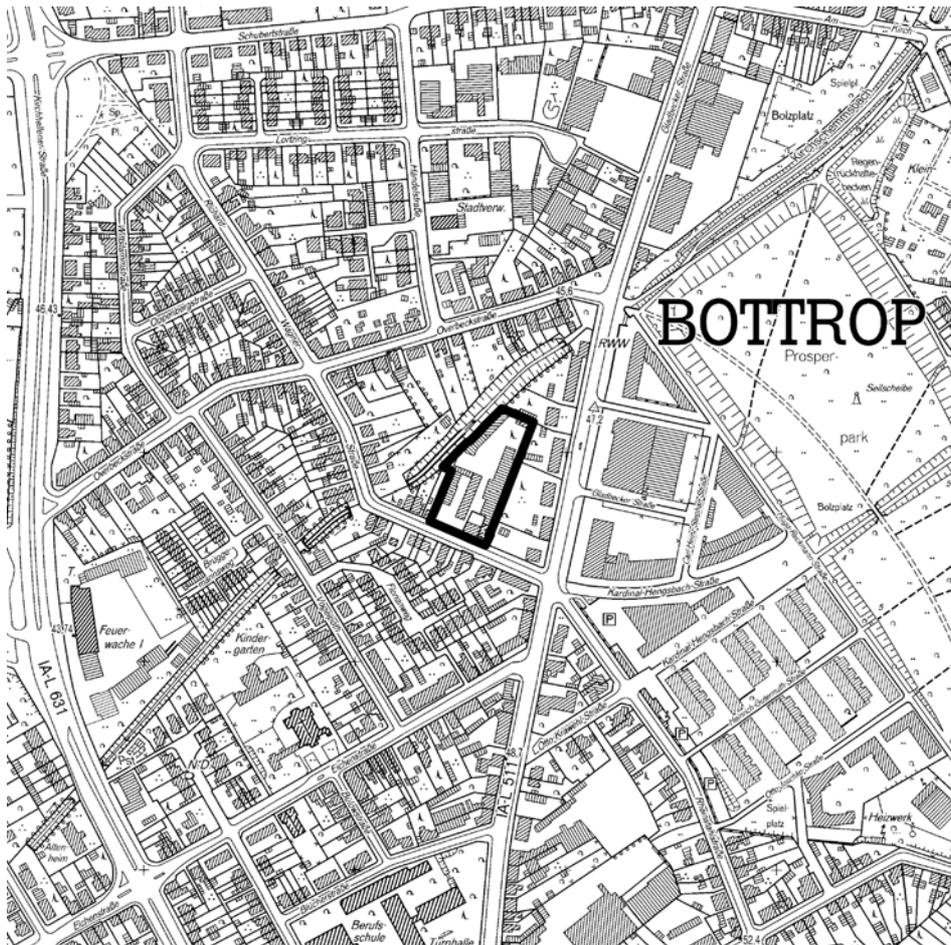


# Bebauungsplan Nr. 4.11/8 „Richard-Wagner-Straße“



Begründung

<b>A.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
1.	Landes- und Regionalplanung .....	5
2.	Flächennutzungsplan .....	5
3.	Landschaftsplan.....	5
<b>D.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES .....</b>	<b>6</b>
1.	Städtebauliche Situation .....	6
2.	Verkehr .....	7
3.	Umwelt.....	7
4.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	8
<b>E.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....</b>	<b>9</b>
1.	Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	9
2.	Erschließungskonzept.....	9
3.	Entwässerung.....	9
<b>F.</b>	<b>PLANINHALTE - BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>.....</b>	<b>11</b>
1.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen.....	11
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
1.5	Verkehrsflächen.....	12
1.6	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	12
1.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers.....	12
1.8	Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13

1.9	Maßnahmen zum Schutz vor Lärm .....	13
<b>2.</b>	<b>Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauO NW.....</b>	<b>14</b>
2.1	Dachform und Dachneigung.....	14
2.2	Einfriedungen .....	14
2.3	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) ...	14
<b>3.</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>15</b>
4.1	Kampfmittel.....	15
4.2	Bodenverunreinigungen .....	15
4.3	Vogelschutzzeit .....	16
4.4	Bodendenkmäler .....	16
<b>G.</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>17</b>
<b>H.</b>	<b>PLANUNGSSTATISTIK .....</b>	<b>17</b>
<b>I.</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>18</b>
1.	Boden .....	18
2.	Gewässer .....	19
3.	Natur und Landschaft.....	20
4.	Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Beurteilung).....	20
5.	Klima / Lufthygiene .....	21
6.	Menschen.....	22
7.	Kultur- und Sachgüter/Denkmalschutz.....	23
<b>J.</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>24</b>

## A. Anlass und Ziele der Planung

Mit Schreiben vom 11.02.2008 hat das Architekturbüro Heinz Fischer im Namen der Grundstückseigentümer beantragt, für Grundstücke im Innenbereich des Baublockes nördlich der Richard-Wagner-Straße, westlich der Gladbecker Straße und südöstlich des Kirchschemmsbaches ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Inzwischen hat die Stoeßel Bauträgergesellschaft mbH die Grundstücke erworben und mit Schreiben vom 24.03.2011 die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beantragt.

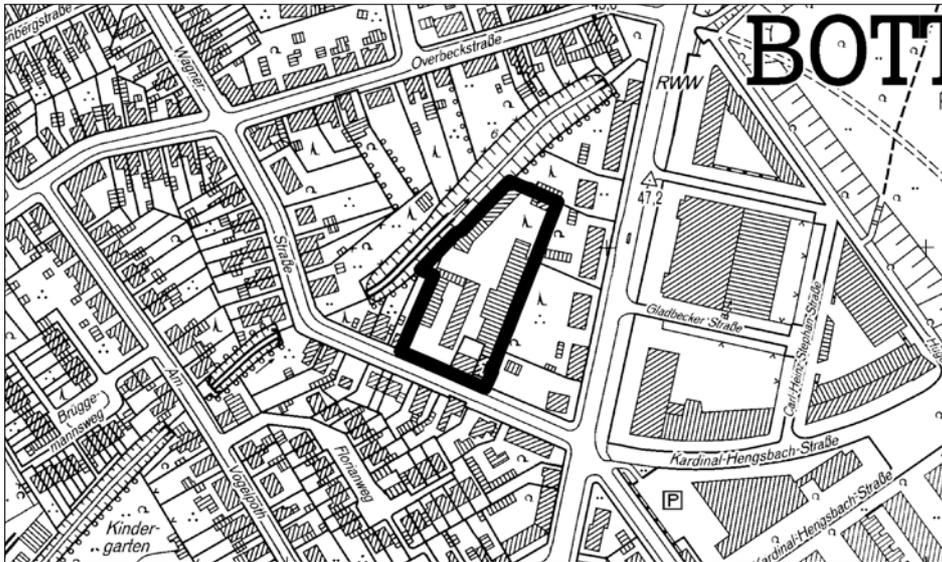
Das Gelände wurde vormals überwiegend gewerblich genutzt. Die Betriebe sowie die Nutzung der im Hintergelände vorhandenen Mietwohnungen wurden allerdings mittlerweile aufgegeben und die oberirdischen Gebäudestrukturen abgerissen. Über den Weg des Bebauungsplanverfahrens soll die Fläche daher zu einem Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die Erschließung soll von der Richard-Wagner-Straße aus erfolgen.

Durch die Nutzungsänderung wird sich die städtebauliche Situation im Plangebiet und seiner Umgebung insgesamt verbessern. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich hat zur Folge, dass die Gemengelagensituation mit der angrenzenden Wohnnutzung gelöst und das Gelände teilweise entsiegelt wird. Die Gebäude Richard-Wagner-Straße Nr. 74 (Wohnhaus) und Nr. 76 (Apostolische Gemeinde) sollen in ihrer Nutzung erhalten und entsprechend festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt mit seiner Lage im Innenbereich, der baulichen Vornutzung der Fläche (Wiedernutzung der Fläche zu Wohnzwecken) und den geringen Auswirkungen auf die Umwelt die Rahmenbedingungen des § 13a BauGB sowie auch die Kriterien, die der Rat der Stadt darüber hinaus beschlossen hat. Der Bebauungsplan wird daher im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stadtmitte zwischen Richard-Wagner-Straße, Gladbecker Straße und Kirchschemmsbach. Der Geltungsbereich ist im nachstehenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



## **C. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

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

### **2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Gemischte Baufläche dar. Nach der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Auch aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets ist eine Anpassung des FNP wie im § 13a BauGB vorgesehen daher nicht notwendig.

### **3. Landschaftsplan**

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

## D. Beschreibung des Bestandes

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtrandlage zwischen der Bottroper Innenstadt und dem Stadtteil Eigen in einem Blockinnenbereich. Der Standort wurde ehemals gewerblich und zu einem untergeordneten Teil zu Wohnzwecken genutzt, was auch der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischfläche entspricht. Die zuvor ansässigen Gewerbebetriebe haben mittlerweile das Gelände geräumt und sich zum Teil an andere Standorte verlagert oder ihren Betrieb aufgegeben. Die oberirdischen Gebäudestrukturen wurden zwischenzeitlich abgerissen.

In der direkten Umgebung befinden sich jedoch ausschließlich ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser (z.T. mit relativ großen Grundstücken), so dass die vorherige gewerbliche Nutzung eher einen Fremdkörper in der Umgebung darstellte. Die nächstgelegene gewerbliche Nutzung befindet sich mit dem Gewerbepark Prosper III jenseits der Gladbecker Straße (L 511).



Das Gebiet wird südlich durch die Richard-Wagner-Straße begrenzt, östlich durch die Wohnbebauung an der Gladbecker Straße. Nordwestlich verläuft die Trasse des Kirchschemmsbaches, der oberirdisch nur noch als grün gestaltete Mulde vorhanden ist. Entlang der Trasse verläuft in ca. 13 m Abstand zum Plangebiet auch ein Fuß und ein Radweg, der es an den nahegelegenen Prosperpark anbindet. Dadurch ist dieser nahegelegene Freiraum schnell zu erreichen und kann zur Erholung und zum Spielen genutzt werden.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Richard-Wagner-Straße, über die es erschlossen werden kann. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gladbecker Straße (L 511).

In der Nähe befinden sich Haltestellen der Buslinien SB91 (Richtung Gelsenkirchen-Buer, Gladbeck, ZOB, Oberhausen) und 259 (Richtung Gelsenkirchen-Horst, Gladbeck, ZOB).

## **3. Umwelt**

Das Plangebiet umfasst eine zuvor gewerblich genutzte, fast vollständig versiegelte Fläche. Durch die vorherige Nutzung findet sich in einem Teilbereich des Gebietes eine Bodenbelastung unter einem ehemaligen Heizöltank (weiteres dazu im Kapitel I – „Umweltbelange“).

Der vorhandene Boden setzt sich aus Fein- bis Mittelsanden mit darüber liegenden Auffüllungen und einer Schicht Mutterboden zusammen. Eine Versickerung ist in den tiefer liegenden Bodenschichten möglich. Bohrungen stellten bis 5 m unter Gelände keine Grundwasservorkommnisse fest, jedoch sind Staunässe, Schichtenwasser und Kapillarwasserzonen möglich.

Nordwestlich grenzt der Kirchschemmsbach an das Plangebiet. Der ehemalige Bachlauf ist mittlerweile nur noch als Graben vorhanden.

Das Plangebiet ist geringfügigen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs auf der Richard-Wagner- und der Gladbecker Straße ausgesetzt.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde gewerblich genutzt, so dass die Ver- und Entsorgung des Gebiets gesichert ist.

Die gemäß § 51a Landeswassergesetz vorgeschriebene Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse über eine dezentrale Versickerung mittels Rigolen in den tiefer liegenden natürlichen Bodenschichten möglich und geplant.

## **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

## **E. Städtebauliche Konzeption**

### **1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept**

Im Inneren des Baublocks sollen insgesamt bis zu 15 Wohneinheiten als Eigentumsmaßnahme in Form von zweigeschossigen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden. Damit ist die neue Bebauung etwas kleinteiliger und aufgelockerter als der Bestand in der Umgebung. Jede Wohneinheit ist mit einem eigenen Garten ausgestattet, so dass sich hier Spielmöglichkeiten für Kleinkinder ergeben.

Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von etwa 320 qm – die Größen schwanken zwischen 260 qm und 450 qm.

### **2. Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird von der Richard-Wagner-Straße aus über eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen. Im Norden, am Ende der Stichstraße befindet sich ein für 3-achsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) konzipierter Wendehammer, der gleichzeitig als Aufstellfläche für die Feuerwehr dient.

Jeder Wohneinheit sind eine Garage und ein privater Stellplatz (vor der Garage) auf den Grundstücken zugeordnet. In der Erschließungsstraße sind 15 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

### **3. Entwässerung**

Die Entwässerung wird § 51a Landeswassergesetz entsprechend getrennt nach Niederschlagswasser und Schmutzwasser betrachtet.

Die Planung<sup>1</sup> sieht vor, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei werden je nach Haustyp unterschiedlich dimensionierte Rigolen in den Gartenbereichen angelegt. Bei der Errichtung der Rigolen sind ein Grenzabstand von 2 m sowie ein Abstand zur Bestandsbebauung von mindestens 6 m einzuhalten. Die Gemeinwohlverträglichkeit der Planung wurde durch den Erschließungsplaner gegenüber der Unteren Wasserbehörde versichert.

Auch das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll über drei Rigolen versickert werden. Dazu wird das Wasser zunächst in Pflasterrinnen am Rand der geplanten Verkehrsfläche gesammelt und dann über Straßeneinläufe den Rigolen zugeführt, die unter den im nordwestlichen Teil der Wendeanlage vorgesehenen Stellplätzen und im

---

<sup>1</sup> Erläuterungsbericht zum Erlaubnis Antrag gem. § 8 WHG. INGPLAN Ingenieurgesellschaft mbH. November 2012

östlichen Bereich der Erschließungsstraße geplant sind. Zusätzlich wird bei den Straßeneinläufen ein bereits in der Stadt Bottrop verbautes und bewährtes System zur Reinigung des Wassers vor der Versickerung installiert, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den tiefer liegenden Fein- bis Mittelsanden unterhalb der anthropogenen Geländeauffüllungen möglich<sup>2</sup>. Die Auffüllungen haben im Bereich der Rigolen eine Mächtigkeit von ca. 1 m. Die höchsten dargestellten Grundwasserstände liegen bei 42,5 m NHN, das Gelände liegt in der Planung höher als 46,8 m NHN. Da alle geplanten Rigolen eine Höhe von höchstens 1 m haben, ist somit sichergestellt, dass der erforderliche Grundwasserabstand eingehalten wird.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Richard-Wagner-Straße eingeleitet.

Zu dem Bebauungsplan wird außerdem ein Erschließungsvertrag geschlossen, der den Umgang mit dem Schmutz- und dem Niederschlagswasser im Detail zeichnerisch und textlich regelt.

---

<sup>2</sup> Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011

## **F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplanten Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.11/8 nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes, ein Wohngebiet zu entwickeln. Zudem ist das Gebiet mit nur ca. 6.500 qm zu klein, um neben den vorgesehenen Wohnhäusern die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufzunehmen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Wohngebieten werden eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt innerhalb der durch den § 17 BauNVO geregelten zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Um eine harmonische Höhenentwicklung im neuen Baugebiet zu erreichen, werden – unterschieden nach Dachform – Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhen getroffen. Damit wird einerseits eine individuelle Gestaltung der Häuser ermöglicht, andererseits wird durch die aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung der gestalterische Zusammenhang der einzelnen Baukörper zu erkennen sein.

Insgesamt wird über das Maß der baulichen Nutzung auf eine eher aufgelockerte Bauweise abgezielt, die der Lage des Gebietes im Blockinnenbereich sowie der vorgesehenen Nutzungsstruktur angemessen ist.

#### **1.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

Im neuen Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise ist bereits in der weiteren Umgebung zu finden und für den Standort, der einem Blockinnenbereich gleicht, angemessen.

Die überbaubaren Flächen werden gem. § 23 BauNVO über Baugrenzen festgesetzt.

#### **1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Gebiet soll der Eigenheimbau gefördert werden. Daher wird die Zahl der Wohneinheiten in WA 1 und in WA 2 beschränkt. In WA 1 ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig, in Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.

In WA 2 sind je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit, je Einzelhaus bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, im Gebiet auch Eigentumswohnungen anbieten zu können, wodurch eine stärkere Durchmischung der Bevölkerungsstruktur erreicht werden kann. Eine darüber hinaus gehende Anzahl von Wohnungen, z. B. im Geschosswohnungsbau ist ausgeschlossen, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Pkw-Belastung der geplanten Erschließung und des öffentlichen Parkraumes führen würde.

In WA 3, das stärker zur Richard-Wagner-Straße orientiert ist, gibt es entsprechend der Bestandsgebäude sowie der Umgebungsbebauung keine Beschränkung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten.

#### **1.5 Verkehrsflächen**

Die neue Zufahrt einschließlich Wendeanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Straßenraum können bis zu 15 PKW-Abstellplätze in der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden.

#### **1.6 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

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

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

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

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

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

Außerdem sind die Dächer von Garagen und Carports zu begrünen. Diese Maßnahme stellt zwar für die Bauherren einen gewissen finanziellen, baulichen und pflegerischen Mehraufwand dar. Da jedoch nur eine extensive Begrünung festgesetzt wird, ist dieser vergleichsweise gering. Dafür liefert die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung der lufthygienischen Situation vor Ort und wirkt gegen die zunehmende Überwärmung der Stadtrandbereiche. Dies ist insbesondere in Hinblick auf die Nähe zum Kirchschemmsbach und seiner Funktion für den städtischen Luftaustausch und den Abfluss bodennaher Kaltluft zu fördern.

## 1.9 Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Für die Häuser an der Richard-Wagner-Straße werden Festsetzungen bezüglich der Luftschalldämmung der Außenbauteile von dem Schlafen dienenden Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) getroffen.

Ein Gutachten der TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG<sup>3</sup> hat ergeben, dass an den Häusern unmittelbar an der Richard-Wagner-Straße im Nachtzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (eingeführt mit RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 – II B 4 – 870.302) von 51 dB(A) erreicht wird. In diesen Häusern hat die Luftschalldämmung der Außenbauteile von dem Schlafen dienenden Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer), die an den straßenzugewandten Gebäudeseiten liegen, dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu entsprechen.

Dies ist vertretbar, da diese Anforderungen bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann beim Fachbereich Umwelt und Grün eingesehen werden.

---

<sup>3</sup> Gutachten Geräuschmissionen durch Straßenverkehr an der geplanten Wohnbebauung „Richard-Wagner-Straße“ in Bottrop. TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG. November 2011

## **2. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 BauO NW**

### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet wird keine Dachform festgesetzt, dafür findet sich in WA 1 und WA 2 eine Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung, die maximal 30° betragen darf. Dadurch ist es möglich, Gebäude sowohl mit Flach- als auch mit Pult- oder Satteldach zu errichten. Über Festsetzung der Gebäudehöhe (s. Punkt 1.2) wird trotzdem eine harmonische und abgestimmte Gestaltung des Baugebietes erreicht.

Um dies sicher zu stellen wird zudem festgesetzt, dass baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern in Bezug auf Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen sind.

Dachgauben und Dachaufbauten sind nur bis zu 65 %, Nebengiebel nur bis zu 50 % der Gebäudelänge zulässig, um den optischen Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden.

### **2.2 Einfriedungen**

Für Einfriedungen wurden Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Dadurch soll verhindert werden, dass zum öffentlichen Straßenraum hin geschlossene Einfriedungen entstehen, die die Grundstücke abschotten. Durch die getroffenen Festsetzungen können sich die Grundstückseigentümer zwar Privatsphäre schaffen, gleichzeitig ist aber auch für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebiets gesorgt.

### **2.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)**

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

## **3. Kennzeichnungen**

Bergbauliche Einwirkungen

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

Deutschen Steinkohle AG,  
44620 Herne,

Kontakt aufzunehmen.

Außerdem liegt der Planbereich über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Prosper V". Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer, die

Krupp Hoesch Stahl GmbH,  
ThyssenKrupp Allee 1,  
45143 Essen,

zu stellen.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: *Die hier vorhandenen Luftbilder lassen eine Kampfmittelleinwirkung (Bombenabwurfgebiet) erkennen. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Bei Ramm- und Bohrarbeiten sind vorab Sondierbohrungen durch den KBD durchzuführen. [...]* Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

### **4.2 Bodenverunreinigungen**

Für das Bauvorhaben wurden bodenchemische Untersuchungen<sup>4</sup> durchgeführt. Diese stellten im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks erhöhte Kohlenwasserstoffwerte im Boden fest. Daher ist im Vorfeld einer Bebauung eine komplette Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um den notwendigen Sanierungsbedarf ermitteln zu können. Damit ggf. mit Öl beaufschlagte Bodenbereich noch erkannt werden können, haben die Untersuchungen vor dem Rückbau bodeneingreifender Strukturen zu erfolgen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

---

<sup>4</sup> Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011

### **4.3 Vogelschutzzeit**

Gegebenenfalls notwendig werdende Rodungen sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Vogel-schutzzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.

### **4.4 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dem ent-sprechend enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Verhal- tensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

## G. Bodenordnung

Die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke im Blockinnenbereich befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

## H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 6.550 m <sup>2</sup>
davon	Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.370 m <sup>2</sup>
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.180 m <sup>2</sup>

## I. Umweltbelange

In Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB wird keine formelle Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Trotzdem wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die wesentlichen Umweltbelange betrachtet. Die Ergebnisse finden sich im Folgenden<sup>5</sup>.

### 1. Boden

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bebaut. Laut „Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74“<sup>6</sup> waren ca. 50 % der Grundstücksfläche überbaut. Insgesamt betrug der Versiegelungsgrad rund 70 % und nur ca. 10 % waren Grünfläche. Die restlichen ca. 20 % Fläche waren mit RCL-Material oder Schotter bzw. Asche befestigt. Mittlerweile sind die Gebäude abgebrochen.

Durch das Vorhaben sind keine Eingriffe zu erwarten, die über das bisherige Maß hinausgehen. Der Versiegelungsgrad wird vielmehr abnehmen.

Insgesamt ist der Boden im Plangebiet sehr stark anthropogen überprägt; die gesamte Fläche wird aufgrund der mehrfach gewechselten gewerblichen Nutzung unter der Kennnummer 897 im Verdachtsflächekataster der Stadt Bottrop geführt. Auffüllungen unterschiedlichen aufgebrauchten Materials finden sich bis zu einer Tiefe von 2,4 m unter Gelände. Laut Bericht des Geotechnischen Büros Norbert Müller sind die Auffüllungen aufgrund erhöhter Vorkommen polyzyklischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PAK) und polyzyklischer Biphenyle sowie von Chrom und Kupfer gemäß TR LAGA-Boden zum Teil in Entsorgungsklassen über Z2 einzuordnen. Somit werden abschließende Analysen zur abfallrechtlichen Bewertung des Materials gemäß Deponieverordnung erforderlich. Außerdem ist eine historische Recherche angeraten.

Der gewachsene Boden unter den Auffüllungen besteht aus Fein- bis Mittelsanden und Mittelsanden und ist bis zu einer Tiefe von 4,0 m bis 4,5 m unter Gelände vorzufinden. Darunter liegen sandige bis stark sandige Schluffe.

---

<sup>5</sup> Die Darstellung basiert auf an entsprechender Stelle genannten Gutachten sowie dem Dokument „Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Ökologischer Fachbeitrag (ÖFB). Vorabstellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4.11/8 „Richard-Wagner-Straße““. Umweltamt (68/1) der Stadt Bottrop. Mai 2010.

<sup>6</sup> Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011

Bei den Untersuchungen durch das Geotechnische Büro Norbert Müller wurde bei Bohrungen bis 5,0 m unter Gelände (entspricht 42,0 m NHN) der Grundwasserspiegel nicht erreicht. Die höchsten gemessenen Grundwasserstände (laut Hydrogeologischer Karte mit den Grundwasserergleichen von vor 1969) lagen im Bereich des Vorhabens bei 42,5 m NHN. Laut Ganglinie (1993 bis 2000) einer nördlich gelegenen Messstelle der Emschergenossenschaft wurde der höchste Grundwasserstand im Frühjahr 1999 erreicht und lag bei etwa 41,8 m NHN.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist trotzdem nicht ohne Weiteres möglich, da die Auffüllungen und bindigen Deckschichten keine entsprechende Durchlässigkeit aufweisen, wie ein Baugrundgutachten<sup>7</sup> ergab. Dem Gutachten entsprechend ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nur in den tiefer liegenden Fein- bis Mittelsanden unterhalb der Auffüllungen möglich.

Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich zudem mehrere über- und unterirdische Tanks (Heizöl und Kraftstoff). Im Bereich eines Heizöltanks wurden bei den Untersuchungen des Geotechnischen Büros Norbert Müller erhöhte Kohlenwasserstoffwerte im Boden festgestellt. Möglicherweise rühren diese von Tropf- und Handhabungsverluste bei der Befüllung her.

Aufgrund dieser Ergebnisse ist im Vorfeld einer Bebauung eine komplette Gefährdungsabschätzung durchzuführen, um den notwendigen Sanierungsbedarf zum Herstellen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) BauGB ermitteln zu können. Damit ggf. mit Öl beaufschlagte Bodenbereiche noch erkannt und die Erkundungen entsprechend platziert werden können, haben die Untersuchungen vor dem Rückbau bodeneingreifender Strukturen zu erfolgen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop abzustimmen.

## 2. Gewässer

Nordwestlich grenzt die Trasse des Kirchschemmsbaches, der in der Vergangenheit ein offen geführter Abwasservorfluter war, an das Plangebiet. Mittlerweile wird der Abwasserkanal unterirdisch geführt, so dass an der Oberfläche eine grün gestaltete Mulde verbleibt. Diese führt auch eine Drainage zur Regulierung des Grundwasserstandes.

Der Gewässerstatus wurde vor einiger Zeit aufgehoben.

Aufgrund des Verdachts schädlicher Bodenveränderungen (s. o.) sollte auch das Grundwasser diesbezüglich durch die Beprobung von Grundwassermessstellen untersucht werden.

---

<sup>7</sup> Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011

### **3. Natur und Landschaft**

Bis auf eine ca. 200 qm große gärtnerisch genutzte Fläche ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Die angrenzende *Trasse des Kirchschemmsbachs* ist im Biotopverbundkataster des LANUV als „Biotopverbund mit herausragender Bedeutung“ (VS-MS-4407-021) dargestellt. Diese Darstellung stammt jedoch noch aus Zeiten, zu denen eine Renaturierung des Gewässers vorgesehen war. Dieses wurde allerdings zwischenzeitlich unterirdisch verrohrt. Die verbleibende grüne Mulde auf der Trasse des Kirchschemmsbachs wird aber voraussichtlich Vernetzungs- und Trittsteinfunktionen übernehmen. Diese Funktionen können zusätzlich gestärkt werden, indem die neu anzulegenden Gärten naturnah gestaltet werden. Insgesamt wird durch die Entwicklung eines Wohngebiets mit Gartenstrukturen der Versiegelungsgrad verringert und eine neue Biotopstruktur geschaffen.

Bei der Überplanung des Gebietes werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass keine klassische Eingriffsbilanz durchgeführt werden muss.

### **4. Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Beurteilung)**

Das Büro Landschaftsarchitektur Vennemann hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt<sup>8</sup>. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Bauvorhaben bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen planungsrelevante Arten im Hinblick auf deren lokale Population nicht betroffen sind und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG beim Bau und Betrieb des Vorhabens nicht ausgelöst werden.

Demzufolge sind allerdings bei Gehölzfällungen und bei der Baulandfreimachung die Vogelbrutzeiten zu beachten, so dass diese Arbeiten nur in der Zeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden dürfen.

Hinsichtlich des Vorkommens von *Fledermausarten* wurde im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung das Fachbüro Echolot mit einer entsprechenden Expertise beauftragt<sup>9</sup>. Die Expertise kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen dreier Fledermausarten im Plangebiet zwar grundsätzlich möglich, jedoch eher unwahrscheinlich ist. Darüber hinaus werden im Gebäudebestand sowohl potentielle Sommer-, als auch Winterquartiere dargestellt.

---

<sup>8</sup> Bauvorhaben Richard-Wagner-Straße – Neubau von Einfamilienhäusern auf einem ehemaligen Gewerbegebiet. Artenschutzrechtliche Prüfung gem. BNatSchG § 44 (Stufe 1). Landschaftsarchitektur Vennemann. Januar 2012

<sup>9</sup> Das entsprechende Dokument ist Anlage der vorgenannten Artenschutzrechtlichen Prüfung.

Das Büro Landschaftsarchitektur Vennemann ergänzt, dass jedoch weder Kotsuren von Fledermäusen im Plangebiet gefunden werden konnten, noch eine Ortsbegehung im Dezember 2011 weitere Erkenntnisse über das Vorhandensein von Winterquartieren brachte. Das Artenkataster der Stadt Bottrop stellt lediglich 1,8 km nordwestlich des Gebiets Einzelnachweise von Fledermäusen im Durchflug dar. Weitere Vorkommen konnten auch auf Anfrage bei der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet nicht dokumentiert werden.

Das Büro Landschaftsarchitektur Vennemann empfiehlt jedoch vorsorglich, auf freiwilliger Basis die Montage von Fledermauskästen und / oder Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubieten, um damit die zukünftigen Bewohner mit geringem finanziellem Aufwand für die Belange des Natur- und Artenschutzes zu sensibilisieren.

## **5. Klima / Lufthygiene**

Das Plangebiet gehört laut „Karte der Temperaturverteilung“ der Klimanalyse der Stadt Bottrop zu den leicht überwärmten Bereichen. Im Einflussbereich des Kirchschemmsbachs, an dessen ehemaligen Auenbereich das Gebiet angrenzt, herrschen jedoch ausgeglichene Temperaturen vor.

Da der Kirchschemmsbach auch eine wichtige Funktion im Hinblick auf den städtischen Luftaustausch hat und dem Abfluss bodennaher Kaltluft dient, sollten die Baukörper einen ausreichenden Abstand zum Auenbereich einhalten.

Die Fläche ist den Stadtrandklimatopen zuzuordnen, die sich durch eine lockere Bebauung mit schwach ausgeprägten Wärmeinseln, jedoch meist guten Bioklimaten auszeichnen. Derzeit ist die Fläche allerdings nahezu vollständig versiegelt, so dass aus klimaökologischer Sicht bei der Überplanung die Chance ergriffen werden sollte, die Versiegelungsquote stark zu reduzieren. Zur Verbesserung der lufthygienischen Situation vor Ort dienen aufgrund ihrer Filtereigenschaften auch Dachbegrünungen. Es wird daher empfohlen, eine Begrünung von Garagendächern als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vor dem Hintergrund der ökologischen Vorteile ist diese Festsetzung zumutbar, da sie für die Bauherren einen vertretbaren Mehraufwand ohne wesentliche Einschränkungen darstellt.

Des Weiteren liegt die Fläche im Bereich der Bottroper Umweltzone. Die nah gelegene Gladbecker Straße gehört zu den Bottroper Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechend linearer Luftschadstoffimmissionen im Nahbereich.

## 6. Menschen

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Auswirkungen des Verkehrslärms zu untersuchen. Dazu wurde vom TÜV NORD ein Gutachten<sup>10</sup> erstellt.

Der TÜV NORD kommt zu zwei wesentlichen Aussagen<sup>11</sup>:

- Zur Tageszeit wird der Orientierungswert der DIN 18005-1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet an zwei geplanten Wohnhäusern an der Richard-Wagner-Straße um lediglich 1 dB(A) überschritten. Der 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer Straße anzuwenden ist, wird an allen Wohnhäusern eingehalten.
- Während der Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete an den der Richard-Wagner- und Gladbecker Straße zugewandten Fassaden von sieben Wohnhäusern um bis zu 3 dB(A) zu erwarten. Der 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung wird an allen Wohnhäusern eingehalten.

Ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 4109 bei einer Überschreitung dieser Größenordnung wird in aller Regel bereits beim Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 erreicht (bei einem üblichen Fensterflächenanteil von ca. 40 %). Die heutzutage aus Energieeinspargründen üblichen Fenster erfüllen bei sachgemäßem Einbau die Anforderungen dieser Schallschutzklasse. Bei Fensteranteilen von wesentlich mehr als 40 % sollten in der Regel Fenster der jeweils nächsthöheren Schallschutzklasse vorgesehen werden. Schallschutzfenster sind jedoch natürlich nur im geschlossenen Zustand wirksam. Im Allgemeinen wird zur Tageszeit eine Stoßlüftung durch kurzzeitiges Öffnen als zumutbar angesehen.

Die Gutachter halten eine zusätzliche schallgedämpfte Lüftungseinrichtung bei einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) und mehr zur Nachtzeit für empfehlenswert<sup>12</sup>. Da dieser Beurteilungspegel im vorliegenden Fall nicht erreicht wird, schlagen die Gutachter vor, lediglich eine Empfehlung zum Einbau von Schalldämmlüftern auszusprechen, wenn eine kontinuierliche Lüftung der Räume zur Nachtzeit nicht durch andere Maßnahmen gewährleistet werden kann. Eine verbindliche Festsetzung

---

<sup>10</sup> Gutachten Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr an der geplanten Wohnbebauung „Richard-Wagner-Straße“ in Bottrop. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG. November 2011

<sup>11</sup> Ebd., S. 13

<sup>12</sup> Ebd., S. 8

diesbezüglich im Bebauungsplan ist aus den vorgenannten Gründen nicht erforderlich<sup>13</sup>.

Da im Nachtzeitraum ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von bis zu 51 dB(A) an den geplanten Häusern unmittelbar an der Richard-Wagner-Straße erreicht wird, hat in diesen Häusern die Luftschalldämmung der Außenbauteile von dem Schlafen dienenden Räumen (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer), die an der straßenzugewandten Gebäudeseite liegen, dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (eingeführt mit RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 – II B 4 – 870.302) zu entsprechen.

Durch den Wegfall der bestehenden Gewerbebetriebe wird sich die Situation bezüglich Gewerbelärm sowie Landschaftsbild in der Nachbarschaft verbessern.

## **7. Kultur- und Sachgüter/Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen. Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

---

<sup>13</sup> Ebd., S. 14

## J. Planungsgrundlagen

- Erläuterungsbericht zum Erlaubnisantrag gem. § 8 WHG. INGPLAN Ingenieurgesellschaft mbH. November 2012
- Bericht über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011
- Baugrundgutachten für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74. Geotechnisches Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner. November 2011
- Bauvorhaben Richard-Wagner-Straße – Neubau von Einfamilienhäusern auf einem ehemaligen Gewerbegelande. Artenschutzrechtliche Prüfung gem. BNatschG § 44 (Stufe 1). Landschaftsarchitektur Vennemann. Januar 2012
- Gutachten Geräuschemissionen durch Straßenverkehr an der geplanten Wohnbebauung „Richard-Wagner-Straße“ in Bottrop. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG. November 2011
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Ökologischer Fachbeitrag (ÖFB). Vorabstellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4.11/8 ‚Richard-Wagner-Straße‘. Umweltamt (68/1) der Stadt Bottrop. Mai 2010