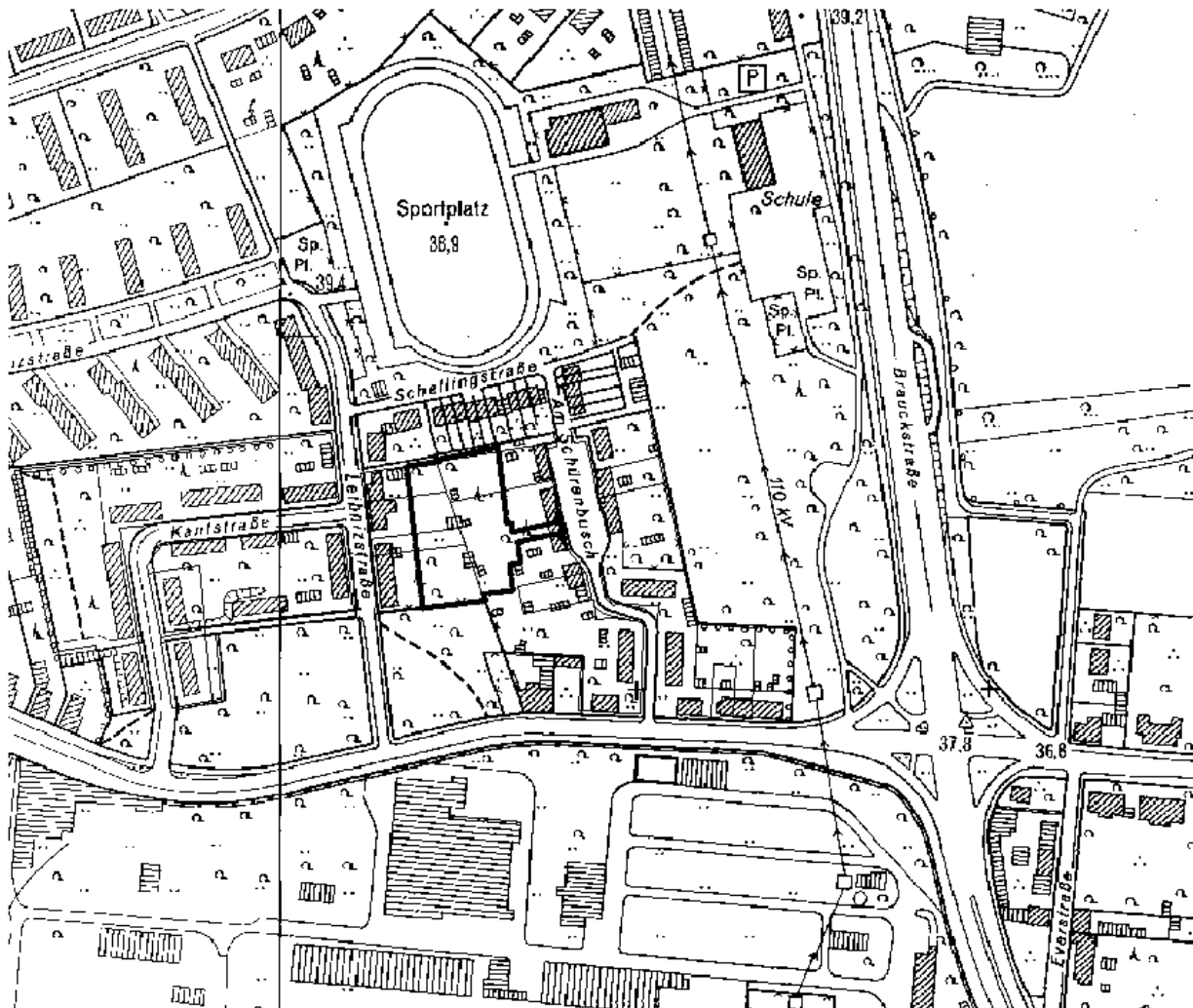




Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB
zum
Bebauungsplan Nr. 7.11/9
Bottrop, Am Schürenbusch





1.	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
2.	Anlass und Ziel der Planung	Seite 4
3.	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	Seite 5
4.	Vorhandene Nutzungen	Seite 5
5.	Boden - Baugrund - Grundwasserverhältnisse, Versickerung von Niederschlägen	Seite 5
	Boden - Baugrund Grundwasserverhältnisse, Versickerung von Niederschlägen	
6.	Planinhalt - Begründungen und Festsetzungen	Seite 6
	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise Verkehrliche Erschließung Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft Sonstige Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen	
7.	Bodenordnende Maßnahmen	Seite 9
8.	Planungsstatistik	Seite 9
9.	Umweltbelange / Umweltbericht	Seite 10
	1. Einleitung 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 3. Zusätzliche Angaben (Monitoring, etc.)	

Entwurf der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7.11/9, Bottrop, Am Schürenbusch

Stand: 11.01.2006

THS-Consulting GmbH





1. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

±

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Bottrop - Boy zwischen der Leibnizstraße und der Braukstraße. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Schellingstraße, im Westen an die Leibnizstraße, im Süden an eine Parkanlage der Stadt Bottrop, sowie die Horster Straße und im Osten des Planungsgebietes wird es durch die Straße Am Schürenbusch begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt teilweise auf den Flurstücken 63-66, 155, 53 und 201.

Der Geltungsbereich umfasst nicht die vorhandenen Wohngebäude an der Leibnizstraße auf den Flurstücken 63-66. Die Wohngebäude auf den Flurstücken 201 und 155, Am Schürenbusch, gehören ebenfalls nicht zum Geltungsbereich.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Abriss der auffälligen Objekte Am Schürenbusch durch die Treuhandstelle macht eine Überplanung und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Geländes möglich. Zusätzlich zur neu geplanten Straßenrandbebauung Am Schürenbusch, die im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt wird, soll der rückwärtige Bereich neu geordnet werden.

Das Planungsgebiet ist Bestand der Treuhandstelle und eignet sich gut für die Schaffung neuer Wohnflächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Geplant ist eine Bebauung mit 14 Einfamilienhäusern als Reihenhäuser/Doppelhäuser. Der Plan soll jedoch auch für künftige Marktentwicklungen offen gehalten werden und lässt auch Einzelhäuser zu. Die geplante zweigeschossige Bauweise passt sich den umgebenden Strukturen an und soll von der Straße Am Schürenbusch erschlossen werden.

Dabei sollen durch den Bebauungsplan Nr. 7.11/9 insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (5) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt werden.

Die Entwicklung des rückwärtigen Bereichs Am Schürenbusch entspricht zudem den Zielen des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil. In Bottrop - Boy sollen „Einzelmaßnahmen wie das Schließen von Baulücken“ im Mittelpunkt stehen. Der Bebauungsplan Nr. 7.11/9 verwirklicht in diesem Konzept zudem ein ausgewogenes Verhältnis von kleineren Wohneinheiten zu Mehrfamilienhäusern im Bereich der Straße Am Schürenbusch.

Entwurf der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7.11/9, Bottrop, Am Schürenbusch

Stand: 11.01.2006

THS-Consulting GmbH



Um alle an diesem Standort abzuwägenden Belange ausreichend berücksichtigen zu können, soll das für eine Neuentwicklung benötigte Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 7.11/9 geschaffen werden.



3. Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Emscher- Lippe - ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Das sind nach § 20 (1) LEP Gebiete, die vorrangig Siedlungsfunktion erfüllen oder erfüllen sollen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen und Leitbildern des Gebietsentwicklungsplans Emscher- Lippe, da es sich hier um eine „Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke“ handelt und so vorrangig entwickelt werden soll. „Der Ausbau von Wohnstandorten, deren Infrastrukturkapazitäten noch nicht ausgelastet sind, ist vorrangig zu betreiben“ und so ist der Innenbereich Am Schürenbusch eine gute Möglichkeit, die Ziele des GEP umzusetzen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop wird das Bebauungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen der Stadt Bottrop. Im Süden des Planungsgebietes schließt sich ein im FNP dargestellter Grünflächenbereich an.

Der Bebauungsplan Nr. 7.11/9 entspricht der „Mobilisierung der Potenziale einer verträglichen Innenentwicklung“ und erfüllt insbesondere die im FNP formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

4. Vorhandene Nutzungen

Bei der Bebauung an der Straße Am Schürenbusch handelt es sich um eine Neuordnung der Straßenrandbebauung nach § 34 BauGB mit Mehrfamilienhäusern und einer zweigeschossigen Bebauung. Die Bebauung an der Schellingstraße im Norden des Bebauungsgebiets besteht aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Die Häuser an der Leibnizstraße sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren. Im Süden schließt sich eine Parkanlage der Stadt Bottrop an, die vor allem zur Erholung und zum Spazieren der Anwohner genutzt wird.

Der rückwärtige Bereich Am Schürenbusch ist gekennzeichnet vor allem durch brachliegende Wiesen, Sträucher und einige Bäume. Insgesamt liegt hier keine intensive Nutzung der Fläche durch Anwohner vor.

Entwurf der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7.11/9, Bottrop, Am Schürenbusch

Stand: 11.01.2006

THS-Consulting GmbH





5. Boden - Baugrund - Grundwasserverhältnisse, Versickerung von Niederschlägen

Boden - Baugrund

Zur Bodenanalyse und zur Ermittlung der Eignung zur Grundwasserversickerung im Planungsgebiet liegt ein Bodengutachten des Büros BWG aus Mönchengladbach (August 2004) vor. Die Bodenansprache erfolgte durch 2 Bohrstockuntersuchungen bis in maximal 2 m Tiefe und nach der Bodenkundlichen Kartieranleitung (AG Boden 1994).

Auf der Bebauungsfläche wurde bis in 2,0 m Tiefe ein feinsandiger Mittelsand angetroffen. Die Fläche ist anthropogen überprägt, und es wurden Beimengungen wie Ziegelbruchstücke und Kohlestücke gefunden. Ab 98 cm Tiefe wurde freies Grundwasser angetroffen. Bei dem Bodentyp handelt es sich um eine Gley-Braunerde.

Die Gefährdungsabschätzung des Büros Borchert und Lange (Mai 2005) ergab für das Plangebiet keine Gefährdung (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Luft-Mensch) und damit keinerlei Nutzungseinschränkungen.

Grundwasserverhältnisse, Versickerung von Niederschlägen

Nach § 51 des Landeswassergesetzes (LWG) muss die Möglichkeit der Versickerung des Regenwassers überprüft werden. Das Büro BWG aus Mönchengladbach hat dazu Versickerungstests durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet festzustellen und zu beurteilen.

Die Versickerungsleistung des Bodens ist mit $2,4 \cdot 10^{-6}$ in einer Tiefe von 0,20 m unter GOK und mit $1,5 \cdot 10^{-6}$ m/s in 0,96 m Tiefe als gering einzustufen. Die geringe Versickerungsrate in 0,20 m Tiefe ist auf die Verdichtungen, in 0,96 m Tiefe auf das Grundwasser zurückzuführen.

Es wurden mehrere Varianten zur Versickerung, darunter auch eine mögliche Ableitung der Niederschlagswässer in den südlich anschließenden Park überprüft. Entsprechend dem Gutachten kann eine dezentrale, oberflächennahe Regenwasserversickerung in Form von Mulden oder Rigolen aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels nicht realisiert werden.

Das Regenwasser wird in einem Stauraumkanal gefangen, der in der Straße eingebaut wird. Am Ende des Stauraumkanals befindet sich ein Drosselorgan, dass die Wassermenge verzögert



ableitet. Gem. Gutachten zur Niederschlagsentwässerung und in Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Bottrop, der Emschergenossenschaft und mit dem Staatlichen Umweltamt Herten ist eine Ableitung von 5 l / (s*ha) bei einem Drosselabfluss von ca. 2,4 l/s in den Mischkanal vorgesehen.

6. Planinhalt - Begründungen und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausweisung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und ermöglicht eine Nutzung in der Bandbreite des Zulässigkeitskataloges der BauNVO, wobei die in der Vorschrift ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wegen der Auswirkungen auf die Wohnsiedlung ausgeschlossen werden.

Die in einem WA- Gebiet gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, weil die freiflächenintensive Nutzung von Gartenbaubetrieben dem städtebaulichen Ziel einer Ortsranddefinition und damit einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung eindeutig widersprechen würde und der Tag- und Nachtbetrieb von Tankstellen, bedingt durch den entsprechenden Fahrzeugverkehr, erhebliche Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung mit sich bringen würde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der Wohnbebauung zwischen Am Schürenbusch und Leibnizstraße geschaffen. Die geplante Bebauung im Innenbereich orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Bebauung im Randbereich der umgebenden Bebauung. Die Ausrichtung der Gebäude und damit die Festsetzung der Baugrenzen wurde so gewählt, dass die ruhigen Gartenbereiche einander zugeordnet sind und so möglicherweise vorhandenes nachbarschaftliches Konfliktpotential zwischen dem Bestand und dem geplanten Teil minimiert werden kann.

Die westliche Grenze des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass den Bewohnern der Häuser an der Leibnizstraße ein 25 Meter tiefes Grundstück ab Straßenbegrenzungslinie bleibt. Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Durchfahrung zur Leibnizstraße wird das Konfliktpotential mit den dort lebenden Anwohnern minimiert, die Erschließungsfläche auf notwendiges Mindestmaß reduziert und der Charakter der Straße insgesamt beruhigt.

**Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen festgelegt. Die Grundflächenzahl im Planungsgebiet beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Durch die Festsetzung der baulichen Anlagen und Außenanlagen wird sichergestellt, dass die entstehende Wohnbebauung sich in die bestehende Siedlung einfügt.

Bauweise

Gemäß dem Charakter der umgebenden Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Pro Reihenhauses / Doppelhaushälfte / Einzelhaus ist jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wird über den Anschluss zur Straße Am Schürenbusch gewährleistet. Die Erschließungsplanung erfolgte durch das Ingenieurbüro B-Plan aus Essen.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen werden als reine Anliegerstraßen genutzt. Die Verkehrsfrequenz wird nur von den Anliegern bestimmt, die Straßen werden somit auch als verkehrsberuhigter Bereich [V] ausgewiesen. Die Planung erfolgt unter den Vorgaben für öffentliche Erschließungsstraßen gem. EAE 85/95. Die Einzelheiten des Ausbaus werden im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Bottrop geregelt.

Die Zufahrt erfolgt über die mit einer Straßenbreite von 5,50 m ausgelegten Straße, die zwischen den Punkthäusern Am Schürenbusch 13 und 15 verläuft. Die Straße ist so dimensioniert, dass die Zuwegung zu allen Baugrundstücken, die Umfahrt von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie von dreiachsigen Müllfahrzeugen gewährleistet ist.

Der nördliche Abschnitt ist als Privatstraße geplant. Um die Abfahrt der Müllbehälter zu gewährleisten, ist im Bereich der Wendeanlage ein Müllabstellplatz geplant. Die Zugänglichkeit für die Versorgungsträger und Anwohner wird durch ein Geh- Fahr und Leitungsrecht gewährleistet.

Das Wohngebiet sieht 14 Wohneinheiten (WE) vor. Insofern sind insgesamt 14 Garagen mit dazugehörigen Aufstellplätzen geplant. Im öffentlichen Bereich sind insgesamt 8 Besucherparkplätze eingeplant. Somit ist bei 14 WE der Stellplatzschlüssel im Verhältnis zwei Stellplätze pro WE gewährt. Durch die Anordnung der Stellplätze und des Straßenbegleitgrüns soll eine zusätzliche Verkehrsberuhigung bzw. eine attraktive Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.



Das Plangebiet ist mit den Linien 188, 260 und 100 in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Buslinien verkehren im 20- bis 30-Minuten-Takt.

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

Garagenzufahrten und Zuwege sind versickerungsoffen geplant. Das Regenwasser wird im Stauraumkanal gesammelt und gedrosselt abgeleitet..

Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Durchfahrten sind aus Rasenlochsteinen, Fahrspuren oder gleichwertigen, wasserdurchlässigen Ersatzlösungen herzustellen.

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter sind mit Hecken, Pflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind einheimische Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Im öffentlichen Straßenraum werden an zwei Stellen Pflanzbindungen festgesetzt:

- Der Baum, der den Straßenraum im Zufahrtsbereich gliedert
- Die Baumreihe, die zur Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Besucherparkplätze) und den Privatgärten liegt.

Darüber hinaus werden die Bereiche an der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze mit Pflanzbindungen belegt. Somit werden auch städtebaulich Puffer zu den Nachbargärten und zur öffentlichen Parkanlage geschaffen. Die Möglichkeit einer Anbindung eines Fußweges an den südlich liegenden Park ist gegeben.

Da es sich um eine Bebauung mit Reiheneinfamilienhäusern handelt, wird auf die Anlage eines Spielplatzes im Geltungsbereich verzichtet. Außerhalb des Geltungsbereiches erhalten die neu entstehenden Mehrfamilienhäuser je einen Kinderspielplatz. Eine vom Jugendamt angedachte Zusammenlegung aller Spielflächen der Straßenrandbebauung Am Schürenbusch zu einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde überprüft. Es wurde allerdings als sinnvoller erachtet, die Spielflächen dort anzuordnen, wo sie benötigt und nach Landesbauordnung gefordert werden. Um auf die Anregungen des Jugendamtes einzugehen, werden die Spielplätze der Mehrfamilienhäuser nicht abgegrenzt, so dass eine Nutzung der Kleinkinderspielplätze auch den Kindern der Reiheneinfamilienhäuser ermöglicht wird.

Sonstige Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Denkmalschutz / Bodendenkmäler



Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Bottrop (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

Der Bereich der Häuser an der Leibnizstraße wird im Denkmalinventar über Bebauung der 50er Jahre der Stadt Bottrop als „erhaltenswert“ klassifiziert. Durch die jetzt ausschließliche Erschließung von der Straße Am Schürenbusch wird der Bereich Leibnizstraße ausreichend geschützt. Die Planung beeinträchtigt nicht die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Bebauung.

Bergbauliche Einwirkungen

Eine Bergschadensvoranfrage wurde erstellt. Einwirkungen durch oberflächennahen Bergbau sind nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Eine systematische Absuchung der gesamten Fläche durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Da der Vorhabenträger über die genannten Flächen verfügt, werden keine bodenordnenden Maßnahmen nötig.

8. Planungsstatistik

Allgemeine Wohngebiete	3.140 qm
Grünflächen	622 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbindung	856 qm
Geltungsbereich	4.618 qm

Flächen zu Anpflanzung und Erhalt von Pflanzungen	624 qm
---	--------



Mit geh- fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen	189 qm
Von Baugrenzen definierte Baufenster	1.344 qm
Anzahl Wohneinheiten	14 WE
Anzahl Vollgeschosse	max. 2

9. Umweltbelange / Umweltbericht

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben der Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die THS ist im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 7.11/9 für eine Wohnbaulanderschließung ehemaliger Gartenflächen „Am Schürenbusch“ in Bottrop. Das Plangebiet im Stadtteil Bottrop-Boy wird von der Bebauung der Leibnitzstraße, Schellingstraße, Am Schürenbusch und einer Grünanlage an der Horster Straße umgeben; es umfasst bewirtschaftete und brach gefallene Gartenflächen, auf denen im östlichen Teil einige Bodenmieten gelagert werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der westfälischen Tieflandsbucht (Einheit 54) im Emscherland (543). Es kann der Untereinheit „Emschertalung“ (543.2) zugeordnet werden (Naturräumliche Gliederung, BÜRGENER u. MEYNEN, 1976).

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um den dritten Bauabschnitt einer Wohnbaulanderschließung der THS. Zusätzlich zur neu geplanten Straßenrandbebauung „Am Schürenbusch“ soll nun der rückwärtige Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Bei der Schaffung von Einfamilienhäusern wird der Bildung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt. Gleichzeitig entspricht die Baulandentwicklung den Zielen des FNP's, der eine Schließung von Baulücken präferiert.

Es ist beabsichtigt eine rund 4.600 m² große Fläche als Wohnbauland zu erschließen. Geplant ist der Bau von 14 Wohneinheiten. Die Häuser werden vorzugsweise als Reihenhäuser / Doppelhäuser errichtet, der Bau von Einzelhäusern ist jedoch auch möglich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt westlich der B224 von der Horster Straße über die verkehrsberuhigte Straße „Am Schürenbusch“. Die Erschließungsstraße wird als reine Anliegerstraße verkehrsberuhigt und als Sackgasse ausgebildet. Die Erschließungsflächen wurden auf das notwendige Mindestmaß reduziert.



Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es entspricht in Art und Maß der Nutzung der umgebenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Für jede der 14 Wohneinheiten ist eine Garage oder Carport mit dazugehörigem Aufstellplatz vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum sind 8 Stellplätze in Senkrechtaufstellung geplant. Um die Abfahrt der Müllbehälter zu gewährleisten, wird ein zentraler Müllabstellplatz geschaffen. Dieser kann von dreiachsigen Müllfahrzeugen angefahren werden.

Der Flächenbedarf für die Teilnutzungen setzt sich folgendermaßen zusammen:

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt	0,46 ha	= 100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,31 ha	= 70 %
Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün	0,08 ha	= 18 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,06 ha	= 12 %
Natur und Landschaft		

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum Juli 2004 haben sich auch Änderungen zum Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen ergeben.

Das Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplans der Stadt Bottrop ist vor dem 20.07.2004 eingeleitet worden. Es ist davon auszugehen, dass es vor dem 20.07.2006 (Stichtag zum Abschluss von Verfahren nach dem alten Planungsrecht) abgeschlossen wird. Gemäß den Überleitungsvorschriften der BauGB- Novelle 2004 (§ 244 Abs. 2 BauGB) wird das Verfahren des Bebauungsplans demnach nach den vor dem 20.07.04 geltenden Vorschriften geführt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definiert einen Eingriff als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in



Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§18 Abs. 1)“.

In dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Freiraumplanung, Oberhausen wird die Eingriffsregelung im Sinne des BNatSchG und BauGB angewendet. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Methode von Dankwart Ludwig.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbauland aus.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Bewertung der planungsrelevanten Schutzgüter / Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltfunktionen)

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt im ökologischen Fachbeitrag durch Auswertung der schutzgutbezogenen Daten und der vorliegenden Gutachten. Der Bestandswert der Biotopfunktion wird auf Basis der im Juli 2004 durchgeführten Biotoptypenkartierung ermittelt. Die Darstellung des Bestandes mit der Biotoptypencodierung erfolgt im Bestandsplan im Maßstab 1:500.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Wohnbebauung Leibnitzstraße, Schellingstraße und Am Schürenbusch. Die Nutzung wird von brach gefallenem und bewirtschafteten Gärten, Sträuchern und einigen Bäumen bestimmt.

Das Plangebiet wird durch eine freiwachsende Hecke, die in Nord-Südrichtung verläuft, in zwei Bereiche gegliedert. Der westliche Teil besteht aus meist intensiv gepflegten Gärten, die bisher Bestandteil der Freiflächen der Wohnbebauung an der Leibnitzstraße waren. Die Gärten sind in schmale rechteckige Streifen aufgeteilt und werden – ausgenommen ein Grundstück nördlich der Parkanlage – von Rasenflächen geprägt. Der Gehölzbestand nimmt einen geringen Flächenanteil ein und ist häufig nicht standortheimisch. In fast allen Gärten befinden sich Gartenlauben oder kleine Hütten.

Bewertung Schutzgut Mensch



Bei dem Plangebiet handelt sich um einen Innenbereich mit privaten Grün- und Gartenstrukturen im Wohngebiet. Es wird im westlichen Teil aktuell von den Bewohnern der Leibnitzstraße, im Nordosten von den Anwohnern der Straße Am Schürenbusch genutzt.

Die anderen Flächen liegen derzeit brach. Die gärtnerische Nutzung setzt sich außerhalb des Plangebietes bis an die Wohngebäude fort.

Der Nutzen des Plangebietes beschränkt sich auf die einzelnen Anwohner. Eine übergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch ist nicht erkennbar.

Zur Lärmbeurteilung innerhalb des Bebauungsgebietes liegt ein Lärmgutachten des Büros afi, Haltern vom 08.07.2004 vor, dessen Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die B 224 und die Horster Straße sind die Hauptverkehrsachsen, die das Plangebiet aus Sicht des Immissionsschutzes beeinflussen. Südlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Bottrop - Boy und nördlich des Plangebietes liegt die Sportanlage an der Schellingstraße. Da es sowohl an der Schellingstraße als auch an der Horster Straße bereits Wohnbebauung gibt, handelt es sich bei dem Planungsgebiet nicht um heranrückende Bebauung. Die vorhandene Bebauung muss die geltenden Immissionsrichtwerte einhalten. Daher müssen diese beiden Geräuschemittanten nicht untersucht werden.

In allen Außenwohnbereichen der geplanten Gebäude sind tagsüber Beurteilungspegel zwischen 52 und 58 dB (A) zu erwarten, womit der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber bis zu 3 dB überschritten wird. Für die Außenwohnbereiche sind somit keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

An den Fassaden der geplanten Gebäude ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 55 bis 58 dB (A) tagsüber und 49 bis 52 dB (A) nachts. An allen Seiten der Baufelder werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im Plangebiet liegen nachts an allen Fassaden Beurteilungspegel > 49 dB (A) vor. Zum Schutz der Nachtruhe müssen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, da bei diesen Beurteilungspegeln vegetative Reaktionen bei den Anwohnern durch Kfz-Vorbeifahrten nicht auszuschließen sind. Ebenfalls wird in der DIN 18005 angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Folgende Festsetzung resultiert aus dem Gutachten:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausg. 1989, Tab. 8) entsprechen. Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) zu



versehen.“ (Lärmgutachten des Büro afi, vom 08.07.2004). Diese Festsetzung betrifft den gesamten Geltungsbereich.

Die Gefährdungsabschätzung des Büros Borchert und Lange (Mai 2005) ergab für das Plangebiet keinerlei Gefährdungen (Wirkungspfad Boden-Mensch, Boden-Luft-Mensch).

Bewertung Schutzgut Flora

Die potentielle natürliche Vegetation würde im Plangebiet aus einem Sternmieren-, Stieleichen-, Hainbuchenwald und einem Eichen-Buchenwald im Wechsel bestehen (TRAUTMANN et. al, 1976). Vorwiegende Baumarten wären die Stiel-Eiche, Espe, Salweide, Moor-Birke und Hainbuche. Die Strauchschicht würde von Vogelbeere, Faulbaum, Hasel, Weißdorn und Hundsrose gebildet werden.

Die reale Vegetation wurde im Juli 2004 nach der Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Bottrop (Liste der Kartiereinheiten, Stand 08.1999) erfasst. Die Beschreibung der realen Vegetation beschränkt sich hier auf die direkte Eingriffsfläche.

Die im Untersuchungsraum vorzufindenden Biotoptypen werden durch ihre anthropogene Nutzung bestimmt. Durch eine lineare, freiwachsende Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen (BD31) wird das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Bereich unterteilt.

Der westliche Planungsraum besteht aus Mietergärten, die von den Bewohnern Leibnitzstraße Nr. 10 bis 18 genutzt werden. Es handelt sich um schmale, rechteckige Grundstücke, die bis an die Strauchhecke heranreichen. Bis auf die mittig gelegenen Flächen, die eine Gartenbrache bildet (HW80), wird das Plangebiet in diesem Bereich vorwiegend als Ziergarten genutzt. Der Anteil an Laub- und Nadelgehölzen ist gering (HJ200). Bei den wenigen Gehölzen dominieren die fremdländischen Ziergehölze und Koniferen. Innerhalb der Gärten befinden sich befestigte Flächen und Wege (HY1). Fast alle Gärten verfügen über eine Holz- oder Steinhütte (HN21).

Im Südwesten des Plangebietes werden die drei Grundstücke der Häuser Nr. 12 bis 16 in ihrem östlichen Teil von einigen Bäumen geprägt (HJ220). Neben einer großen Lärche mit starkem Baumholz bestimmen insbesondere vier Berg-Ahorn mit mittlerem bis starkem Baumholz das Bild. Die gärtnerische Nutzung ist durch eine Vielzahl von Ausstattungsgegenständen und Erschließungsflächen jedoch auch in diesem Bereich deutlich.

Den Übergang zwischen den Gärten und der südlich des Plangebietes gelegenen Grünanlage bildet ein Feldgehölz mit geringem Baumholz. Während an der Grenze zum Garten die Fichten deutlich überwiegen, handelt es sich bei den Baum- und Straucharten zum Park hin mehrheitlich



um standortheimische Gehölze (BA11). Ein Berg-Ahorn im Gehölzstreifen mit mittlerem Baumholz wird zusätzlich als Einzelbaum (BF32) erfasst.

Der östliche Planungsraum wurde vor dem Abriss der Wohnhäuser Am Schürenbusch ebenfalls als Mietergärten genutzt. Derzeit ist nur noch der nördliche Teil des Grundstücks als Ziergarten mit geringem Gehölzbestand (HJ200) hergestellt. Alle weiteren Flächen östlich der Hecke unterliegen keiner Nutzung mehr. Im Randbereich zu der Weißdorn-Hecke befindet sich eine Brennesselflur (HP5), in der noch ehemalige Ausstattungsgegenstände und Reste alter Hütten lagern. Daran schließt sich ein Gebüsch aus Brombeere und Himbeere an (BB1). Im südöstlichen Planungsraum lagern zahlreiche Mieten aus Boden und Schutt (HN9) der angrenzenden Baumaßnahme. Die Mieten sind teilweise mit krautiger Spontanvegetation bewachsen. Ansonsten haben sich die Freiflächen als Ruderalfluren (HP7) entwickelt. Neben verschiedenen dominierenden Grasarten wird die Vegetation von einigen ubiquitären Ruderalarten bewachsen. An verschiedenen Stellen ist eine beginnende Verbuschung mit Brombeere und Essigbaum festzustellen. Östlich der Hecke stehen mehrere nicht standortheimische Laub- und Nadelbäume mit mittlerem (BF42) und starkem Baumholz (BF43) und ein Kirschbaum mit mittlerem Baumholz (BF52). Die Bäume werden separat von der Ruderalflur erfasst.

Bewertung Schutzgut Fauna

Für den Umweltbericht wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Das Plangebiet mit den Gehölzstrukturen, Gärten und der Brache kann insbesondere Kleinsäugern und Vögeln einen Lebensraum bieten. In dem Plangebiet sind aufgrund der umgrenzenden Bebauung und der stadtnahen Lage insbesondere Tiere zu erwarten, die an diesen anthropogen überprägten Lebensraum angepasst sind.

Bewertung Schutzgüter Boden und Relief

Im Plangebiet sind Gley-Braunerden vorzufinden, die durch die anthropogene Nutzung der Flächen überprägt sind. Bei der Bodenbeprobung wurden Ziegelbruchstücke, Kohlestücke und Glas gefunden. Der Oberboden ist lt. Baugrundgutachten BORCHERT + LANGE vom 09.02.2004 tlw. bis zu einer Mächtigkeit von 1,10 Metern angeschüttet. Die Bodenart besteht aus schluffigem bis lehmigem Sand.



Unter dem Oberboden befinden sich zwei sandige Horizonte unterschiedlicher Ausprägung. Bis zu einer Tiefe von 4,0 Metern sind überwiegend schluffige Fein- bis Mittelsande vorzufinden. Hier wurden im Januar 2004 in einer Tiefe von 0,6 bis 1,2 Metern und im Sommer 2004 in einer Tiefe von 1,1 bis 2,7 Metern (Baugrundgutachten BORCHERT + LANGE) vernässte Horizonte festgestellt. Darunter schießt sich ein zweiter sandiger Horizont an, der im Baugrundgutachten als „umgelagertes kreidezeitliches Festgestein“ ohne Vernässung angesprochen wird. Die unteren Sande sind stärker von schluffigen bis tonigen Bodenarten geprägt. Bei dem Boden handelt es sich um meist nasse, entwässerungsbedürftige Grünlandböden. Die Sorptionsfähigkeit ist aufgrund des hohen Sandanteils als gering einzuschätzen.

Die oberen Sande sind lt. Baugrundgutachten oberflächennah (d.h. bis zu einem Meter Tiefe) vorwiegend locker bis mitteldicht gelagert, was zu einer geringen Scherfestigkeit und großen Verformbarkeit des Bodens bei einer Bebauung führen kann.

Das Plangebiet weist praktisch keine Reliefenergie auf. Die Höhe liegt im Mittel bei 39 Metern ü. NN.

Bewertung Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selber und in der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In der hydrogeologischen Karte (Planungsatlas NW, DEUTLOFF 1978) werden für das Plangebiet nur lokale bzw. wenig ergiebige Grundwasservorkommen angegeben. Zur Ermittlung der Versickerungsintensität des Bodens im Untersuchungsgebiet wurde vom Büro BWG ein gesondertes Bodengutachten erstellt (August 2004). Der Grundwasserspiegel lag in Abhängigkeit von der Jahreszeit zwischen 98 und 185 cm unter Flur.

Von einer dezentralen oberflächennahen Regenwasserversickerung wird in dem Gutachten aufgrund des z. T. unter einem Meter unter Flur liegenden Grundwasserstandes und der geringen Versickerungsleistung des Bodens in 20 cm Tiefe abgeraten. Von einer möglichen Ableitung des Regenwassers in die Grünanlage wurde ebenfalls Abstand genommen, da das natürliche Gefälle des Grundstücks entgegengesetzt verläuft.

Bewertung Schutzgut Klima/Luft

Das Großklima ist ozeanisch geprägt. Verhältnismäßig kühle Sommer und milde Winter kennzeichnen die Situation. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei über 800 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Januar 2°C, im Juli 19°C.



Die synthetische Klimafunktionskarte (KVR 2002) zeigt für die Wohnbebauung, in deren Innenbereich das Plangebiet liegt, ein Stadtrandklima an. Dieses entsteht in locker bebauten und gut durchgrünt Wohnsiedlungen und wird von schwachen Wärmeinseln, ausreichendem Luftaustausch und meist guten Bioklimaten gekennzeichnet. Der Park südlich des Plangebietes ist ebenfalls Bestandteil des Stadtrandklimas.

Das Stadtrandklima weist insgesamt günstige lufthygienische und klimatische Voraussetzung für Wohnbebauung auf. Die Windrichtung besitzt für das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung, da es sich um einen innerstädtischen Raum mit geringen morphologischen Unterschieden handelt. Zum Abbau der Immissionsbelastungen und Reduzierung von Wärmeinseln sorgen die Grünstrukturen vor Ort.

Bewertung Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird von dem Landschaftsbild als optische Wahrnehmung von Natur und Landschaft verstanden. Dieses wird von der raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente beeinflusst.

Bei dem Plangebiet finden wir einen durch die Gartenparzellen kleinteilig gegliederten Landschaftsraum vor. Die freiwachsende Hecke und die Einzelbäume bilden dabei die zentralen raumgliedernden Strukturen. Es verfügt jedoch über eine geringe Vielfalt an natürlichen Strukturen. Das Landschaftsbild ist insgesamt durch die anthropogene Nutzung stark vorbelastet.

Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Außerhalb des Plangebietes sind die Häuser an der Leibnitzstraße im Denkmalinventar der Stadt Bottrop als „erhaltenswert“ eingestuft. Durch die Erschließung von der Straße Am Schürenbusch und der Abstand der geplanten Bebauung von mehr als 20 Metern sind keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Wohnhäuser zu erwarten.

Sachgüter in Form von Bauwerken sind im Plangebiet nur als Gartenhütten vorhanden. Diese werden für die Baumaßnahme entfernt. Sie besitzen keinen Schutzwert. Der Sachgutwert der Fläche ist derzeit als Gartenland einzuschätzen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung



Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächen, die überbaut und versiegelt werden, verlieren ihre natürliche Funktionsfähigkeit, was insbesondere für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Grundwasser negative Folgen hat. Der Eingriff wird jedoch nur lokale Auswirkungen haben, da es sich um ein kleinflächiges Plangebiet innerhalb bestehender Wohnbebauung handelt.

Die Freiflächen werden als Gärten genutzt, was im westlichen Planungsraum bereits mehrheitlich der Fall ist. Die Planung führt im Bereich der Gärten aufgrund der kleinteiligen Flächen und der Inanspruchnahme von Ruderal- und Extensivflächen zu einer Nutzungsintensivierung. Naturnahe Gehölzstrukturen wie die Hecke werden zwischen den Gärten vernichtet. Dafür erfolgen im Randbereich Neupflanzungen von Gehölzen. Das Grundstück wird nach der Baumaßnahme insgesamt kleinteiliger bewirtschaftet und stärker gärtnerisch geprägt sein. Baumbestand wird in den Gärten aufgrund ihrer geringen Größe nur in einem geringen Maße vorhanden sein.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. bei Durchführung alternativer Planungsansätze

Bestandteil der Umweltprüfung ist eine Untersuchung, ob zum geplanten zu beurteilenden Vorhaben alternative Maßnahmen oder Möglichkeiten bzw. andere Standorte für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Gleiches gilt auch für die Nullvariante, bei der die Entwicklung des Plangebietes ohne die Realisierung des Bauvorhabens hypothetisch dargestellt wird.

Eine wirkliche Nullvariante ist im Plangebiet nicht denkbar, da die Ruderalflächen auch ohne zusätzliche Bebauung wieder einer gärtnerischen Nutzung zugeführt würden.

Eine naturnahe Entwicklung der Vegetation ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Lediglich die Gehölzstrukturen könnten in der vorliegenden Form erhalten werden.

Varianten, alternative Standorte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits durch Wohnnutzung vorbelastete Fläche. Eine Bebauung, die zu einer Verdichtung des Wohnraumes führt, ist aus ökologischer Sicht einer Neubebauung von z.B. landwirtschaftlichen Flächen in jeder Hinsicht vorzuziehen.

Als Variante könnte eine Verringerung der GRZ z.B. von 0,4 auf 0,3 in Erwägung gezogen werden. Dies würde lediglich eine geringfügig verringerte Überbauung bewirken, die Erschließung und Nutzungsart als Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhaus bliebe dabei unverändert. Da die ökologischen Auswirkungen durch die GRZ nur unwesentlich geringer ausfallen, kann diese



Variante unter Berücksichtigung des Standortes aus Sicht des Umweltschutzes nicht favorisiert werden.

c) Geplante und in Betracht kommende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im ökologischen Fachbeitrag abgehandelt.

Die risikomindernden Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Um jedoch eine Minimierung des Verlustes der natürlichen Boden-, Klima- und Grundwasserfunktionen durch Versiegelung entgegenzuwirken, werden die Garagen- und Carportdächer extensiv begrünt und die privaten Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt.

Um die temporären Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme zu vermeiden, wird der Vegetationsbestand geschützt, die Lagerflächen nach Beendigung der Baumaßnahme tiefgründig gelockert und das Baumaterial vollständig entfernt.

Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 4 LG NW sind unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur- und Landschaft durch den Verursacher auszugleichen. *Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 4 Abs. 4 LG NW).*

Zur Kompensierung des geplanten Eingriffs ist im südlichen Teil des Plangebietes als Maßnahme eine Aufwertung und Ergänzung des vorhandenen Feldgehölzes vorgesehen. Im Norden soll zwischen den Gärten ein neuer Feldgehölzstreifen entstehen. Im Zufahrtsbereich der Erschließungsstraße und nördlich der Stellplätze ist die Anlage von Straßenbegleitgrün und die Pflanzung von 4 Bäumen geplant. Als zusätzliche externe Maßnahme werden auf benachbarten Flächen „Am Schürenbusch“ zwei Feldgehölze angepflanzt.



Da mit diesem Maßnahmen kein vollständiger Ausgleich erreicht werden kann, werden externe Kompensationsmaßnahmen auf zwei Teilflächen (im Eigentum der THS GmbH) in Zentrumsnähe der Stadt Bottrop an der Danziger Straße vorgesehen.

Auf der Maßnahmenfläche 1 (Garagenhof mit ca. 1.720 m²) werden feldgehölzartige Pflanzungen (Biotoptyp BA12) mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern und Landschaftsrasen-Kräutereinsaat vorgesehen.

Auf der Maßnahmenfläche 2 (ca. 130 m² Rasenfläche als privates Wohnumfeld) wird eine standortheimische feldgehölzartige Pflanzung (Biotoptyp BA12) mit Krautsaum vorgenommen.

Die abschließende Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs nach dem Bewertungsmodell „D. Ludwig“ (Froelich & Sporbeck, 1991) liegt vor - die Gesamtbilanz schließt positiv.

3. Zusätzliche Angaben

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale des geplanten Eingriffs

Der zu kompensierende Eingriff wird durch die Verdichtung der Wohnbaunutzung im innerstädtischen Bereich ausgelöst. Mit der Verdichtung im Bestand wird der Zersiedelung von Flächen im Umland und der Erweiterung von Wohnbauflächen in die Peripherie von Städten entgegengewirkt.

Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen in der Peripherie von Städten werden erhebliche Mengen an Pendelverkehr erzeugt. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Wohnqualität der Stadtbevölkerung (schädliche Abgase, Lärm, erhöhte Unfallgefahr) und verursacht klimaschädliche Emissionen.

Grundsätzlich gilt, dass sich bei ausgewogenen verdichteten, qualitativ hochwertigen Wohnangeboten in der Stadt eine Abwanderung ins Umland vermeiden lässt. Auf lange Sicht ist die Sanierung von innerstädtischen Flächen in jedem Fall günstiger, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden und die Lebensqualität im Stadtzentrum gewahrt werden kann.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Eingriffs und zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung (Monitoring, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 (4) / § 2a BauGB)



Bei der vorgefundenen Situation ist aufgrund des festgestellten hohen Grundwasserstandes eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Um das anfallende Regenwasser weitestgehend auf dem Grundstück zu belassen, werden die waagerechten Dachflächen von Garagen und Carportdächern begrünt und die Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt.

Der hohe Grundwasserstand und die daraus resultierende nicht mögliche Versickerung bedingt ein Defizit in den Ausgleichsmaßnahmen, welches nur teilweise auf dem Grundstück und einem angrenzenden Nachbargrundstück ausgeglichen werden kann. Die verbleibenden noch notwendigen Kompensationen werden bereichsextern durchgeführt.

Die Umweltauswirkungen durch den Verlust von Biotypen können kompensiert werden. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird nach der Fertigstellung durch das Umweltamt der Stadt Bottrop überprüft. Gleichzeitig sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig zu pflegen. Überwachungsmaßnahmen für verbleibende Auswirkungen im Betrieb sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes 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.

c) Zusammenfassung

Bei der Planung handelt es sich um eine Verdichtung von Wohnbaunutzung im innerstädtischen Bereich.

Im Rahmen einer städtebaulichen Neuregelung der Bebauung „Am Schürenbusch“ soll durch den Bebauungsplan 7.11/9 Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet mit 14 Wohneinheiten mit Gärten geschaffen werden. Die Planung entspricht den Empfehlungen des GEP und des FNP.

Insgesamt wurde ein durch den Eingriff verursachtes Kompensationsdefizit von ca. 23.000 Wertpunkten (nach Bewertungsmodell „D. Ludwig“ (Froelich & Sporbeck, 1991) unter Berücksichtigung der Bewertungsdifferenzierung der Stadt Bottrop) ermittelt - der Eingriff wird durch Maßnahmen im Plangebiet, in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. extern kompensiert und durch eine Gesamtbilanz nachgewiesen.

Entwurf der Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 7.11/9, Bottrop, Am Schürenbusch

Stand: 11.01.2006

THS-Consulting GmbH

