) wird eine Baulinie festgesetzt, da dort direkt an das vorhandene Nachbargebäude angebaut ist.



Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden das Erscheinungsbild des Wohnbaugebietes deutlich mitbestimmen; neben der Erschließung des Gebietes übernehmen sie auch, falls technisch möglich, andere Funktionen (z.B. Erholungsfunktionen) sowie die Oberflächenentwässerung in Rinnen. Die folgenden Maßnahmen tragen den zukünftigen stadtgesterischen und den funktionalen Aufgaben Rechnung. Sie erhält eine Breite von 5,50 m.

Entlang der Erschließungsstraße werden Baumstandorte geschaffen, die im Rahmen der Straßenausbauplanung noch genau abgestimmt werden. Es wird beabsichtigt, die Straße im Wohngebiet als Spielstraße oder als 30 km/h Zone festzusetzen. Im Mündungsbereich der Wohnstraße wird ein Aufstellplatz für Mülltonnen geschaffen, so dass die Straße nicht von der Müllabfuhr befahren werden muss.

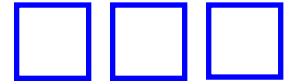
Straßenbegrenzungslinie

Im Bebauungsplan sind die einzelnen Straßen mit Hilfe der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Begrenzungslinie umfasst den gesamten Straßenbereich, um dem Verkehrsaufkommen den unterschiedlichen Ansprüchen und Prioritäten der Verkehrsmittel Rechnung zu tragen.

Anliegerstichstraßen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstückszufahrten über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht erschlossen. Die Breite der Zufahrten ist mit 3,50 m festgesetzt. Alle Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen in den Kaufverträgen durch entsprechenden Eintrag als Baulast gekennzeichnet werden.

Die Flächen gehen anteilig in das Eigentum der Anlieger über, mit der Auflage „die Zufahrt für alle im öffentlichen Interesse liegenden Erschließungen der Haushalte



wie z.B. Rettungsdienste, Energie-, Kommunikations-, Trinkwasser- und Mischwasserentsorgungserschließung u.a., öffentlich zugänglich zu halten. Dies gilt insbesondere für den Bau und die Instandhaltung der Funktionen.“

Wendeanlagen

Die Wendeanlage am Ende der Anliegerstraße-Stichstraße ist entsprechend der EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) festgesetzt. Es handelt sich hier um den Wendeanlagentyp 2, der für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw bis 16 t) genutzt werden kann.

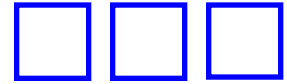
Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist wie folgt berechnet und im Plan dargestellt:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit in Einzelhäusern
- 1 Stellplatz je Wohneinheit in Doppelhäusern
- 2 Stellplätze je Wohneinheit im Mehrfamilienhaus
- Stellplätze vor Garagen zählen zur Hälfte

Die Zuordnung der Stellplätze für Wohngebiete erfolgt mit der Ausweisung für Garagen auf den Grundstücken. Die Flächen vor den Garagen der Einzel-/ Doppelhäuser sind im Planentwurf so bemessen, dass 5,00 m Parkraum zur Verfügung stehen und somit ein zweiter PKW-Stellplatz gegeben ist. Im Gesamtnachweis der Stellplätze der Wohneinheiten erreicht die Zählung inklusive der öffentlichen Stellplätze in der Straße 2,3 Stellplätze pro Wohneinheit.

Insgesamt werden 23,5 Stellplätze ausgewiesen.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Feuerwehrumfahrt

Die Anliegerstraße des Allgemeinen Wohngebietes weist eine Länge von mehr als 50 m auf. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Feuerwehrumfahrt notwendig. Dieses Geh- Fahr- und Leitungsrecht, im vorderen Teil zugleich die Erschließung des westlichen Baukörpers, verläuft entlang der südlichen Grenze und führt zu einer vorhandenen Zuwegung der RWE-Systems. Zur Nutzung des Grundstücks der RWE-Systems wurden bereits mehrere Gespräche zwischen dieser und dem Erschließungsträger geführt. Die Gesellschaft bietet den Erwerb bzw. Geh-, Fahr-, Leitungsrechte des Grundstücks für die Feuerwehrumfahrt an, zur Rechtswirksamkeit des Planes wird ein entsprechender Vertrag vorgelegt.

Die Gestaltung der Feuerwehrumfahrt entspricht den Vorgaben der DIN 14090.

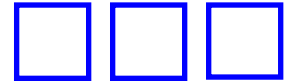
Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bislang als Betriebsgelände benutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

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

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist (max. 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche). Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasser-durchlässigem Material (beispielsweise Rasenfugenpflaster anzulegen).

Für den Wegfall von erhaltenswerten Bäumen sind entlang der Planstraße Baumpflanzungen geplant.



Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm (Straßenverkehr) sind bauliche Vorkehrungen zu treffen:

Gebäude 1, 3 und 4: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich II entsprechen.

Gebäude 2: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich I entsprechen.

Gebäude 5: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

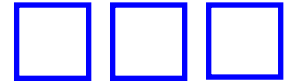
Bestandsgebäude Nr. 108: Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.

Sofern Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur Lärmseite orientiert sind, müssen in Lärmpegelbereich III und IV zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Vorgärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Bei der Auswahl von Pflanzen sollten vorwiegend einheimische Gehölze verwandt werden, z.B. für Heckenpflanzungen, Strauch- und Baumpflanzungen. Die Vorgärten sind im B-Plan gesondert dargestellt. Diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten, ferner sind Einfriedungen für diese Flächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.



Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dachformen

Im zweigeschossigen Wohnungsbau der Längsformen sind sowohl Sattel wie auch Walmdächer festgesetzt, die Dächer werden alle als Hartdächer ausgeführt. Die weitere Gestaltung von einzelnen Wohnquartieren sollte einheitlich erfolgen.

Dachneigungen

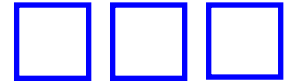
Die Dächer in zweigeschossiger Bauweise werden mit einer Dachneigung bis zu 45° festgesetzt.

Hauptfirstrichtung

Gemäß § 86 der Bauordnung NRW ist die Hauptfirstrichtung mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan festgelegt. Die Hauptfirstrichtung folgt im Wesentlichen der energetischen Ausrichtung der Gebäude, der Ausrichtung der Gartenfläche. Die Hauptfirstrichtung im östlichen Bebauungsplan liegt in ostwestlicher Richtung. Der Baukörper im Westen liegt in nordsüdlicher Richtung.

Nebengiebel

Bei den Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudebreite nicht überschreiten darf. Die Dachneigung ist der des Hauptgiebels anzugleichen. Nebengiebel müssen mind. 0,5 m unterhalb des Hauptgiebels liegen.



Gestaltung der Doppelhäuser

Die als Wohnbaufläche dargestellten Baugrenzen stellen die max. Grenze der Bebauung dar. Die Baugrenzen sollen als Baufenster angesehen werden, die dann neben Einzelhäusern Doppelhaushälften aufnehmen können. Deren baulich zusammenhängenden Einheiten sind in Bezug auf Dachform, -neigung und –aufbauten, Fassadengestaltung und –materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Sie können auch in Schränken untergebracht werden, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. An den Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter in der gekennzeichneten Fläche aufzustellen.

3. Kennzeichnungen

Bergbauliche Einwirkungen

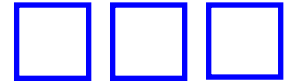
Der Planbereich gehört nicht zu den Gebieten unter denen der Bergbau umgeht. Dementsprechend sind keine bergbaulichen Einwirkungen zu erwarten.

4. Hinweise

Bodendenkmäler und Altlasten

Bei der Beteiligung der TÖB sind Bodendenkmäler und Altlasten nicht bekannt geworden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§15 und §§16 des

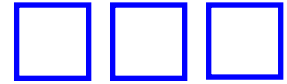


Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, dem Landschaftsverband Westfalen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder des Kampfmittelräumdienstes lassen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Bombenabwurfgebiet) erkennen. Aus diesem Grund sind erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten als besonders gefährdet anzusehen und ein Absuchen der zu bebauenden Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist erforderlich. Deshalb ist der Baubeginn dem Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Bottrop rechtzeitig zu melden.



G. Bodenordnung

Der Großteil des Plangebietes befindet sich in Besitz von Herrn Christoph-Johannes Emschermann. Lediglich eine Teilfläche (Flurstück 11) ist Eigentum von Frau Heike Haase. Diese bestätigte mit ihrem Schreiben vom 21.03.2005 ihre Bedenkenlosigkeit gegenüber den Planungen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird durch die Eigentümer eine private Umlegung durchgeführt.

H. Planungsstatistik

Wohnbaufläche	0,31 ha
Verkehrsflächen	0,05 ha
Öffentliche Grünfläche	0,02 ha
Fläche / Geltungsbereich	0,38 ha

Innerhalb der aufgeführten Wohnbaufläche werden, bei Errichtung von Doppelhäusern, zehn Wohneinheiten geschaffen. Durch zeichnerische Hinweise wird nachgewiesen, dass den Wohneinheiten jeweils eine Garage zugeordnet werden kann.

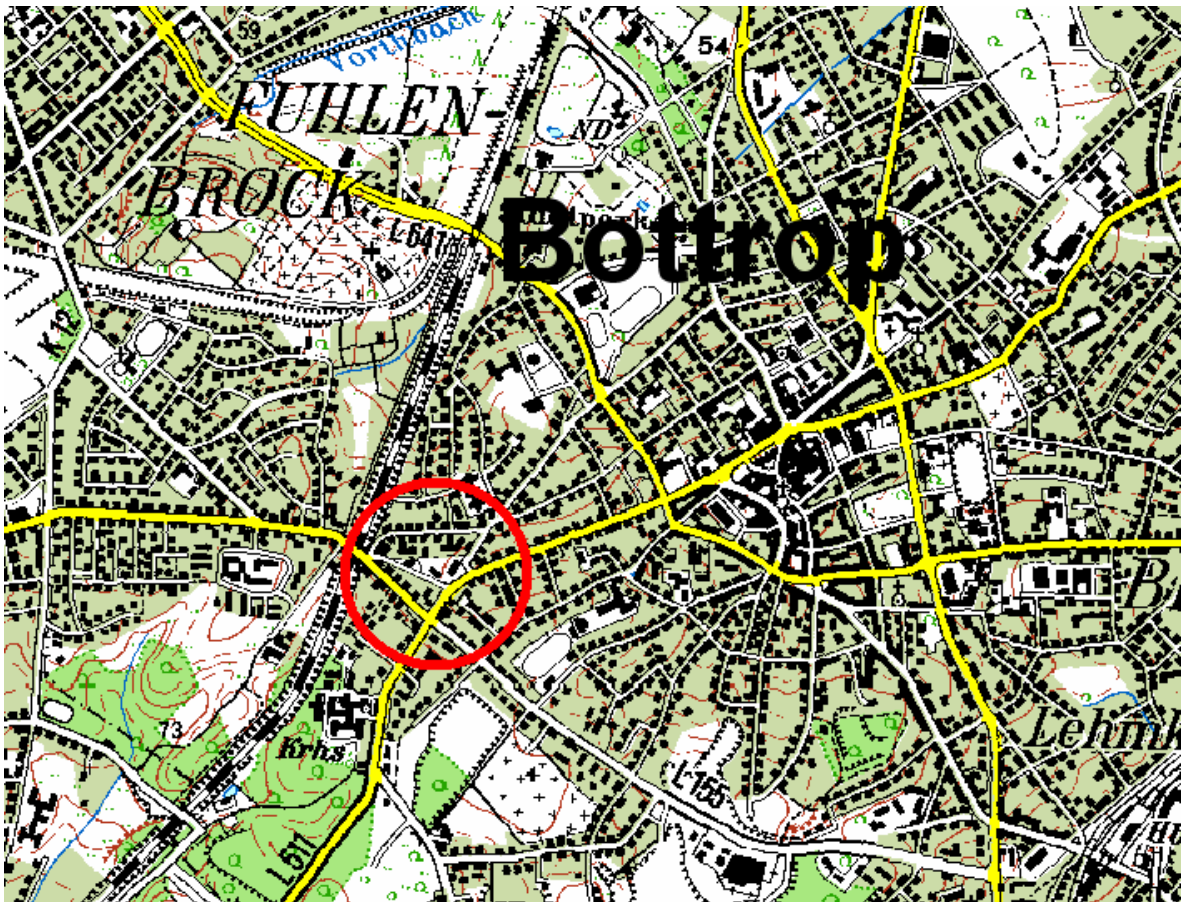
Insgesamt werden 10 Garagen und Stellplätze vor Garagen, sowie zusätzlich 4 Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen.

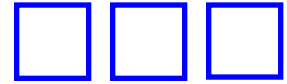
I. Umweltbericht

1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen im Bebauungsplan

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt in Bottrop-Stadtmitte an der Grenze zum Stadtteil Fuhlenbrock, ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Die angrenzende Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung, deren Errichtung in den 50er Jahren begann. Ergänzende Bebauung erfolgte im Jahre 2001. Im Westen schließt sich ein Kindergarten sowie ein Altenheim an die Fläche des B-Planes an. Ebenfalls in näherer Nachbarschaft befindet sich eine RWE-Station. In einer Erreichbarkeit von etwa 3 km befinden sich ein Gymnasium sowie Sportanlagen. Die Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind in folgender Karte dargestellt.





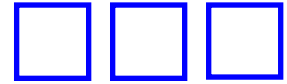
Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alte Sterkrader Straße“. Das Plangebiet wird im Norden von der Alten Sterkrader Straße erschlossen, die in die überörtliche Verkehrsverbindung Sterkrader Straße mündet. Eine innere Erschließung liegt bisher nicht vor.

Zurzeit besteht das ca. 0,38 ha umfassende Gebiet vorrangig aus Brachland. Es sind keine nennenswerten Höhenunterschiede festzuhalten. Ein großer Teil der Fläche ist versiegelt, hierbei handelt es sich um die ehemalige Zufahrt des Firmengeländes und ehemalige Garagenflächen. Des Weiteren befinden sich kleinere Gebäude auf dem Gelände, dessen Abriss jedoch schon geplant ist. Hierbei handelt es sich größten Teils um Garagen. Hinter diesen liegen Privatgärten, die zum Teil zum Plangebiet gehören.

Die beschriebene Versiegelung im Untersuchungsgebiet lag zur Zeit der Bestandsaufnahme vor und geht dementsprechend in die Bewertung ein. Im Zuge der geplanten Neunutzung wird für eine Entsiegelung von Seiten Herrn Emschermanns gesorgt. Die Flächenentsiegelung wird gemäß den Zuwendungsbescheiden vom 14.03.2002, bzw. vom 18.11.2003 durchgeführt werden.

Prägende Elemente im Plangebiet sind zwei Anschüttungen von Erdreich, die mit Raps, Kamille, Getreideresten, Mohn und Disteln, sowie verschiedenen Gräsern bewachsen sind. Großgehölze, bis ca. 25 m, befinden sich entlang den Grenzen (Betula pendula, Quercus robur, Fraxinus excelsior, Tilia cordata und Picea abies). Sie bestimmen das Landschaftsbild.

Im Zuge der Planungen wurde vom Ingenieurbüro OWS ein Gutachten zur altlastenspezifischen Gefährdungsabschätzung erstellt. Zur Zeit dieser Altlastenuntersuchung ist die Entsiegelung bereits durchgeführt worden (September 2005). Ziel des Gutachtens war es, sicher zu stellen, dass am Standort keine Bodenverunreinigungen vorliegen, die ein gesundes Wohnen gefährden würden oder eine Grundwassergefährdung verursachen würden. Im



Laufe zweier Untersuchungsschritte wurden 14 Rammkernsondierungen, 12 Bodenluftproben und 5 Mischproben flächendeckend entnommen. Folgende Parameter wurden analysiert: KW-Index, PAK, KVO+As, BTEX und LHKW. Es folgte eine schutzgutbezogene Bewertung, bei der die Analysen mit Hilfe der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingeordnet werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Wohngebiet mit Nutzgärten wurden die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Pflanze betrachtet.

1.2 Art des Vorhabens

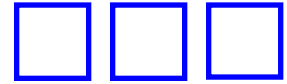
Auf der in 1.1 beschriebenen Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet mit ca. 10 Wohneinheiten entstehen. Dem stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die für die Überbauung vorgesehenen Flächen bestehen überwiegend aus Schutt- und Brachflächen auf ehemaligem Gewerbegelande. Insgesamt umfassen sie etwa 3.750 m².

Biotope, die im Planungsgebiet durch das Vorhaben beseitigt werden, sie sind wie folgt zu beschreiben:

- Städtische Brachfläche
- Versiegelte Fläche
- Einzelbäume
- Hausgärten
- Gebäude



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

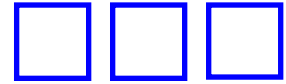
Im Folgenden werden die besonderen Umweltmerkmale des Plangebiets auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, und die Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Hier ist die Einwirkung des Planvorhabens auf die menschliche Gesundheit zu untersuchen. In diesem Fall handelt es sich um die Prüfung von Lärmimmissionen. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem wurden die Schalleistung eines Einzelhandelbetrieb (inkl. Parkplatz, Verladetätigkeiten, technische Einrichtungen), der ca. 50 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegt, sowie der umliegende Straßenverkehr untersucht. Durch den Einzelhandel werden die Richtwerte an der angrenzenden Bebauung nicht überschritten, die Beurteilungspegel betragen tags bis zu 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis 37 dB(A).

Die Einwirkungen des Straßenlärms bedeutet jedoch eine Überschreitung der Beurteilungspegel. Betroffen ist das Gebäude östlich der Feuerwehrumfahrt (Überschreitung von 1 dB(A) an der Südfront) und das Gebäude westlich der Feuerwehrumfahrt (Überschreitung bis zu 3 dB(A) an der Südfront, Überschreitung bis zu 5 dB(A) an der Westfront). Für die Fassadenseiten, an denen die Orientierungswerte überschritten werden, werden passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) angewandt. Die Berechnung der Schallschutzfensterklassen erfolgt nach DIN 4109.

Fazit: Laut genanntem Gutachten kann die geplante Nutzung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen, da die Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erfüllt werden. In Folge dessen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit zu erwarten, sofern der Einsatz der erforderlichen Schallschutzfenster erfolgt.



Schutzgut Boden / Wasser

Der Grundwasserstand liegt im mittleren Bereich, dementsprechend ist die Grundwassergefährdung, aufgrund der Filterwirkung der Böden, nicht hoch. Die Böden im Untersuchungsgebiet weisen ein wasserdurchlässiges Sand-Kies-Gemisch auf.

Fazit: Die Empfindlichkeit des Bodens wird als gering eingeschätzt.

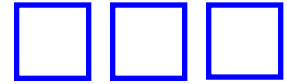
Schutzgut Klima / Lufthygiene

Besondere klimatische oder lufthygienische Funktionen der Flächen sind lokale Klimaausgleichsräume, die insbesondere in der vom Relief bestimmten Tallage eines Gewässergrabens zu finden sind. Dies trifft auf das Planungsgebiet nicht zu. Dennoch sollte eine Förderung des horizontalen und des vertikalen Luftaustausches durch Auflockerung der Bebauungsstruktur gesichert sein. Laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop wird das Plangebiet dem Stadtrandklima zugeordnet. Von der geplanten Bebauung wird eine baulückenartige Freifläche im Siedlungsbereich von Bottrop betroffen. Insgesamt nimmt der Grad der Versiegelung zu. Großräumig sind keine Änderungen zu erwarten. Lokalklimatisch kann es zu Aufwärmeeffekten durch die erhöhte Versiegelung innerhalb des Plangebiets kommen. Der Luftaustausch zu den Wohngebieten wird evtl. verringert, ist aber aufgrund der inselartigen Lage irrelevant. Durch Versiegelungsbeschränkungen in den Vorgärten und Begrünung der Parkraumflächen wird die Wärmebildung gemindert, um so die Strahlungsintensität zu reduzieren.

Fazit: Die Auswirkungen werden als akzeptabel betrachtet.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist der Geltungsbereich als städtisches Brachland einzustufen. Im Osten reichen Gärten in das Plangebiet. Die



erforderliche Lebensgrundlage einer standorttypischen Fauna und Flora ist nur in Rudimenten vorhanden. Das Brachland hat im inneren Bereich vereinzelt Bewuchs aus Wildkräutern, weite Teile sind versiegelt. Im Anschluss dieser Flächen befinden sich zwei Aufschüttungen, die mit Raps, Kamille, Getreideresten, Mohn und Disteln, sowie verschiedenen Gräsern bewachsen sind. Hier ist der Bewuchs mittelmäßig bis stark. Die Fauna betreffend konnten keine Funde gemacht werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass die typischen, siedlungsbewohnenden Tierarten das Gebiet als Lebensraum nutzen.

Fazit: Die Grünelemente erreichen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

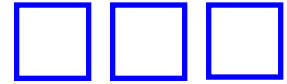
Schutzgut Erholungsfunktion, Landschafts- / Ortsbild

Die lokale Erholungsfunktion des Raumes beruht auf der Verbindungsfunktion der Radwege „Schrülkampweg“ und „Femeweg“, die Teil des überörtlichen Radweges R23 sind. Dieser stellt die Verbindung zwischen Alt-Oberhausen und Oberhausen-Sterkrade. Ein weiterer Radweg führt, vorbei der RWE-Station, in die angrenzende Siedlung.

In der näheren Umgebung verläuft die Bahntrasse der Verbindung Bottrop – Oberhausen, die mit ihrer Schneise einen Grünzug bildet und den klimatischen Austausch fördert. Die Nutzung des Grünzugs liegt in Form eines begleitenden Fuß-/Radwegs vor.

Das Landschafts-/Ortsbild ist nicht als Freiraum geprägt. Die vorwiegend geschlossene angrenzende Wohnbebauung bestimmt das Erscheinungsbild, so dass das Gebiet nicht als Freiraum wahrgenommen wird. Aus Sicht aus dem Planraum, bzw. des näheren Umfeldes prägen die vorhandenen Großbäume und Baumreihen das Bild des Siedlungsteils. Diese sollen möglichst erhalten und mehr Schutz zugesprochen bekommen, so dass ihre Geltung bewahrt bleibt.

Fazit: Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch



Inanspruchnahme fernwirkender Flächen. Die angrenzenden Bereiche werden durch die Fernwirkung der Baukörper kaum eine Entwertung erhalten, da sich die Neubauten den bestehenden unterordnen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich als Minimierungsmaßnahme eine Bauhöhenbeschränkung auf zwei Geschosse für die Wohnbebauung.

Die prägenden Elemente des Landschaftsbildes, die Großgehölze, bleiben nur teilweise erhalten. Pflanzungen im Straßenraum und die Anlage von Hausgärten, tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei.

Das Baugebiet und das bereits wohnbaulich geprägte Umfeld werden verzahnt.

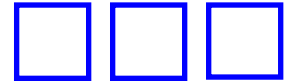
Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Wohngebäude sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und werden durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet.

Fazit: Das Vorhaben hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen

Im Plangebiet treten verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes auf. So wird durch die erweiterte Versiegelung des Bodens dieser in seinen Funktionen geschwächt und u.a. die Versickerung des Niederschlagswassers behindert. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich. Durch die Bebauung wird Tieren und Pflanzen Teil ihres Lebensraums genommen. Die Wechselwirkungen werden aber als ausgleichbar eingestuft, insbesondere aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades.



3. Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung und Nicht-Durchführung des Vorhabens

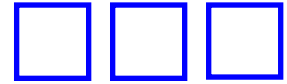
Bei Durchführung der Planung:

Eine wesentliche, mit dem Vorhaben verbundene, Einwirkung ist die anlagebedingte zunehmende Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und Bebauung. Infolge der geplanten Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass die derzeitigen abiotischen und biotischen Gebietsfunktionen teilweise verloren gehen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich um geringwertige Flächen in inselartiger Lage handelt. Die Funktionsverluste und Funktionsminderungen werden durch die Maßnahmen im engeren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches kompensiert. Das umgebende Wohngebiet wird aufgewertet, neue strukturreiche Gärten werden geschaffen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung:

Auf Grundlage der bisher betrachteten vorhandenen Gegebenheiten sind für das Plangebiet folgende Entwicklungen festzustellen, die unverändert bestehen bleiben würden:

- Erhebliche Baulücke im innerstädtischen Raum in Form einer Ödlandfläche.
- Darstellung als unnutzbare, unzugängliche Fläche im Wohngebiet.
- Die Möglichkeit einer sozialverträglichen Verdichtung des Innenstadtbereiches würde versäumt werden.
- Störende Sicht auf Schutt-/Brachfläche für benachbarte Anwohner.
- Erhaltung der bestehenden Bäume.



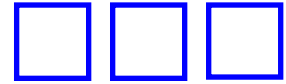
4. Bewertung der Planung und Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bislang als Betriebsgelände benutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen, über das rechtmäßig zulässige Maße hinausgehende Eingriffe vorbereitet. Demzufolge entstehen keine Ausgleichsverpflichtungen gemäß § 2a BauGB. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entfällt. Real entstehen jedoch Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Inanspruchnahme von ca. 3750 m² Brachfläche, Einzelbäumen und Hausgartenbereiche. Hierbei handelt es sich um Strukturen mit geringer Biotopwertigkeit, die durch die Planung im Hinblick auf die Entstehung von Hausgärten ersetzt werden können. Um die ökologische Qualität des Plangebietes zu erhöhen, sind folgende umweltrelevanten Maßnahmen geplant:

Vermeidung und Minderung von anlagebedingten Beeinträchtigungen:

- Einbindung der Straßentrasse in das Ortsbild durch landschaftspflegerische Maßnahmen.
- Vorgesehene Leitungen sollten im Bereich der geplanten Wege verlegt werden.
- Möglichst geringes Ausmaß und Tiefenlage bei der Konzeption des Wasserversorgungs- und Entwässerungssystems anstreben, um das Ausmaß des Eingriffs in den Boden zu reduzieren (Begrenzung auf das technisch notwendige Maß).
- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sowie zur Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen wird das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Wege einem Versickerungs-

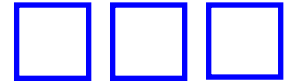


system zugeführt.

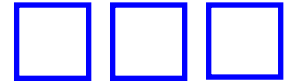
- Der Versiegelungsgrad sonstiger befestigter Flächen (Wege, Zufahrten, etc.) ist auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- Aufnahme der vorhandenen Grün- und Radverbindungen aus der unmittelbaren Umgebung als Verbindungsachsen ins Plangebiet. Der Radweg entlang der RWE-Station erhält eine direkte Verbindung an die neue Erschließungsstraße.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung der Beeinträchtigungen während der Bauzeit:

- Baufelder und Baustelleneinrichtungen möglichst klein halten und auf die unbedingt benötigte Fläche begrenzen.
- Lagerflächen möglichst auf bereits vorhandene befestigte Flächen außerhalb von Bäumen und Sträuchern beschränken.
- Temporäre, geringfügige Belastungen der Luft durch Emissionen der Baumaschinen und Fahrzeuge sowie Schadstoffeinträge. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung sind durch Verwendung moderner Maschinen und Baufahrzeuge (die dem Stand der Technik entsprechen und regelmäßig gewartet werden) zu vermeiden sowie Staubentwicklung ggf. durch Befeuchten der Bauflächen zu verringern.
- Eventuelle Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf Flächen, auf denen Schutzvorrichtungen gegen ein Versickern von grundwassergefährdenden Stoffen getroffen wurden.
- Bodenverdichtung während der Bauarbeiten sind durch die Wahl entsprechender Geräte (soweit möglich keine schweren Maschinen) so gering wie möglich zu halten und auf Flächen zu beschränken, die für den Bau und die Erschließung unbedingt benötigt werden.



- Zur Vermeidung unnötiger Oberbodenbewegungen und zur Erhaltung des natürlichen Bodengefüges sollten, soweit möglich, die Bauarbeiten in trockenen Perioden und nicht bei Nässe durchgeführt werden.
- Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag, Lagerung und Auftrag gemäß DIN 18300 und DIN 18915 zu vermeiden.
- Keine Vermischung von Unter- und Oberboden.
- Bäume und Gehölzbestände sind während der Baumaßnahme vor Beeinträchtigungen fachgerecht zu schützen durch:
 - Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu Gehölzbeständen.
 - Schutz der Wurzel- und Stammbereiche von Gehölzbeständen im Bereich der Baustelle (DIN 18920).
 - Fachgerechte Behandlung ggf. freigelegter Wurzeln und beschädigter Sprosssteile (DIN 18920, ZTV Baum).
 - Keine Rodung von Gehölzen während der Vegetationsperiode (01.03 – 30.09).
- Vermeidung baubedingter Grundwasserfreilegungen.
- Ordnungsgemäße Entsorgung von angefallenem Bauschutt und sonstigem Baustellenabfall nach Abschluss der Bauarbeiten.
- Vermeidung des Eintrags von Öl- und Benzinrückständen des Baustellenverkehrs in das Bodengefüge.
- Reduzierung betriebsbedingter Immissionen durch Geschwindigkeitsbegrenzungen.
- Zügige und zeitlich gut koordinierte Durchführung der Maßnahmen.



4.2 Ausgleichsmaßnahmen

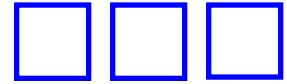
Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bislang als Betriebsgelände benutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Eine wesentliche, mit dem Vorhaben verbundene, Einwirkung ist die anlagebedingte zunehmende Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und Bebauung. Infolge dessen ist davon auszugehen, dass die derzeitigen abiotischen und biotischen Gebietsfunktionen weitgehend verloren gehen werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich bei den betroffenen Flächen um brachliegende Gewerbefläche ohne besondere Artenvorkommnisse handelt. Weite Teile der Fläche sind versiegelt.

5. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Das gesamte Gebiet soll als Wohngebiet entwickelt werden. Aufgrund der inselartigen Lage im Ortteil Stadtmitte ist keine Planalternative gegeben. Um weiteren Baulandbedarf zu decken, ist es notwendig, neue Wohnbaubereiche zu erschließen oder vorhandene zu ergänzen. Dabei sollen zunächst innerstädtische Gebiete erschlossen werden, die an bebaute Gebiete angrenzen und sich in attraktiver Wohnlage befinden. Durch die Schließung von innerstädtischen Baulücken wird Bauland eingespart und die Zersiedlung des Außenbereiches gemindert. Das bedeutet die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere den schonenden Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grund entfällt ein Alternativenvergleich.

Während der Aufstellung des städtebaulichen Entwurfs wurden verschiedene Aufteilungen des zur Verfügung stehenden Geländes diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass der vorliegende B-Plan die optimale Ausrichtung der einzelnen Grundstücke, sowie eine vertretbare Ausnutzung der Gesamtfläche bietet.



6. Beschreibung des verwendeten Verfahrens bei der Umweltprüfung

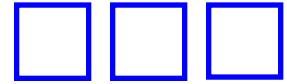
Der vorliegende Bebauungsplan ist nach den alten Regelungen entsprechend Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Punkt 18.8 (Bebauungsplan im sonstigen Stadtgebiet – § 34 BauGB) zu beurteilen. Mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 3.750 m² liegt der Plan unterhalb der Schwelle des Prüfwertes und ist demzufolge nicht UVP- pflichtig.

7. Monitoring

Es ist zu erwarten, dass nach der Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird. Die für die Beobachtung von Umweltauswirkungen maßgeblichen Behörden werden benachrichtigt, damit diese die Gemeinde gemäß § 4 (3) BauGB über unerwartete nachteilige Umweltauswirkungen in Kenntnis setzen.

Ziel des Monitoring ist es, die vermutete Umweltverträglichkeit als Tatbestand nachzuweisen. Schwerpunkt wird die Beobachtung der Lärmentwicklung sowie die ordnungsgemäße Versickerung sein.

Da Ausgleichsmaßnahmen nicht festgesetzt werden, sind auch Überwachungsmaßnahmen diesbezüglich nicht erforderlich.



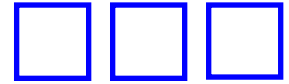
8. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Ortteil Stadtmitte der Stadt Bottrop befindet sich an der Sterkrader Straße ein unbebautes Gebiet innerhalb eines ansonsten besiedelten Bereiches. Für dieses Gelände wird der Bebauungsplan entwickelt. Es sollen Ein-/ Zweifamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten, Garagen und Zufahrten errichtet werden. Das Plangebiet wird gemäß §12 BauGB festgesetzt, es umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

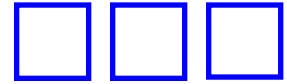
Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen umfassen

- Wohnbauliche Entwicklung größtenteils in Räumen niedriger Konfliktdichte.
- Inanspruchnahme von nicht hochwertigen Biotopen.
- Ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers.
- Aus Sicht des Bodens kann eine Bebauung ohne Einschränkungen stattfinden.



J. Anlagen

- Biototypen Bestand
- Detail: Feuerwehrumfahrt



Literatur und Quellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop, April 2004
- Landschaftsplan der Stadt Bottrop, Juli 1992
- Altlastenspezifische Gefährdungsabschätzung; OWS, TH. Kellner, 2005
- Baugrundgutachten; OWS, M. Stracke, 2005
- Hydrogeologisches Gutachten, OWS, M. Stracke, 2005
- Klimaanalyse der Stadt Bottrop, KVR, 1989
- Wasserschutzgebietsverordnung Bereich Stadt Bottrop, 4.05.1998
- Luftbilder von Bottrop, M 1:5000, Katasteramt der Stadt Bottrop, 1992
- Topografische Karte M 1:50.000, Landesvermessungsamt NRW, 2004
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Planungsbüro Stratmann, 2006
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine & Jud, 2007