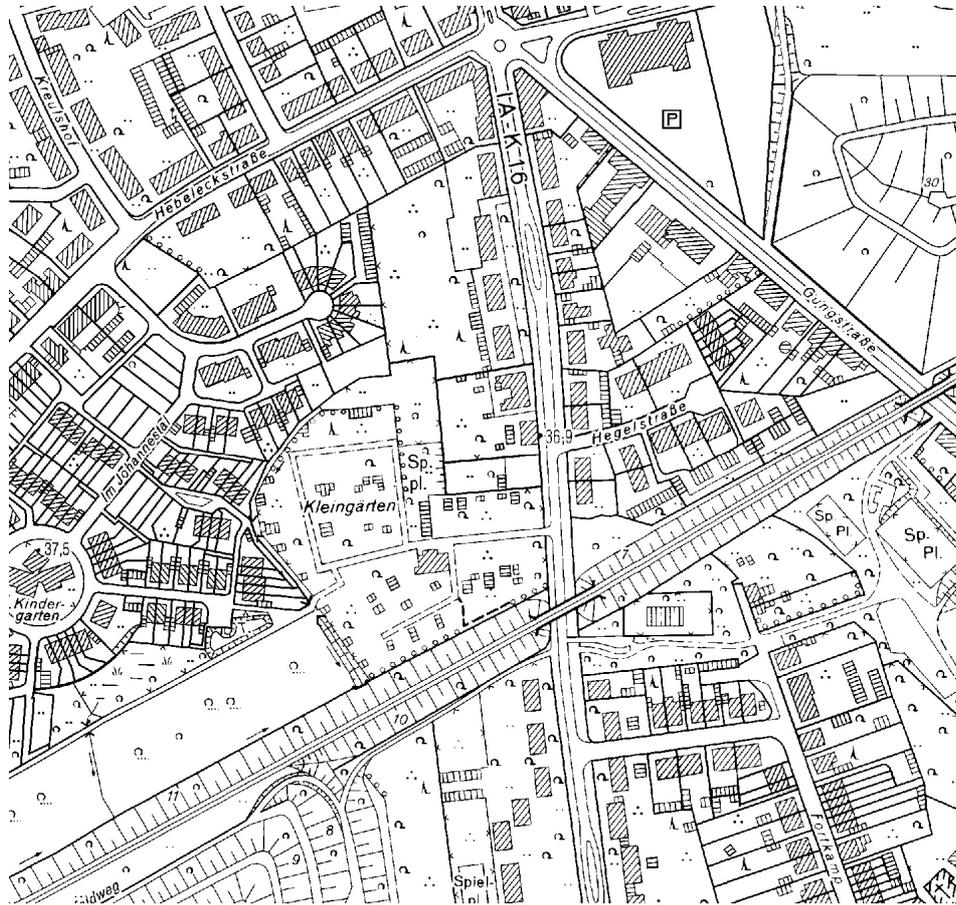


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.10/7 „Dauerkleingartenanlage Johannestal“



Begründung
Stand: September 2005

Stand: September 2005

Seite: 2

Anlass und Ziele der Planung

Die Kleingartenanlage an der Johannesstraße ist inklusive einiger Erweiterungsflächen im Bebauungsplan Nr. 7.10/7 festgesetzt worden.

Es hat sich herausgestellt, dass der Kleingartenverein nicht mehr in vollem Umfang an einer Vergrößerung der Anlage interessiert ist, so dass sich das Grundstück neben Johannesstraße 94 für eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung anbietet.

Auf dieser Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll eine Bebauung im Maßstab der in diesem Bereich vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Nach ersten Überlegungen war daran gedacht, die vorhandene Bebauung an der Johannesstraße durch drei Reihenhäuser zu ergänzen. Der wegfallende Parkplatz für den Kleingarten sollte in das Hinterland auf eine Erweiterungsfläche des Kleingartens verlegt werden. Mit der Anlegung eines Ersatzparkplatzes im Hintergelände auf Flächen der Kleingartenanlage wäre jedoch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Außerdem müsste für die Anbindung an die Johannesstraße ein ca. 60 m langer und mit Blick auf Begegnungsverkehre mindestens 4,5 m breiter Weg geschaffen werden.

Daher wird nun ein Konzept weiterverfolgt, das unter Beibehaltung des bestehenden Parkplatzstandortes die Wohnbebauung in ca. 30 m Entfernung von der Johannesstraße vorsieht.

Lage/ Räumlicher Geltungsbereich

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im Stadtteil Boy/Welheim, ca. 1 km südlich des zugeordneten Siedlungsschwerpunktes und Nebenzentrums. Die Änderung bezieht sich auf den Bereich zwischen der bestehenden Kleingartenanlage, dem Grundstück Johannesstraße 94 und der Johannesstraße.

Planungsrechtliche Situation

Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Emscher Lippe – stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Grundstücksteil als Wohnbaufläche dargestellt; insofern entspricht die beabsichtigte Bebauungsplanänderung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.10/7 ist der Änderungsbereich als private Grünfläche (Dauerkleingartenanlage) festgesetzt. Ein Teil ist für Stellplätze

Stand: September 2005
Seite: 3

im notwendigen Umfang umgrenzt. Das beabsichtigte Vorhaben ist ohne Änderung des Bebauungsplanes unzulässig.

Landschaftsplan

Das Grundstück mit der beabsichtigten Nutzungsänderung liegt außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes

Beschreibung des Bestandes

Städtebauliche Situation

Die Änderungsfläche grenzt an die südlich liegende eingezäunte Dauerkleingartenanlage Johannestal. Westlich befindet sich eine noch nicht kleingärtnerisch genutzte Grünfläche. Der Bereich nördlich und östlich wird durch eine 2 bis 3-geschossige Wohnbebauung geprägt. Auf dem Grundstück selbst, ist im westlichen Teil eine Obstgartenbrache vorzufinden. Der Parkplatz direkt an Johannesstraße versorgt den Kleingarten mit notwendigen Stellplätzen.

Verkehr/ Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Das Grundstück wird über die Johannesstraße erschlossen; Anlagen der Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser und Strom) liegen im Straßenraum.

Umweltbelange

Vorbemerkung

Das Verfahren für den Bebauungsplan wird entsprechend den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl I S. 139) nach den bisher geltenden Regelungen zum Abschluss geführt. Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB (neu) ist auf Grund des Zeitpunktes für den Aufstellungsbeschluss vor dem 20.07.2004 und des Verfahrensabschlusses vor dem 20.07.2006 nicht erforderlich.

Nach Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes vom Juli 2001 sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG -"Städtebauprojekte"- ab einer Schwellengröße von 100.000m² Grundflächenzahl UVP-pflichtig.

Zwischen den Grundflächenzahlen 20.000m² und 100.000m² (Prüfwerte) unterliegt das Vorhaben der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach §3c UVPG unter Anwendung der Vorprüfungskriterien der Anlage 2 UVPG. Dies gilt auch für Bebauung im Innenbereich (Anlage 1, Nr.18.8 UVPG)

Demzufolge unterliegt das Vorhaben weder der UVP-Pflicht noch der Vorprüfungskriterien.

Natur- und Landschaft

Nach der Bestandskartierung handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereichs um eine Obstgartenbrache und einen der Kleingartenanlage zugeordneten Parkplatz. Im Randbereich der unbefestigten Stellplatzanlage sind Ein-

Stand: September 2005

Seite: 4

zelbäume sowie eine Baum- und Strauchhecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen vorzufinden.

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Bei der Betrachtung von Planungsalternativen hat der nunmehr gewählte Standort für eine Wohnbebauung im Hintergelände aus der Sicht des Natur und Landschaftsschutzes erhebliche Vorteile:

Der Parkplatz kann am Standort verbleiben, eine lange neue Wegeverbindung zu einem Ersatzstandort im Hintergelände erübrigt sich und der erhebliche Eingriff für eine Neuanlage eines Parkplatzes kann vermieden werden.

Der verbleibende Eingriff kann unter Berücksichtigung des wertvollen Bestandes auf nicht kleingärtnerisch genutzten Flächen zu 2/3 ausgeglichen werden (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Gras- und Krautflurenbrache im Übergang zum Gebüsch. Hier soll sich durch freie Sukzession eine standorttypische Gebüsch- bzw. Vorwaldstruktur entwickeln, die in dem zum Teil dicht besiedelten Bereich hohe Arten- und Biotopschutzfunktion übernimmt (s. Maßnahmenplan).

Die Fläche, die durch freie Sukzession entwickelt und ökologisch aufgewertet wird, ist im ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls als Erweiterungsfläche für die Kleingartenanlage festgesetzt. Die Ausgleichsberechnung geht dabei von der bereits eingetretenen ökologischen Entwicklung der Fläche aus. Unter dem Aspekt, dass die Herstellung von Kleingartenanlagen in diesem Bereich einen weiteren erheblichen Eingriff verursacht hätte, auf den nun verzichtet wird ist der rechnerische Ausgleich von 2/3 des tatsächlichen Eingriff im Sinne der Abwägung ausreichend bemessen.

Boden

Entsprechend der Bodenkarte und der Bodenschätzungskarte ist im Bereich des Plangebietes ein Podsol-Gley ausgebildet. Es handelt sich um Sandboden, der aus Flussablagerungen des Holozän über Sand und Kies der pleistozänen Niederterrasse entstanden ist. Der Sandboden weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe Sorptionsfähigkeit auf.

Die derzeitige Bodenfunktion wird durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung unterbunden. Um diese Beeinträchtigungen zu mindern, ist der Versiegelungsgrad durch Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe möglichst gering zu halten.

Klima

Das Plangebiet ist nach der Klimaanalyse der Stadt Bottrop mit +2K den mäßig überwärmten Stadtklimaten zuzurechnen. Die hier noch unberücksichtigte Bebauung im Johannestal dürfte die kleinklimatische Situation in Richtung Erwärmung verändert haben, so dass jede weitere Versiegelung diese Tendenz verschärft. Die geringfügige wohnbauliche Erweiterung bewirkt zwar keine erheblichen Veränderungen, jedoch kann der o.a Tendenz durch Maßnahmen zur Minderung des Versiegelungsgrades entgegen gewirkt werden.

Lärm

Gemäß schalltechnischer Untersuchungen zum Lärminderungsplan Boy/Welheim (August 2002) sind an der geplanten Wohnbebauung weder durch Straßenverkehr noch durch Schienenverkehr verursachte Überschreitun-

Stand: September 2005

Seite: 5

gen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-Schutzverordnung für den Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten. Somit wird die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Dauerkleingartenanlage erstellte Lärmbeurteilung bestätigt. Bei Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen.

Altlasten

Die Fläche wird nicht im Bodenbelastungs-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Dies entspricht der Art der Nutzung im Umgebungsbereich.

Für das Baugebiet wird die nach der Baunutzungsverordnung mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese Obergrenze kann insbesondere bei dem Reihenhausesmittelgebäude erreicht werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit Blick auf die nahegelegene Bebauung auf zwei Geschosse (Höchstmaß) begrenzt. Um eine gleichmäßige und harmonische Höhenentwicklung zu erreichen, werden für die Baukörper die Höhen für Erdgeschossfußboden, Traufe und First über einen Bezugspunkt festgelegt. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkanten bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse bzw. der Achse der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Die Lage und Größe der Baukörper wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Erschließung

Die Baugrundstücke werden über eine 3,5 m breite herzustellende private Zuwegung, die zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, an die Johannesstraße angeschlossen.

Notwendige Stellplätze für die Wohnnutzung sind entsprechend den nachrichtlich dargestellten Standorten im Bereich der Baugrundstücke möglich. Die Standorte sind nachrichtlich dargestellt; eine besondere Festsetzung erübrigt sich.

Jeder Wohneinheit kann eine Garage und ein privater Stellplatz (Garagenvorplatz) zugeordnet werden, so dass jeder Wohnung 2 Stellplätze zur Verfügung stehen. Zusätzlich können vor dem geplanten Neubau, innerhalb der privaten Verkehrsfläche weitere (2) Stellplätze angeordnet werden.

Stand: September 2005

Seite: 6

Private Verkehrsfläche (Parkplatz)

Zur Versorgung der Kleingartenanlage mit einem Bestand von 38 Gärten sind nach Richtlinie bei 1 Stellplatz/ 3 Kleingärten etwa 13 Stellplätze notwendig. Der erforderliche Bedarf wird auf der entsprechend festgesetzten privaten Verkehrsfläche mit 16-18 möglichen Parkplätzen nachgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die noch herzustellenden Anlagen der Ver- und Entsorgung können innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche verlegt und an die Hauptleitungen in der Johannesstraße angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser wird über ein geeignetes System auf den Grundstücken versickert.

Grünflächen

Der dem Kleingarten zugeordnete Parkplatz ist zur Abschirmung gegenüber der Neubebauung mit einer Baum- und Strauchhecke abzapflanzen.

Schutz von Natur und Landschaft

Die Parkplatzfläche sowie die Zufahrt zu den Wohngebäuden ist zur Minimierung des Versiegelungsgrades mit wassergebundener Decke herzurichten. Der notwendige Ausgleich für die mit der baulichen Nutzung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem anschließenden nicht kleingärtnerisch genutzten Gelände umzusetzen. Durch textliche Festsetzung wird die Fläche dem Änderungsbereich als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der erwünschten Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Bauherren und den bauleitplanerischen Festsetzungen zu erreichen, beschränkt sich der Gestaltungsrahmen im Wesentlichen auf Regelungen zu den Dachformen, Dachneigungen und der Gestaltung der Vorgartenbereiche.

Hinweise

Umgang mit Bodendenkmälern

Es gibt keine Hinweis für das Vorkommen von Bodendenkmälern. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Anhaltspunkte ergeben, gilt folgende Verhaltensweise:

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde (Tel. 02041 703362) oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel. 0251 5907-02), die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche/ erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Stand: September 2005
Seite: 7

Kampfmittel

Konkrete Kampfmittleinwirkung sind für den Bereich der Planfläche nicht bekannt. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop), Tel.: 02041/ 70 3331 oder der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster), Tel.: 0251/ 411 2605 zu verständigen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Planungsstatistik

Fläche des Änderungsbereiches	ca. 1400 qm
davon: Allgemeines Wohngebiet	990 qm
Parkplatz Kleingarten	370 qm
Grünfläche	40 qm
Anzahl der Wohnungseinheiten	3 WE