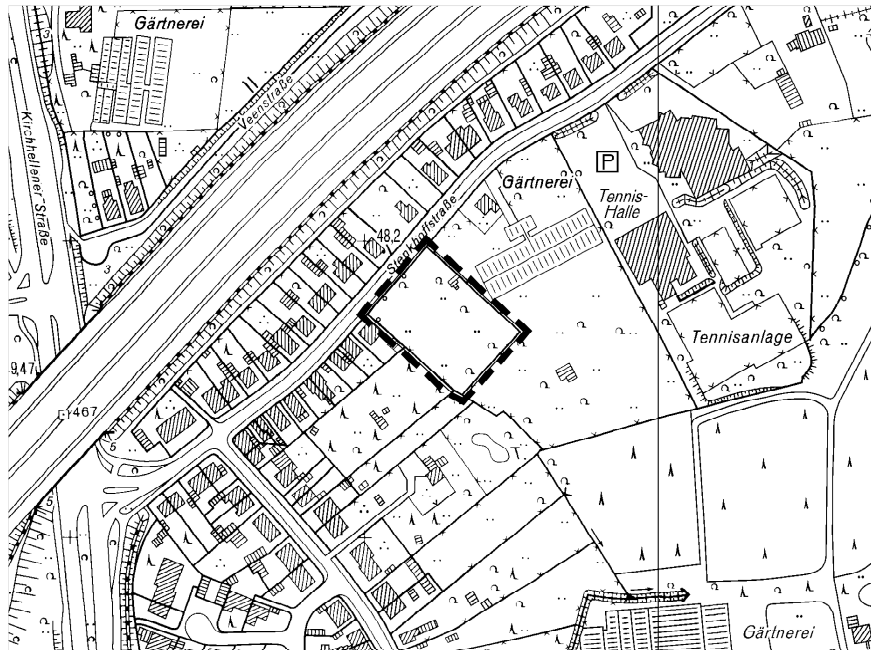


Bebauungsplan Nr. 3.13/2 „Stenkhoffstraße“



Begründung

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan
2. Landschaftsplan
3. Landes- und Regionalplanung

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Umwelt
4. Infrastruktur
5. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Altlasten
8. Bunker

E. Städtebauliche Konzeption

F. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen
- 1.4 Verkehrsflächen
- 1.5 Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 1.7 Ver- und Entsorgung
- 1.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- 1.9 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

2. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

- 2.1 Vorgartenbereiche
- 2.2 Baugruppe
- 2.3 Dachgauben / Dachaufbauten
- 2.4 Nebengiebel

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4. Kennzeichnungen

5. Sonstige Hinweise

- 5.1 Kampfmittel
- 5.2 Umgang mit Bodendenkmälern

G. Bodenordnung

H. Planungsstatistik

I. Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Lage des Plangebietes im Raum
- 1.2 Planerische Vorgaben
- 1.3 Inhalt und Ziel des Planvorhabens
- 1.4 Berücksichtigung von Fachgesetzen und weiteren Grundlagen

2. Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung ohne das Vorhaben

3. Beschreibung des Bestandes bzw. des Umweltzustandes

- 3.1 Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt
- 3.2 Boden / Wasser
- 3.3 Klima / Luft
- 3.4 Orts- und Stadtbild
- 3.5 Mensch-, Kultur- und Sachgüter

4. Mögliche Umweltprobleme, insbesondere mit Berücksichtigung ökologisch empfindlicher Gebiete

5. Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihre Erheblichkeit

- 5.1 Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt
- 5.2 Boden / Wasser
- 5.3 Klima / Luft

- 5.4 Orts- und Stadtbild
- 5.5 Mensch-, Kultur- und Sachgüter
- 5.6 Wechselwirkungen
- 5.7 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

- 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation**
- 6.1 Vermeidung
- 6.2 Verminderung
- 6.3 Kompensation / Gestaltungsmaßnahmen

- 7. Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung o.g. Angaben**

- 8. Alternativprüfung / Varianten**

- 9. Überwachungsmaßnahmen / Monitoring**

- 10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

J. Gutachten

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Bottrop ist in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Antrag der evang. Kirchengemeinde Eigen auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.13/2 gefasst. Entsprechend den Darstellungen des zu diesem Zeitpunkt geltenden Flächennutzungsplanes von 1984 war auf dem Plangrundstück die Errichtung einer Wohnbebauung geplant, unter der Voraussetzung, dass eine umfassende Betreuung der künftigen Bewohner durch die Diakoniestation der evang. Kirche sicher gestellt ist.

Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich allerdings herausgestellt, dass sich diese Konzeption wegen der Nutzungsbeschränkungen nicht umsetzen lässt. Das Verfahren ist deshalb auf Wunsch des Vorhabenträgers nicht weiter geführt worden.

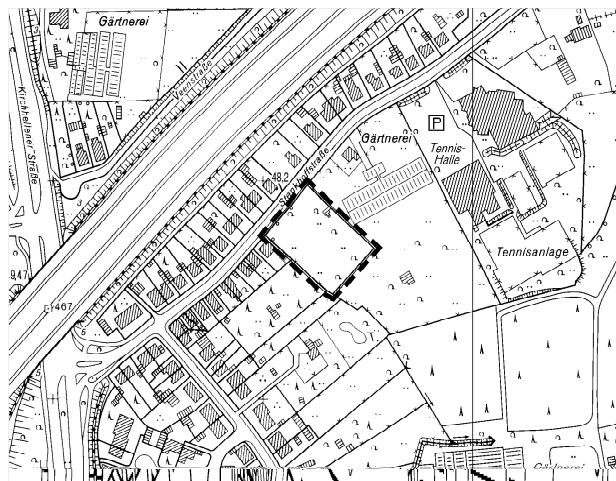
Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich die Bindung an eine kirchliche Nutzung entfallen, so dass auf dem Grundstück eine „normale“, der Umgebung entsprechende Wohnbebauung entwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Kirchengemeinde das Grundstück in Erbpacht verkauft. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück vier Hausgruppen mit 16 Wohnungseinheiten errichten und hat einen Entwurf erarbeiten lassen, der neben der grundstücksbezogenen Planung auch die Möglichkeit zeigt, wie eine Erschließung und Bebauung der angrenzenden und nach dem Flächennutzungsplan noch wohnbaulich nutzbaren Flächen umgesetzt werden könnte.

Da absehbar ist, dass eine solche Gesamtplanung mit einer beträchtlichen Zahl von Einzeleigentümern nicht kurzfristig abgewickelt werden kann, soll eine Bebauung zunächst auf das Antragsgrundstück beschränkt werden. Eine künftige Weiterentwicklung des übrigen Areals wird durch diese Planung nicht behindert.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Die zu überplanende Grundstücksfläche liegt im Ortsteil Eigen, südöstlich der Stenkhoffstraße. Es handelt sich insgesamt um das Flurstück 94 in der Flur 157 der Gemarkung Bottrop. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.



Die Größe des Plangebietes beträgt 5.059 qm.

C. Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der am 29.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

3. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

D. Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

Die als Brachfläche einzustufende Fläche wird nördlich bzw. westlich durch angrenzende Wohnbebauung, durch eine Gärtnerei im Osten und südlich durch Streuobstwiesen, ein Feldgehölz und Baumreihen begrenzt. Bei dem derzeit ungenutzten Grundstück handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche.

2. Verkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Stenkhoffstraße. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der ca. 300 m entfernt liegenden Kirchhellener Straße.

3. Umwelt

Unter Umweltgesichtspunkten ist die Nähe der Bundesautobahn (BAB A 2) zum Plangebiet relevant. Hierdurch bedingt sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen.

4. Infrastruktur

An der Kirchhellener Straße, etwa 750 m Luftlinie entfernt, befinden sich Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, auch für den täglichen Bedarf.

Soziale Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

5. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen innerhalb der Verkehrsfläche der Stenkhoffstraße. Für den geplanten Wohnbereich sind die entsprechenden Anlagen noch herzustellen.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt sind oder geschützt werden müssen.

7. Altlasten

Das Plangebiet wird nicht im Altlastenkataster der Stadt Bottrop als Verdachtsfläche geführt.

8. Bunker

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich ein gemauertes Bunkergebäude. Um die geplanten Festsetzungen zu realisieren, ist die Anlage auf Kosten der Eigentümerin der Fläche bzw. auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen. Bedenken gegen eine Beseitigung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den gehörten Dienststellen nicht erhoben.

E. Städtebauliche Konzeption

Das ca. 5000 qm große Gelände soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die zukünftige Erschließung der Gebäude erfolgt dabei zum Einen direkt von der Stenkhoffstraße, zum Anderen über eine noch herzustellende Stichstraße. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen.

Auf den Baugrundstücken soll eine zweigeschossige Bebauung entwickelt werden, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum einzurichten ist. Geplant sind vier Hausgruppen mit jeweils vier Reihenhäusern und insgesamt 16 Wohneinheiten. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 180 qm und 315 qm.

Für den ruhenden Verkehr sind ein Garagenhof an der Stenkhoffstraße, eine Garagenzeile in Höhe der Wendeanlage, Einzelgaragen und Stellplätze vorgesehen. Insgesamt stehen 30 Garagen bzw. Stellplätze den zukünftigen Eigentümern und Besuchern zur Verfügung, so dass jeder Wohneinheit etwa 2 Stellplätze zugeordnet werden können.

F. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen nicht den konkreten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung entsprechen und dem folgend unerwünscht sind.

In dem Baugebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 WE je Reihenhaushaus beschränkt, da in dem Gebiet der Eigenheimbau gefördert werden soll. Eine darüber hinaus reichende, erhöhte Anzahl von Wohneinheiten ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der geplanten Erschließung und des Parkraumes für PKW führen würde.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet werden eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung liegt innerhalb der durch die BauNVO geregelten zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Es werden eine max. II-geschossige Bauweise und - zwecks Erreichung einer harmonischen Höhenentwicklung - max. Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von 0,5 m, max. Traufhöhen (TH) von 4,70 m und max. Firsthöhen (FH) von 12,20 m festgesetzt.

Diese maximale Höhenentwicklung entspricht einer typischen, marktgerechten Bauweise im Einfamilienhausbau.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

Im neuen Baugebiet sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nur Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Gemeinsam mit den Festsetzungen zur Bauweise kann eine Entwicklung gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen gesichert werden.

1.4 Verkehrsflächen

Die neu zu erstellende Stichstraße und der von ihr abzweigende Wohnweg werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem gewählten Querschnitt von 3,0 m bzw. 5,0 m und der Wendeanlage wird die Verkehrsfläche den Anforderungen zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung mit 8 Wohneinheiten gerecht.

1.5 Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

In dem Baugebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu den Garagen zulässig. Die Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mit dem entsprechenden Planzeichen begrenzt. Innerhalb der an der Stenkhoffstraße vorgesehenen Gemeinschaftsanlage ist neben der Unterbringung von Garagen und Stellplätzen auch eine Standfläche für Abfallbehälter vorzuhalten, so dass ein Hereinfahren von Müllfahrzeugen in die Stichstraße nicht erforderlich ist.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden die Flächen, die zur Erschließung von Reihenhausgrundstücken, zur Andienung von Garagen und Stellplätzen und zur Aufnahme technischer Infrastruktureinrichtungen dienen, mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

1.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung werden für das Plangebiet nicht gesondert festgesetzt. Die Unterbringung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen kann innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße bzw. innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen erfolgen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Stenkhoffstraße abgeleitet werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Vor dem Hintergrund des § 51 a Landeswassergesetz wurde für das Plangebiet untersucht, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich und sinnvoll ist. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung durchaus möglich ist. Er schlägt auf Grund des unterschiedlichen Grundwasserstandes wahlweise eine Versickerung über Rigolen oder über Mulden vor.

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen wird das Niederschlagswasser von Dachflächen der Wohnbebauung und Garagen über Rigolen in den Untergrund geleitet. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll dezentral über einen wasserdurchlässigen Pflasterbelag sowie über eine Sickermulde entwässert werden. Die Versickerungsmulde wird innerhalb der Wendeanlage eingerichtet. Der Garagenvorplatz (hier: Garagenhof an der Stenkhoffstraße) wird mit Rasengittersteinen versickerungsfähig gestaltet. Nähere Aussagen hierzu sind dem „Hydrologischen Gutachten“ zum Bebauungsplan Nr. 3.13/2 des Ingenieurbüros Dahlbender / Schürmann vom 28.2./17.12.2007 sowie dem Entwässerungsplan vom 23.05.2008 der Planungsgruppe Rein zu entnehmen.

1.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Wohnnutzung gegenüber dem Verkehrslärm der BAB A 2 / Stenkhoffstraße sind Schutzmaßnahmen erforderlich (nähere Erläuterungen hierzu sh. Umweltbericht und Gutachten des Ingenieurbüros G. Hoppe vom 21.11.2007). Ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand ist bereits entlang der Bundesautobahn vorhanden. Zusätzlich sind im textlichen Teil zum Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan formuliert Festsetzungen für Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den Vorschlägen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Innerhalb des Plangebietes sind u.a. 7 Bäume festgesetzt worden.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des geplanten Wohnquartiers und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Hinsicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt.

2.1 Vorgartenbereiche

Um einen ansprechenden Gesamteindruck des öffentlichen Raumes sicherzustellen, sind die öffentlich wirksamen Vorgartenbereiche gemäß den Vorgaben der textlichen Festsetzungen zu gestalten.

2.2 Baugruppen

Für die Reihenhäuser erfolgt die Festsetzung, dass diese einheitlich auszuführen sind in Bezug auf Dachformen und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Fassadenmaterialien sowie Trauf- und Gebäudehöhen, um dem Anspruch einer harmonisch städtebaulichen Gestaltung gerecht zu werden.

2.3 Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bis zu 65% der Gebäudelänge zulässig, um den optischen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden.

2.4 Nebengiebel

Nebengiebel sind nur bis zu 50% der Gebäudelänge zulässig, um den optischen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zu diesem Bebauungsplan wurde, um die Belange von Natur und Landschaft sachgemäß in die Abwägung einstellen zu können, ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Orts- und Stadtbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich für den Landschaftsfaktor Vegetation / Biotoptypen und den Baumbestand im Bereich der zukünftigen Zufahrt. Ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen sind für den Landschaftsfaktor Boden aufgrund der Bodenversiegelung festgestellt worden.

Durch die anlagebedingten Eingriffe sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die hierzu durchgeführte Bewertung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes eine vollständige Kompensation der Eingriffe nicht vorgenommen werden kann. Der Gutachter schlägt daher vor, eine externe Kompensationsfläche mit entsprechenden Maßnahmen zu realisieren.

Das Planverfahren zur Nutzung des Geländes wurde 1999 mit dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Bottrop eingeleitet; eine erste Bestandserhebung der Biotoptypen fand im Jahre 2000 statt. Zu dem damaligen Zeitpunkt war die Vegetation auf Grund der Nutzung des Geländes als Schutt- und Lagerplatz noch sehr lückenhaft.

Die Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlage der Kartierung des Jahres 2000 ergab einen ökologischen Bestandwert (OBW) von 51.410 Punkten. Dem stehen nun, auf Grund der sich frei überlassenen Biotopentwicklung in den letzten Jahren, ein OBW von 64.825 Punkten gegenüber mit der Folge, dass eine höhere Kompensationsleistung notwendig wäre.

Die Eingriffsregelung unterliegt der Abwägung. Daher ist auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen, ob die Gewichtung zwischen dem nun vorhandenen Naturzustand und dem Vertrauen des Eigentümers (oder Vorhabenträger) auf die bisherige Planung, eingeleitet durch den Aufstellungsbeschluss im Jahre 1999 und dem damals anzutreffenden Vegetationsbestand, zu einer geringeren Kompensationsleistung führen kann.

Um den Eingriff in die heute vorhandene Biotopstruktur (OBW = 64.825 Pkt.) vollständig, d.h zu 100 % auszugleichen, ist neben den gärtnerischen Maßnahmen auf den zukünftigen Baugrundstücken die Aufwertung einer ca. 2.930 qm großen Ackerfläche in eine Streuobstwiese außerhalb des Plangebietes erforderlich. Allerdings besteht keine gesetzliche Regelung, Eingriffe, die durch einen Bauleitplan vorbereitet werden, zu 100 % auszugleichen.

Die Kartierung aus dem Jahr 2000 ergab einen OBW von 51.410 Punkten, mit der Folge, dass eine ca. 1.970 qm große externe Fläche aufzuwerten ist. Nach heutigem Stand wäre damit etwa 67 % des Eingriffs ausgeglichen. Darüber hinaus kann zugute gehalten werden, dass es sich bei dem heutigen Biotopzustand im Wesentlichen um gut ausgleichbare Krautfluren handelt, die durch die Anlegung einer Streuobstwiese ökologisch ausgeglichen wird.

Im Ergebnis werden durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlegung naturnaher Ziergärten etc. – sh. hierzu auch Tabelle 4 des LFB) und weiteren vertraglichen Regelungen zur Aufwertung einer externen Fläche 67% des Eingriffs kompensiert. Den Belangen von Natur und Landschaft ist somit Rechnung getragen worden, zumal durch den Bebauungsplan bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert wird. Hinzu kommt, dass die Bebauung eine behutsame Arrondierung der dort bereits vorhandenen Wohnbebauung darstellt.

Umfang und die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen sind in Teil E „Naturschutzrechtliche Regelungen“ des mit der Bauträgerin geschlossenen städtebaulichen Vertrags geregelt.

4. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht oder umgehen kann; gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

5. Hinweise

5.1 Kampfmittel

Die vom Kampfmittelräumdienst ausgewerteten Luftbilder lassen für den betreffenden Bereich keinen konkreten Hinweis auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich. Die Durchführung des Vorhabens sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5.2 Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster- die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

G. Bodenordnung

Auf Grund der Eigentumsstruktur (nur 1 Eigentümer) sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	5.059 qm
Wohnbaufläche	4.424 qm
Verkehrsfläche	635 qm
Wohneinheiten	16 WE

I. Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung für dieses Baugebiet sind in dem nachfolgenden Umweltbericht festgehalten und bewertet worden.

1. Einleitung

1.1 Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eigen, südöstlich der Stenkhoffstraße und südwestlich des Autobahnkreuzes Bottrop. Die als Brachfläche einzustufende Fläche wird nördlich bzw. westlich durch angrenzende Wohnbebauung, durch eine Gärtnerei im Osten und südlich durch Streuobstwiesen, ein Feldgehölz und Baumreihen begrenzt. Bei dem derzeit ungenutzten Grundstück handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die unregelmäßig mit Bodenaushub aufgefüllt wurde.

1.2 Planerische Vorgaben

Landes- und Regionalplanung

Durch die Erschließung der Brachfläche wird ein innerstädtischer Freiraum verdichtet. Hiermit wird den Zielvorgaben des LEP bzw. GEP entsprochen, vorrangig ungenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich zu entwickeln. Der Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Der am 29.12.2004 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop stellt den Planbereich, ebenso wie die benachbarte Gärtnerei, als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Das Verfahrensgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Es werden weder Naturschutz- noch FFH- und Vogelschutzgebiete direkt noch durch Auswirkungen außerhalb betroffen.

1.3 Inhalt und Ziel des Planvorhabens

Der Rat der Stadt Bottrop ist in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Antrag der evang. Kirchengemeinde Eigen auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.13/2 gefasst. Entsprechend den Darstellungen des zu diesem Zeitpunkt geltenden Flächennutzungsplanes von 1984 war auf dem Plangrundstück die Errichtung einer Wohnbebauung geplant, unter der Voraussetzung, dass eine umfassende Betreuung der künftigen Bewohner durch die Diakoniestation der evang. Kirche sicher gestellt ist.

Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich allerdings herausgestellt, dass sich diese Konzeption wegen der Nutzungsbeschränkungen nicht umsetzen lässt. Das Verfahren ist deshalb auf Wunsch des Vorhabenträgers nicht weiter geführt worden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich die Bindung an eine kirchliche Nutzung entfallen, so dass auf dem Grundstück eine „normale“, der Umgebung entsprechende Wohnbebauung entwickelt werden kann. Vor diesem Hintergrund hat die Kirchengemeinde das Grundstück in Erbpacht verkauft. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück vier Hausgruppen mit insgesamt 16 Wohnungseinheiten errichten.

1.4 Berücksichtigung von Fachgesetzen und weiteren Grundlagen

Für den B-Plan sind die Umweltbelange gemäß § 1a BauGB, wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§§ 18 und 21 BNatSchG) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Novellierung des BauGB vom Juni 2004 ist zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei der Aufstellung eines B-Plan ein Umweltbericht zu erstellen (§ 12 Abs. 1 i. V. m. § 2a BauGB). Dieser ist von der Gemeinde nach § 2a BauGB in die Begründung mit aufzunehmen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter „Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“, „Boden“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Orts- / Stadtbild“, „Mensch, einschl. der menschlichen Gesundheit“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ betrachtet.

Für diesen Umweltbericht werden u. a. die Planentwurfsunterlagen des Architekturbüros VSI (VSI VERFÜHRT ARCHITEKTEN 2007), der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 3.13/2 (PLANUNGSBÜRO DRECKER 2007), die Gutachten des Büros DAHLBENDER & SCHÜRMANN (2007) und die Geräuschemissions-Untersuchung des INGENIEURBÜRO G. HOPPE (2007) herangezogen.

2. Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung ohne das Vorhaben

Im geplanten Baubereich befindet sich eine Brachfläche, die ehemals als landwirtschaftliche Fläche (vermutlich Acker) genutzt wurde. Da auf der Fläche bereits Oberbodenmaterial und Bau-schutt abgelagert wurde, ist für die Zukunft eine erneute landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu erwarten. Bei weiterer Nutzung als Oberbodenlager würde der aktuelle Wert erhalten bleiben, die Fläche würde weiterhin als Brachfläche anzusprechen sein. Bei Aufgabe der Nutzung würde sich durch das Aufwachsen von Gehölzen ein ökologisch hochwertiger Bereich entwickeln. Die Ausprägung und der ökologische Wert der Fläche sind somit abhängig von der zukünftigen Nutzungsintensität.

3. Beschreibung des Bestandes bzw. des Umweltzustandes

3.1 Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Die Biotoptypen sind vom Planungsbüro Drecker für das Plangebiet und dessen Umgebung im April und August 2007 erfasst worden.

Die derzeit ungenutzte Plangebietsfläche ist insgesamt als Brachfläche mit wenigen Gehölzen zu bezeichnen. Die jetzige Zufahrt von der Stenkhoffstraße befindet sich im Nordwesten. Der Einfahrts- und Hofbereich ist durch Schotter (HY4) befestigt. Nördlich der Schotterfläche stockt eine Baumgruppe aus zwei jeweils mehrstämmigen Eichen mit starkem Baumholz (BF33). Östlich der Baumgruppe befindet sich ein ebenerdig verfüllter Bunker mit Eingangsmauern (HN7200). An diesen Bereich schließen sich südwestlich „sonstige ausdauernde Ruderalfluren“ (HP7) an. Die Böden im Bereich dieser Ruderalflur sind weitestgehend nicht natürlich gewachsen, sondern bestehen aus umgelagertem Bodenmaterial z. T. mit Ziegeln und Bauschutt (vgl. Kap.2.3.3). Innerhalb dieser Ruderalfluren stockt ein abgängiger Birnbaum (BF53). Im nördlichen Teil des Plangebietes finden sich zudem zwei Gebüschflächen (BB) mit vorwiegend Heckenkirschen und geringen Teilen Liguster, Sommerflieder und einer jungen Eiche.

Weiter nach Süden folgen niedrigwüchsige junge, grasige Ruderalfluren (HP6). Innerhalb dieser Ruderalflur stockt ein abgängiger Birnbaum (BF53). Im Südosten ist das Plangebiet durch jungen Gehölzaufwuchs und einen alten ebenfalls abgängigen Birnenbaum (BF53) gekennzeichnet. Bei den Gebüschflächen handelt es sich um Brombeeren und Weiden bzw. Erlen (BB). Südlich stockt ein Erlenjungwuchs (AX11) mit geringem Baumholz.

Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Bottrop (Stadt Bottrop 1987). Der Baumbestand wurde im Bereich der geplanten Bebauungsflächen und an der zukünftigen Zufahrt Stenkhoffstraße aufgenommen. Es sind alle Bäume berücksichtigt, die evtl. durch die Baumaßnahme betroffen sein können (vgl. Karte 1 und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Insgesamt gehen durch die Baumaßnahme 5 Bäume verloren, davon sind 3 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt. Die Obstbäume sind nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt und sind deshalb auch nicht zu ersetzen. Nach Aussagen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags und unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung sind 7 Bäume als Ersatz neu zu pflanzen.

3.2 Boden / Wasser

Laut der Bodenkarte des Landes NRW, Blatt L 4506 Duisburg, liegt im Plangebiet der Bodentyp Podsol-Braunerde (stellenweise vergleyt) (pB 81) vor. Die Böden im Plangebiet entsprechen aufgrund der anthropogenen Überformung nicht mehr den natürlichen Verhältnissen.

Die Fläche ist lt. der Gutachten des Büros Dahlbender & Schürmann (2007) mit Bodenaushub in einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 2,2 m bedeckt. Bei der Auffüllung handelt es sich überwiegend um Oberboden und lehmigen, sandigen Boden, vermutlich aus der näheren Umgebung. Teilweise ist der Boden mit Bauschutt vermischt. Durch den großen Oberbodenanteil lässt sich keine klare Grenze zum gewachsenen Oberboden erkennen. Ein Teil des Geländes ist mit Oberbodenmieten aus jüngerer Zeit bedeckt. Auch hier handelt es sich um Bodenaushub vermischt mit Bauschutt. Unter dem Oberboden folgt eine 1,43 m bis 2,3 m mächtige Lage aus braunem Sand von mitteldichter Lagerung. Unter dem Talsand folgt in max. 6 m Tiefe eine Wechsellagerung von braunem und braungrünem, feinsandigem Schluff und schluffigem Sand. Teilweise sind dünne Torflagen eingeschaltet. Hierbei handelt es sich um verschwemmte Recklinghäuser Schichten (Dahlbender & Schürmann 2007).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,01 bis 4,12 m unter Geländeoberkante. Es existiert ein oberes Grundwasserstockwerk mit ausgeprägtem Gefälle (Dahlbender & Schürmann

2007). Der Bodentyp Podsol-Braunerde spricht für eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Hauptgrundwasserfließrichtung verläuft vom Plangebiet aus in östliche Richtung dem Vorthbach und dann der Boye zu.

3.3 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Stadtrand- zum Freilandklima (Stadt Bottrop). Das Stadtrandklima herrscht im Bereich der lockeren Bebauung vor und wird geprägt durch ausreichende Austauschbedingungen und meist gute Bioklimate. Das Freilandklima der angrenzenden Grünland- und Waldflächen fungiert als Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet für die sich anschließenden Wohngebiete. Vorbelastet ist das Plangebiet durch die ca. 70 m entfernte westlich der Stenkhoffstraße verlaufende BAB 2, durch die in der Nähe des Plangebietes verkehrsbedingte Abgase emittiert werden.

3.4 Orts- und Stadtbild

Das Plangebiet war eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Derzeit wird das Grundstück als Lagerplatz für Bodenmieten genutzt. Ansonsten wird die Fläche nicht gepflegt und ist der freien Sukzession überlassen. Hervorzuheben sind die zwei älteren Eichen im Einfahrtsbereich des Grundstückes.

3.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Westlich und nördlich grenzen Wohnbebauungen, östlich eine Gärtnerei und Grünlandflächen an, während sich südwestlich des Gebietes Forstflächen befinden.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft in ca. 70 m Entfernung die BAB A2. Durch den Verkehrslärm der Autobahn und der Stenkhoffstraße besteht eine Vorbelastung für das Plangebiet. Die mögliche Belastung für die Wohnbebauung wurde in einem Gutachten (Ingenieurbüro G. Hoppe 2007) berechnet. Die Berechnungen ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten werden. Für die betreffenden Fassadenbereiche sind lt. Geräuschimmissions-Untersuchung passive Schallschutz-Maßnahmen festzusetzen. Durch die passiven Schallschutz-Maßnahmen können die erforderlichen Innenschallpegel gewährleistet werden.

Die Berechnungsergebnisse für die Terrassen und Freiflächen der geplanten Bebauung ergeben, dass der Orientierungswert tags nach DIN 18005 an zwei Terrassen lediglich um $\Delta L = 1$ dB überschritten und an den übrigen Terrassen eingehalten bzw. unterschritten wird. Des Weiteren wird in einigen Bereichen der Freiflächen der Orientierungswert um bis zu $\Delta L = 3$ dB überschritten (Ingenieurbüro g. Hoppe 2007).

Weitere Berechnungen der Geräuschimmissionen erfolgten aufgrund der vorhandenen Tennisanlage „TC Sportfreunde“ südöstlich des Plangebietes. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Richtwert nach der 18. BImSchV an allen untersuchten Immissions-Aufpunkten im Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen unterschritten und damit eingehalten wird. Nähere Erläuterungen sind der Geräuschimmissions-Untersuchung (Ingenieurbüro G. Hoppe 2007) zu entnehmen.

Weitere Flächen mit Erholungs- und Freizeitfunktion sowie dafür bedeutsame Wegeverbindungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum des Umweltberichtes.

4. Mögliche Umweltprobleme, insbesondere mit Berücksichtigung ökologisch empfindlicher Gebiete (Anlage 2, Nr. 2.3, UVPG)

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet der EU von gemeinschaftlichem Interesse bzw. europäischem Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop und es liegen demnach auch keine Festsetzungen lt. LP für das Plangebiet vor. Südöstlich des Plangebietes schließt sich das Landschaftsschutzgebiet 8 „Eigen“ an. Ebenso befinden sich keine § 62 LG NW Biotope im Plangebiet.

Es werden keine Schutzgebiete nach WHG § 19 betroffen.

5. Ermittlung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens und ihre Erheblichkeit (§ 2 Abs. 1 UVPG)

Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen durch die Planung beschrieben und auf ihre Erheblichkeit untersucht.

5.1 Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt

Durch die Realisierung des Vorhabens gehen die in folgender Tabelle beschriebenen Biotoptypen verloren. Anstelle dieser Biotope werden versiegelte Wege, Straßen und Plätze, Gebäude und Ziergärten angelegt.

Tab. 1: Bestandsbewertung der Biotoptypen (nach Ludwig 1991)

Code	Anzahl	Beschreibung nach Bottroper Biotoptypenschlüssel	Wertpunkte	Fläche (m²)	Gesamtwert
AX11	1	Laubholzforste standorttypischer Baumarten, geringes Baumholz	15	410	6.150
BB	4	Gebüsch	17	869	14.773
BF33	1	Baumgruppe mit überwiegend standorttypischem Gehölz, starkes Baumholz	17	105	1.785
BF53	2	Obstbäume, starkes Baumholz (abgängig)	8	62	496
HN7200	1	alte Gebäude (Bunker)	5	40	200
HP7	1	sonstige ausdauernde Ruderalfluren	13	3.154	41.002
HY4	1	unbefestigte Fläche des ruhenden Verkehrs	1	419	419
Summe				5.059	64.825

Durch die Baumaßnahme gehen 5 Bäume verloren, wovon 3 Bäume nach der Baumschutzsatzung geschützt sind.

Durch den Verlust der o. g. Biotope werden Rückzugsräume, Brutstätten und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten beseitigt. Der Verlust der Biotope ist als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten und ist auszugleichen.

Baubedingte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, vor allem durch Lärm sind temporär für die unmittelbare Umgebung des Eingriffsbereichs zu erwarten. Allerdings ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege diese temporäre Beeinträchtigung nicht als erheblich zu bewerten. Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.2 Boden / Wasser

Die Bebauung durch Gebäude, Straßen etc. bewirkt eine Bodenverdichtung und -versiegelung. Damit gehen die Funktionen und Potentiale dieses Bodens verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt. Hierzu gehören insbesondere die Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum von Bodenlebewesen sowie die Funktion für die Grundwasserneubildung. Die Versiegelung von Bodenfläche ist als erheblicher Eingriff anzusehen. Zu berücksichtigen ist hier allerdings die Vorbelastung durch aufgeschüttetes Bodenmaterial und Bauschutt.

Durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung stehen weniger Flächen für die Regenwasserversickerung zur Verfügung. Insgesamt werden durch die Baumaßnahme ca. 1.779 m² neu versiegelt.

Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser zu versickern. Für das Schutzgut Wasser entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da ein Großteil des Regenwassers vor Ort versickert werden kann. Baubedingte Auswirkungen auf Boden oder Wasser sind unter Einhaltung der üblichen DIN-Normen während der Bauzeit nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.3 Klima / Luft

Durch den Bau der Reihenhäuser und der Verkehrsflächen werden Ruderalfluren, Gebüsch- und Gehölzstrukturen beseitigt und gleichzeitig Flächen versiegelt, was die Kalt- und Frischluftproduktion vermindert. Diese Funktionsminderung wirkt auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche. Die klimatische Situation wird aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahme jedoch nicht relevant verändert und somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen durch Staubemissionen sind temporär während der Bauphase möglich, werden jedoch weitestgehend minimiert (Abschirmung des Baugeländes mittels Staubschutz). Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.4 Orts- und Stadtbild

Die geplante Bebauung mit Einfamilienreihenhäusern passt sich an die bestehende Bebauung aus Wohnhäusern und der Gärtnerei im Osten an und bildet damit eine geschlossene Straßenebebauung an der Stenkhoffstraße. Die geplante Bebauung unterscheidet sich von der bestehenden durch kleinere Grundstücke und damit eine dichtere Bebauung. Durch die Bebauung wird das Grundstück einer geordneten Nutzung zugeführt und der Fläche wird der ruderele Charakter durch die Bauschutt- und Bodenmieten genommen. Das Plangebiet wird durch Bäume und Sträucher entsprechend begrünt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Stadtbildes durch das Vorhaben entstehen.

5.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mit der Planrealisierung wird ein innerstädtischer Freiraum verdichtet und als Wohngebiet genutzt. Damit wird eine Brachfläche der ihr in den planerischen Grundlagen vorgesehenen Nutzung zugefügt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Nutzung nicht zu erwarten. Im Umfeld der Wohnbebauung wird es betriebsbedingt voraussichtlich zu einem leicht vermehrten Individualverkehr kommen. Erhebliche Auswirkungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur-, Sachgüter und Bodendenkmale sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

5.6 Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen im Rahmen des Vorhabens treten nicht auf. Die geplante Nutzung verändert die Umwelt bzw. die Schutzgüter „Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“ sowie „Boden“ nur innerhalb des Plangebietes. Andere Planungen im Raum, mit denen es zu Wechselwirkungen kommen könnte, sind nicht bekannt.

5.7 Zusammenfassende Wertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der vorangegangene Überblick über die Auswirkungen des Vorhabens hat für einen Teil der Schutzgüter lediglich Beeinträchtigungen unerheblichen bzw. geringen Ausmaßes ergeben. So sind für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, das Orts- und Stadtbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut „Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“ und den Baumbestand im Bereich der zukünftigen Zufahrt. Eine ältere Kastanie an der Stenkhoffstraße ist zu beseitigen.

Für das Schutzgut Boden wurden ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund der Bodenversiegelung teilweise vorbelasteter Böden festgestellt.

Diese erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt werden zum großen Teil kompensiert.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

6.1 Vermeidung

Die geplante Nutzung des Geländes entspricht landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen im Rahmen der Wohnbaulandvorsorge, die eine vorrangige Innenverdichtung der Siedlungsbereiche vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich fordern. Zielsetzung ist dabei der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

Art und Umfang der geplanten Bebauung und deren Dichte müssen einen tragfähigen Ausgleich zwischen entgegen gesetzten Ansprüchen realisieren. Auf der einen Seite sind geringe Versiegelungsgrade und eine großzügige Durchgrünung zu fordern, der jedoch eine entsprechende Baulandnachfrage gegenübersteht.

Die geplante Wohnbebauung schließt sich an die vorhandene Bebauung der Stenkhoffstraße an. Die Bestandsgehölze im Bereich des Plangebietes und die Kastanie im Bereich der Zufahrt zu dem Garagenhof können nicht erhalten werden. Die beiden weiteren Kastanien an der Stenkhoffstraße sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bottrop geschützt. Zu beachten ist der Schutz dieser Gehölzbestände durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 während der Bauphase (insbesondere das Absperren der Wurzelbereiche der Bäume durch stabile Zäune und Stammschutz durch Brettverschalung).

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Wegebelägen soll teilweise im Plangebiet über Mulden- bzw. Rigolenversickerung erfolgen. Die Grundwasserneubildung wird somit im versiegelten Stadtgebiet gefördert und der kanalisierte Abfluss reduziert.

Zur Abschirmung des Baugeländes gegenüber Anwohnern und den angrenzenden Gartenflächen wird in der Bauphase ein Staubschutz vorgesehen.

6.2 Verminderung

Der folgende Katalog von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase sollte im Rahmen der Ausführungsplanung in entsprechender Weise Bestandteil des Leistungsverzeichnisses zur Bauausführung werden. Darüber hinaus sollten sie Vertragsbestandteil und somit rechtsverbindlich für die beteiligten Ausführungsfirmen werden.

- Der noch teilweise (v. a. im südlichen Plangebiet) vorhandene Oberboden ist abzuschleppen und seitlich zu lagern. Sicherung und Lagerung des Oberbodens gemäß DIN 18 915
- Geregelter Entsorgung der Aushubmassen und Baustellenabfälle
- Lagerung und Umfüllen von boden- und Wasser gefährdenden Stoffen auf befestigten Flächen
- Für die Beseitigung besonders der Gebüschflächen sind die gesetzlich nach § 64 LGNW festgelegten Rodungszeitpunkte einzuhalten

6.3 Kompensation / Gestaltungsmaßnahmen

Aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Planungsbüro Drecker (2007) sind für die Schutzgüter „Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“ sowie „Boden“ erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt worden. Zwischen heutigem Bestand und Planung ergibt sich ein Defizit von 40.949 Wertpunkten (sh. auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Tabelle 4). Für Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Innerhalb des Plangebietes ist die vollständige Kompensation des Vorhabens nicht zu verwirklichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen daher außerhalb des Plangebietes, auf Flächen zwischen der Emscher und der Emscherstraße, realisiert werden. Zu diesem Zweck stellt der Regionalverband Ruhr (RVR) eine ca. 1970 qm große Teilfläche aus den Flurstücken 11, 12 und 93 (tlw.) in der Flur 123 der Gemarkung Bottrop bereit; eine entsprechende Vereinbarung zwischen RVR und dem Investor wird geschlossen.

Im Bereich der v.g. Grundstücksflächen verlaufen unterirdisch die Ferngasleitung Nr. 12 sowie das Nachrichtenkabel Nr. 999/001/009 der E.ON Ruhrgas AG. Lage und Zuschnitt der Ausgleichsfläche ist daher so zu wählen, dass eine Schädigung der dort verlaufenden Leitungen durch die zukünftige Bepflanzung der Fläche nicht zu erwarten ist. Um prüfen zu können, ob ggfls. Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungsanlagen erforderlich werden, ist die Anpflanzung der Fläche mit dem Betreiber abzustimmen.

Das Planverfahren zur Nutzung des Geländes wurde 1999 mit dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Bottrop eingeleitet; eine erste grobe Bestandserfassung der Biotoptypen fand im Jahre 2000 statt. Zu dem damaligen Zeitpunkt war die Vegetation in Abhängigkeit von der Nutzung des Geländes als Schutt- und Lagerplatz noch sehr lückenhaft. Die entsprechende Gegenüberstellung von Bestand (Jahr 2000) mit der aktuellen Planung kommt demzufolge zu einer geringeren Kompensationsleistung.

Die Gewichtung zwischen dem veränderten Naturzustand und dem Vertrauen des Eigentümers auf die bisherige Planung, die mit dem Aufstellungsbeschluss 1999 eingeleitet worden ist, hat zu einem Kompensationsergebnis geführt, das in Kapitel F, Nr. 3 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ beschrieben ist.

Der Verlust von 3 Einzelbäumen, für die die Baumschutzsatzung (Stadt Bottrop 1987) gilt, ist entsprechend dieser Satzung zu kompensieren. Es wurde ermittelt, dass zur Kompensation des verlustigen Baumbestandes 7 Einzelbäume nachzupflanzen sind. Diese 7 Bäume werden in die Planung der Straßen- und Parkflächen integriert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

7. Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung o. g. Angaben

Bei der Darstellung Bestandssituation und der Auswirkungen des Vorhabens sind keine Probleme aufgetreten. Die vorhandenen Daten und Informationen reichen aus, um die Bestandssituation und die Auswirkungen des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten.

8. Alternativenprüfung / Varianten

Der Standort bietet sich für die Anlage einer Wohnbebauung an, da sich diese Nutzung an die bestehende Nutzung anschließt und allen planerischen und gesetzlichen Vorgaben bezüglich Naturschutz und Landschaftsplanung entspricht.

Eine Alternativenprüfung für diesen Standort ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht notwendig.

9. Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen (Anpflanzung von Gehölzen)
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf alle bearbeiteten Schutzgüter
- Einhaltung der üblichen DIN-Normen sowie die Einhaltung der Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase

Eine regelmäßige Kontrolle der Maßnahme ist durch das Umweltamt zu gewährleisten.

Im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplans können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Bottrop permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Bottrop keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Architekturbüro VSI Generalplaner GmbH + Co. KG plant im Auftrag der Gormann & Grobusch Projektmanagement GmbH, Bottrop auf einer Brachfläche an der Stenkhoffstraße in Bottrop die Errichtung von 16 Einfamilienreihenhäusern.

Für die Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 3.13/2 aufgestellt. Zur Genehmigung des Planes ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Hinsichtlich der Umweltfolgenabschätzung für die Schutzgüter des UVPG ergibt sich nur für den Verlust von Biotopen und die Versiegelung von Böden eine erhebliche Auswirkung. Es kommt zu Verlusten von Einzelbäumen, Laubholzforsten, Gebüschern und Offenlandbiotopen auf einer Fläche von ca. 4.820 m².

Nach der Baumschutzsatzung sind 7 Ersatzbäume zu pflanzen, die insgesamt in die Gestaltung der Außenanlagen innerhalb des Plangebietes integriert werden.

Um den Biotoptypenverlust und den Eingriff in den Bodenhaushalt komplett ausgleichen zu können, ist beispielhaft eine Ackerfläche (6 WP) mit der Anpflanzung von ca. 3.200 m² naturnahen Laubholzforst mit geringem bis mittlerem Baumholz (19 WP) um 13 Wertpunkte aufzuwerten. Somit wäre der Eingriff von 40.949 WP durch eine Kompensationsleistung von 41.600 WP ausgeglichen. Aus den in Kapitel F, Nr. 3 näher dargelegten Gründen ist im vorliegenden Fall allerdings ein geringerer Kompensationsaufwand (ca. 67 %) vorgesehen.

Neben den erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Realnutzung, Biotoptypen und Biologische Vielfalt“ und „Boden“ ergeben sich keine weiteren umwelterheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben.

J. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Planung erstellt und sind in den Umweltbericht eingeflossen:

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 20.12.2007 (Planungsbüro Drecker)**
- **Gutachten zur Baugrunduntersuchung vom 26.02.2007 (Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender / Schürmann)**
- **Bodenhygienisches Gutachten vom 02.03.2007 (Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender / Schürmann)**
- **Hydrogeologisches Gutachten vom 28.02./17.12.2007 (Ingenieurgeologisches Büro Dahlbender / Schürmann) sowie Entwässerungsplan vom 23.05.2008 (Planungsgruppe Rein GmbH)**
- **Geräuschimmissions- Untersuchung vom 21.11.2007 (Ingenieurbüro G. Hoppe)**