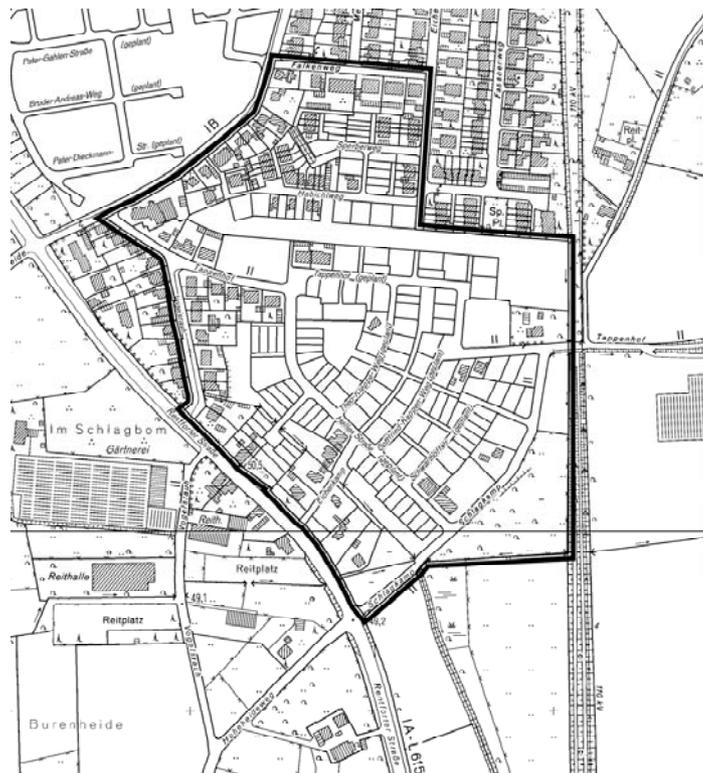


Bebauungsplan Nr. 75 „Tappenhof“ - 1. Änderung



Begründung

Stand: Oktober 2011

A.	Anlass und Ziele der Planung	4
B.	Räumlicher Geltungsbereich	5
C.	Planungsrechtliche Situation	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Landschaftsplan	5
4.	Bestehender Bebauungsplan	5
D.	Beschreibung des Bestandes	6
1.	Städtebauliche Situation	6
2.	Verkehr	6
3.	Umwelt	6
3.1	Landschaft, Biotop, Arten	6
3.2	Lärmbeurteilung	6
4.	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	6
5.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.	Altlasten	7
E.	Städtebauliche Konzeption	8
F.	Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen	9
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.2	Fläche für den Gemeinbedarf	9
1.3	Maß der baulichen Nutzung	9
1.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
1.5	Verkehr und Erschließung	10
1.6	Grünflächen	11
1.7	Flächen für Garagen und Stellplätze	11
1.8	Ver- und Entsorgung	11
1.9	Versorgungsanlagen / Leitungsrechte	12
2.	Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW	13
3.	Kennzeichnungen	13
4.	Sonstige Hinweise	13
4.1	Kampfmittel	13
4.2	Umgang mit Bodendenkmälern	13
G	Bodenordnung	13

H	Planungsstatistik	13
I	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	15
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen	16
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.1	Bestand und Bewertung (Ist-Zustand)	17
2.2	Auswirkungen durch das Vorhaben	19
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
4.	Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung der o.g. Angaben	21
5.	Alternativenprüfung / Varianten	21
6.	Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	21
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Tappenhof“ ist seit dem 20.12.2001 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung nördlich und südlich der Straße Tappenhof, östlich der Straße Dorfheide, geschaffen worden.

Die bisherige Erschließung und Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 75 hat im Wesentlichen im nördlichen Bereich stattgefunden. Bis auf eine Ausnahme ist dieser Bereich, der durch die Straßen Habichtweg und Sperberweg an das umliegende Straßennetz angebunden ist, bebaut. Für den südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes ist in der Zwischenzeit die Umliegung abgeschlossen worden, so dass auch die Erschließung und Bebauung dieses Teilschnittes durchgeführt werden kann. Die Erschließungsanlagen (Kanal und Baustraße) werden zurzeit hergestellt.

Die bisher erfolgte Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich, aber auch Änderungswünsche, die im Rahmen des Umliegungsverfahrens für den südlichen Bereich vorgebracht worden sind wurden zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt zu überprüfen.

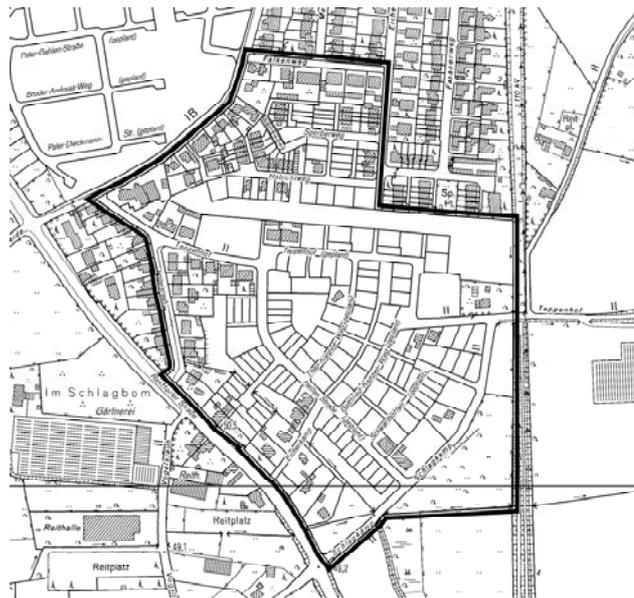
Die Verwaltung kommt nach eingehender Prüfung zu der Auffassung, dass eine Änderung des Bebauungsplanes städtebaulich notwendig ist. Wesentliche Ziele der Planänderung sind u.a., durch Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten einer Bebauungsverdichtung entgegen zu wirken und die Planfestsetzungen entsprechend den Anregungen aus dem Umliegungsverfahren anzupassen.

Die Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan:

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) auf 1 WE für Doppelhaushälften und Reihenhauseinheiten
- Änderung der Bauweise (von Reihenhäusern in Einzel- oder Doppelhäuser) südlich des Habichtwegs (bereits realisiert),
- Aufhebung des Garagenhofes südlich Habichtweg; stattdessen Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Einzel- oder Doppelhaus
- Veränderung der baulichen Struktur im Bereich der Flurstücke 747-758, 832
- Beidseitig der Straße Tappenhof Anpassung überbaubarer Flächen an die vorhandene Situation bzw. aufgrund vorliegender Bauanträge sowie Ergänzung der überbaubaren Fläche im Bereich des Flurstücks 743 und 744
- Veränderung der überbaubaren Flächen der WA 1- Gebiete beidseitig des Gottfried-Kappen-Wegs
- Veränderung der Baugrenzen im Bereich Schlagkamp
- wie vor, jedoch für den Bereich nordwestlich der Straße Schlagkamp,
- Reduzierung der Verkehrsfläche der projektierten Stichstraße Hellenstraße (vormals Eichenkamp)
- Veränderung der Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 408-410
- Änderung der Bauweise - neben Einzel- und Doppelhäusern auch Reihenhäuser möglich – (auf Wunsch des Eigentümers) nordöstlich der Rentforter Straße
- Ergänzender Zusatz RRB (Regenrückhaltebecken) für die Ausgleichsflächen AEF 2 bis AEF 5
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 323
- Ergänzung der Zweckbestimmung „Hausgärten“ für den Grünbereich entlang der Rentforter Straße
- Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Bottrop im Bereich der Besitzungen Rentforter Straße 73 und 75 sowie Eichenkamp Nr. 67
- Änderung der Vorgartentiefe in Teilbereichen von 5m auf 4m in Teilen des Plangebietes
- Änderung der Festsetzung zu Stellplätzen in Vorgärten
- Rücknahme der Festsetzung zur Höhe der Drempe

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchellen. Es umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75. Der Änderungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

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

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bereiche als Wohnbaufläche, Grünfläche und als Fläche für Wald dar. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

3. Landschaftsplan

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

4. Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75. Der Bebauungsplan setzt die Flächen als Allgemeine Wohngebiete bzw. als Grünflächen oder Verkehrsflächen fest. Am östlichen Rand ist der Bereich als Fläche für Wald ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird den bisher verbindlichen Bebauungsplan insgesamt ersetzen.

D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes mit den Straßen Habichtweg und Sperberweg ist weitgehend bebaut. Als Neubebauung sind sowohl Reihenhäuser als auch (überwiegend) Doppelhäuser anzutreffen. Entlang der Straße Falkenweg ist Geschosswohnungsbau vorhanden, entlang der Straße Dorfheide Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes ist bis auf die Wohngebäude entlang der Straße Vogelsrauh und (teilweise) entlang den Straßen Tappenhof, Eichenkamp (jetzt Hellenstraße), Schlagkamp und Rentforter Straße weitestgehend noch unbebaut.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbereiche, die auf der Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes Nr. 35 realisiert worden sind. Westlich der Straße Dorfheide liegt der Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp/Dorfheide“ vor, der sich in der Realisierungsphase befindet. Im Übrigen wird der Planbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

2. Verkehr

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an die vorhandenen Straßen Dorfheide, Falkenweg und Eichenkamp, im Süden übernehmen die Straßen Tappenhof und Schlagkamp Erschließungsfunktionen. Durch die Rentforter Straße (L 615) ist das Plangebiet auch an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bushaltestellen in der Straße Dorfheide und Rentforter Straße gewährleistet.

3. Umwelt

3.1 Landschaft, Biotope, Arten

Die Bewertung des Eingriffs in die seinerzeit vorhandene Biotopstruktur hat zu Festsetzungen von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 75 geführt. Diese Regelungen werden für den Bebauungsplan Nr. 75 1. Änderung übernommen bzw. entsprechend den neuen Anforderungen angepasst.

3.2 Lärmbeurteilung

Unter Lärmgesichtspunkten ist die unmittelbare Nähe der Rentforter Straße relevant. Eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist mithin für das Plangebiet zu verzeichnen.

4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Im nördlichen Plangebiet sind im Rahmen der Planrealisierung Anlagen der Ver- und Entsorgung neu geschaffen worden. Für den südlichen Abschnitt sind diese Anlagen noch zu schaffen.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

6. Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 75 sind bestimmte Bereiche detailliert auf Altlasten untersucht worden. Dabei wurde für einen Bereich westlich der Straße Schlagkamp zum Teil erhöhte Pak-Anreicherungen festgestellt (sh. hierzu nähere Ausführungen unter Pkt. 2.2.2 auf Seite 19).

E. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 75 bleibt unverändert und sieht die Erschließung und Bereitstellung von Wohnbauland für Bereiche südlich und nördlich der Straße Tappenhof vor. Eine Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist im nördlichen Abschnitt bereits vollzogen und soll nun für den südlichen Abschnitt, nach Abschluss des Umlegungsverfahrens, ebenfalls realisiert werden.

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt z.T. über bereits vorhandene Straßen. Im Übrigen sind neue Verkehrsflächen noch herzustellen.

Beschreibung der Änderungen

Während die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche in Teilbereichen modifiziert. Ebenfalls verbleibt es bei den festgesetzten Querschnitten der Erschließungsstraßen; lediglich in Höhe des vorhandenen Gebäudes Hellenstraße (vormals Eichenkamp) Nr. 66 wird die Breite der Erschließungsfläche reduziert. Darüber hinaus werden private Grünflächen ergänzt bzw. neu festgesetzt; die Ausgleichsflächen AEF 2 – AEF 5 erhalten den Zusatz RRB (Regenrückhaltebecken).

Wesentliche Änderung gegenüber dem Ursprungsplan ist die Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten für Doppel- bzw. Reihenhäuser. Mit dieser Regelung soll einer unerwünschten Verdichtung innerhalb der Wohnquartiere entgegen gewirkt werden.

Eine Dokumentation der vorgenommenen Änderungen erfolgt ausführlich in Kapitel A.

F. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der formulierten Zielsetzung ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festlegung als Allgemeines Wohngebiet ist angestrebt worden, da neben der primär erwünschten Wohnbebauung auch die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, aber auch - im Hinblick auf bereits vorhandene Nutzungen – die in Abs. 3 Nr. 2 als Ausnahmen aufgeführten sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe dort angesiedelt werden können. Die nach § 4 Abs. 3

Nr. 3 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für unzulässig erklärt, da diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen den städtebaulichen Zielen und dem bisher entstandenen Gebietscharakter widersprechen.

In den Baugebieten wird die Zahl der Wohneinheiten – bezogen auf Doppelhaushälften und Reiheneinheiten auf 1 Wohneinheit beschränkt, da im Gebiet der Eigenheimbau gefördert werden soll. Eine darüber hinausreichende Anzahl von Wohnungen ist unerwünscht, weil eine höhere Ausnutzung zu einer höheren Belastung der geplanten Erschließung und des öffentlichen Parkraums führen würde. Von der Regelung ausgenommen sind die mit Baufenster die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnet sind. Diese Regelung betrifft ein Baufenster im WA 1- Gebietes westlich der Hellenstraße. Für dieses Baufenster ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern angefragt worden. Sollten auf den Baugrundstücken auch Einzelhäuser (z.B. als freistehende Einfamilienhäuser) realisiert werden, so sind hier ausnahmsweise auch zwei Wohneinheiten zulässig, sofern ein entsprechender Stellplatznachweis geführt werden kann.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Um langfristig auf Veränderungen bei den Kinderzahlen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbautätigkeit im Bereich Tappenhof und Schultenkamp, reagieren zu können, ist die Sicherung eines Kindergartenstandortes geboten. Eine entsprechende Festsetzung, wie bereits im Ursprungsplan enthalten, ist für eine Fläche nördlich der Straße Tappenhof getroffen worden.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

In allen WA-Gebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt innerhalb der durch § 17 BauNVO geregelten zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 – 3 Vollgeschosses beschränkt. Zusätzlich werden die maximalen Höhen der Erdgeschossfußböden, der Traufen und Firste festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Baugebiet zu erreichen. Das letzte Vollgeschoss der Wohngebäude befindet sich im Dachraum.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Um ein differenziertes Wohnangebot zu erreichen, ist innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, zum Teil auch der Geschosswohnungsbau möglich.

1.5 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung der Wohnbauflächen ist zum einen durch die vorhandenen Straßen gewährleistet, zum anderen ist die Herstellung neuer Verkehrsflächen erforderlich.

Im nördlichen Planabschnitt sind auf der Rechtsgrundlage des verbindlichen Bebauungsplanes die Straßen Habichtweg und Sperberweg (als Baustraßen) bereits hergestellt worden. Im südlichen Abschnitt wird mit der Herstellung der Erschließungsstraßen begonnen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Rentforter Straße (L 615) zu gewährleisten, wird die Hellenstraße (vormals Eichenkamp) von der Rentforter Straße abgebunden. Die fuß- und radwegemäßige Anbindung der genannten Straße an die L 615 wird hierdurch nicht berührt.

1.6 Grünflächen

Südlich der Straße Tappenhof, in zentraler Lage, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient der Aufnahme eines Spielplatzes, um somit die „wohnungsnahe“ Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen.

Nördlich der Straße Tappenhof, zwischen der Straße Dorfheide und der ehemaligen Bahntrasse ist entsprechend der Festsetzung im Altplan eine größere Grünfläche, als Ansatz einer zukünftigen Grünverbindung bis zur Ortsmitte Kirchhellen, bereits hergerichtet worden. Diese Grünfläche wird auch im Änderungsplan ausgewiesen und zwar als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Weitere Grünbereiche sowie die Festsetzung einer Waldfläche sind im südwestlichen und östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen (in dieser Fläche befindet sich das Pumpwerk, Flurstück 451).

Die Grünflächen erfüllen teilweise mehrere Funktionen. Zum einen sollen innerhalb der Grünbereiche die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, die auf Grund der baulichen Eingriffe erforderlich werden. Zum anderen werden die Grünflächen teilweise für die Anlage von Retentionsbecken, zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers, in Anspruch genommen. Daher werden die betreffenden Flächen, neben der Festsetzung als A+E-Flächen, zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Ableitung“ belegt. Die entlang der Rentforter Straße (L 615) festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ dient der Abschirmung der Wohnbebauung zur Landesstraße.

Gegenüber den Festsetzungen des Altplanes ist der rückwärtige Teil des Flurstücks 323 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt worden, um eine Arrondierung der dort bereits ausgewiesenen Grünstrukturen zu erreichen.

Außerdem ist auf dem Flurstück 744 der rückwärtige Grundstücksbereich als Private Grünfläche ausgewiesen worden. Dafür ist auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ein Teil einer Grünfläche in Wohnbaufläche festgesetzt worden. Die auf diese Art getauschten privaten Grünflächen gleichen sich hinsichtlich der Flächengröße.

Die Zweckbestimmung Erhalt und Entwicklung der Kleinstruktur wird beibehalten.

1.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Im gesamten Plangebiet sind die baurechtlich erforderlichen Pkw-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf den hierfür festgesetzten Flächen nachzuweisen. Entsprechende Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsanlagen (GGa bzw. GSt) ausgewiesen und den WA-3 und WA-5 Gebieten zugeordnet.

Insgesamt können je nach Ausnutzung der Baufelder und unter Einbeziehung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum Garagen bzw. Stellplätze in einer Anzahl geschaffen werden, dass etwa ein Verhältnis von 2 St / je WE erreicht werden kann

1.8 Ver- und Entsorgung

Für das geplante Baugebiet sind Anlagen der Ver- und Entsorgung noch zu schaffen. Nach Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen besteht gemäß §§ 7 ff der städt. Entwässerungssatzung ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Durch den Erlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW) vom 15.11.2004 ist die Schmutzwasserbeseitigung durch private Kläranlagen innerhalb von Bebauungsplänen ab dem 01.01.2006 generell nicht mehr zulässig.

In den Jahren 2003 und 2004 wurde die Errichtung von biologischen Kleinkläranlagen mit Zuwendungen des Landes NRW aufgrund der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen

im Rahmen der „Initiative ökologische und nachhaltige Wasserwirtschaft NRW“ gefördert. Die Zweckbindungsfrist für diese Förderungsmaßnahme betrug 10 Jahre.

Eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungszwang – nach Prüfung im Einzelfall – kann es demnach nur für die im Rahmen der v.g. Initiative geförderten Kleinkläranlagen geben. Für diese gilt allerdings auch nur ein Bestandsschutz von 10 Jahren nach Errichtung. Danach unterliegen auch diese Grundstücke dem Anschluss- und Benutzungszwang.

Nach § 51a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen der gemeindlichen Planung hat sich die Gemeinde dabei einen Überblick über die hydrogeologischen Voraussetzungen zu schaffen.

Im Zuge des Planverfahrens zum Ursprungsplan sind hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt worden. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass im nördlichen Planbereich eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung sowohl der privaten als auch der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) möglich ist. Als Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken kommen Mulden bzw. Mulden-Rigolen in Betracht, die dezentrale Niederschlagswasserversickerung der Verkehrsflächen kann über ein Mulden-Rinnen-System erfolgen. Um Vernässungsschäden zu vermeiden sind die Versickerungsanlagen in einen ausreichenden Abstand zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen herzustellen.

Weiterhin muss sichergestellt werden, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in vorhandene Hausdrainagen gelangt.

Für das zentrale und südliche Plangebiet ist eine direkte Versickerung in der Regel auf den jeweiligen Baugrundstücken, im Hinblick auf die dort angetroffenen Grundwasserstände (ca. 0,30 – 1,10 m), nicht möglich. Das dort anfallende Niederschlagswasser soll daher über eine neu zu schaffende Trennkanalisation abgeführt und mehreren Regenrückhaltebecken, die in bisher festgesetzten A+E-Flächen vorgesehen sind, zugeführt werden. Die bisherige Planung, nur ein großes Rückhaltebecken im Bereich der Waldfläche östlich der Straße Schlagkamp anzulegen, ist im Verfolg der weiteren Planung zur Abwasserbeseitigung verworfen worden. Die konkrete Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken erfolgt im Zusammenhang mit der landschaftsplanerischen Gestaltung der jeweiligen Grünbereiche.

1.9 Versorgungsanlagen / Leitungsrechte

Die im Ursprungsplan bereits festgesetzte Versorgungsfläche für eine Transformatorenstation im Eingangsbereich der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ am Theo-Kleppe-Weg und die ebenfalls bereits vorhandene Versorgungsfläche „Eichenkamp 70“ werden in den Änderungsplan übernommen.

Der innerhalb der Verkehrsfläche Tappenhof geplante zusätzliche Standort für eine Transformatorenstation östlich des Hauses Tappenhof 41 ist bereits auf der Straße Tappenhof errichtet. Eine Symbolik ist daher nicht mehr notwendig.

Darüber hinaus werden die privaten Verkehrsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, Rettungsfahrzeuge und der Anlieger, die mit dem Vorgarten an die zu belastende Fläche grenzen, belastet.

Ein weiteres Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bottrop ist für Grundstücke entlang der Rentforter Straße festgelegt.

2. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, als Festsetzungen im 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.

3. Kennzeichnungen

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG G), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, aufzunehmen.

4. Sonstige Hinweise

4.1 Kampfmittel

Für einen Teil des Plangebietes besteht Verdacht auf Kriegslasten. Die betroffenen Flächen sollen gemäß Vereinbarung mit dem Kampfmittelräumdienst dann geräumt werden, wenn diese überbaut werden.

4.2 Umgang mit Bodendenkmälern

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

G Bodenordnung

Die bodenordnerischen Maßnahmen (Umlegung) sind sowohl für den nördlichen Teilbereich als auch für den südlichen Teil des Plangebietes abgeschlossen.

H Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	18,85 ha
Verkehrsfläche	2,75 ha
Wohnbaufläche	11,07 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,36 ha
Grünfläche	3,33 ha
davon	

Stand:
Seite: 14

Oktober 2011

öffentl. Grünfläche	1,63 ha	
priv. Grünfläche	1,45 ha	
Spielplatz	0,25 ha	
Wald		1,34 ha
Anzahl der (noch) möglichen Wohneinheiten		ca. 200 WE

I Umweltbericht

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für den 2001 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 75 ist seinerzeit eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit landschaftsökologischem Fachbeitrag erstellt worden. Aus diesem Fachbeitrag resultieren die Festsetzungen von Ausgleichsflächen und Maßnahmen innerhalb der Grünflächen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgleichen sowie Aussagen über Lärmbelastungen.

Bei der Beurteilung, ob die Darstellungen des geänderten Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt bzw. die Umweltmedien gemäß UVPG darstellt, ist darauf abzustellen, ob über das rechtsverbindlich festgesetzte Maß hinaus Bebauung bzw. Eingriffe ermöglicht werden, bzw. ob es sich um einen tatsächlichen zusätzlichen Eingriff handelt.

Durch die Beschränkungen der Wohneinheiten und Anpassungen der überbaubaren Fläche sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Hierzu gelten demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Aussagen der UVP vom September 1999.

Eine Überprüfung der Eingriffsfolgen ist jedoch notwendig.

Im Folgenden beschränkt sich die Umweltprüfung demzufolge auf die Umweltmedien „Grundwasser“, „Boden“ und „Natur und Landschaft“ für den Änderungsbereich.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, östlich der Straße Dorfheide. Es handelt sich um das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Tappenhof“.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Durch den zurzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 75 liegen bereits Baurechte für die Flächen vor, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden sind. Die vorliegende Planänderung sieht lediglich die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppel- und Reihenhäusern vor, um eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes entgegen zu wirken. Darüber hinaus soll auf der Grundlage der vorliegenden Planänderung der Querschnitt der zukünftigen Hellenstraße (vormals Eichenkamp) geringfügig verändert und die Umsetzung der aus der Durchführungsplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung resultierenden Ergebnisse planungsrechtlich gewährleistet werden.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 in einer Größe von 18,85 ha. Davon entfallen auf

Verkehrsfläche		2,75 ha
Wohnbaufläche		11,07 ha
Fläche für den Gemeinbedarf		0,36 ha
Grünfläche		3,33 ha
davon		
öffentl. Grünfläche	1,63 ha	
priv. Grünfläche	1,45 ha	
Spielplatz	0,25 ha	
Wald		1,34 ha

1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen

Neben den allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz und den Wassergesetzen, sind für den vorliegenden Bebauungsplan noch nachfolgende Fachplanungen maßgebend:

Landes- und Regionalplanung

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Bereiche als Wohnbaufläche, Grünfläche und als Fläche für Wald dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

Landschaftsplan

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

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Beurteilung, ob die vorgesehenen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt bzw. die Umweltmedien gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) darstellen ist zu prüfen, ob über das bereits rechtsverbindlich festgesetzte Maß hinaus durch die geplante Änderung weitere Eingriffe zu erwarten sind oder es sich um einen tatsächlichen zusätzlichen Eingriff handelt.

Durch die Beschränkungen der Wohneinheiten, der Anpassung überbaubarer Flächen und der Reduzierung von Verkehrsflächen sind keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine Überprüfung der Eingriffsfolgen ist jedoch durch die Durchführungsplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung angezeigt, da sich die Ausbauplanung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die Ausgleichsplanung widerspricht. Darüber hinaus können sich Auswirkungen auf den Grundwasser- und Bodenhaushalt ergeben, so dass im Wesentlichen die Umweltmedien Boden, Grundwasser und Natur und Landschaft durch die Planänderung betroffen sind.

2.1 Bestand und Bewertung (Ist-Zustand)

2.1.1 Boden

Das Plangebiet weist eine heterogene Bodengesellschaft auf. Folgende Bodentypen sind ausgebildet:

- ⇒ (Pseudogley-) Braunerde im Mittelbereich
- ⇒ (Pseudogley) – Gley im Nordwesten und Norden
- ⇒ (Podsol-) Pseudogley in Mitte –Süd
- ⇒ (Pseudogley) – Gley im Süden
- ⇒ (Podsol-) Gley im Osten

des Plangebietes.

2.1.2 Altlasten

Hinweise aus der Bevölkerung über eine ehemalige Flakstellung sowie Aussagen aus einer Machbarkeitsstudie zur Regenwasserversickerung haben dazu geführt, drei Bereiche im Gebiet des Bebauungsplanes detailliert auf Altlasten zu untersuchen. Nach dem Ergebnis der Untersuchungen können zwei der untersuchten Flächen als unbelastet angesehen werden, während eine dritte Fläche z. T erhöhte PAK-Anreicherungen aufweist.

2.1.3 Grundwasser

Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde Grundwasser in stark wechselnden Tiefen angetroffen. In den morphologisch höher gelegenen Bereichen im nördlichen Plangebiet lagen im Zeitraum der Untersuchungen die höchsten Flurabstände etwa bei 1,70 m bis 3,00m. Im zentralen und südlichen Teil lag der Grundwasserflurabstand zwischen 0,75 m bis 1,10 m; lokal wurden durch Stauwassereinflüsse bedingt sehr geringe Flurabstände von 0,30 bis 0,40 m angetroffen.

2.1.4 Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 75 „Tappenhof“ wurden im Bereich der Grünanlagen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

In der Fläche AEF 3 sollte im Süden eine Streuobstwiese entlang des Nebengrabens entwickelt werden. Diese Festsetzung, in Zusammenhang mit der Obstwiese im Norden des Plangebietes und der Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen in den Hausgärten sollte einen zusammenhängenden Biotopverbund für Obstwiesen bewohnende Tierarten im gesamten Plangebiet entstehen lassen.

Im Bereich des Wiesentalbaches und des Nebengrabens (AEF 4) soll durch Extensivierung des Grünlandes und Anpflanzungen von Kopfweiden eine bachtypische Biotopstruktur entwickelt werden. Darüber hinaus sollte der Verlauf des Nebengrabens östlich der Straße Schlagkamp wieder in die alte, noch als Geländemulde vorhandene Trasse verlegt werden.

Der Bereich zwischen dem Nebengraben, der ehemaligen Bahnlinie und den Straßen Schlagkamp und Tappenhof soll sich im Rahmen der abiotischen Verhältnisse (vorhandenes Wasserdargebot, Bodenverhältnisse, Kleinklima) durch freie Sukzession entwickeln. Entsprechend der "potentiell natürlichen Vegetation" wird sich somit über verschiedene Sukzessionsstadien der Kraut-, Gras-, und Vorwaldgesellschaften nach Burrichter ein Eichen-Hainbuchenwald.

Eine Entwicklung durch freie Sukzession beinhaltet immer eine naturnahe und dem Landschaftsraum optimal angepasste Lebensgemeinschaft, die über die verschiedenen Entwicklungsstadien einer großen Zahl von einheimischen Tier- und Pflanzenarten über einen langen Zeitraum Lebensraum bietet.

2.1.5 Mensch

Die Nutzung des Plangebietes war im Wesentlichen durch die Landwirtschaft geprägt. Für Teile des Plangebietes besteht eine gewisse Vorbelastung durch die südlich gelegene Rentforter Straße (L 615).

2.1.6 Klima

Das nordwestliche Plangebiet befindet sich laut Klimaaanalyse der Stadt Bottrop (KVR, 1989) mit 1-2 K im leicht bis mäßig überwärmten Bereich. Der Südosten lässt sich mit 0-1 K den ausgeglichenen Klimazonen zuordnen. Die thermische Struktur des Plangebietes ist auf Grund der hohen Anteile an Grünstrukturen und Freiflächen aus kleinklimatischer und klimaökologischer Sicht insgesamt als durchweg positiv zu bewerten.

Insgesamt kommt der Bottroper Norden gegenüber dem überwärmten Innenbereich eine bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion zu und ist als Frischluftreservat unbedingt zu erhalten. Bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades reduzieren sich die o.a. klimaökologischen Funktionen. Diesem Effekt wird – z. B.- durch eine aufgelockerte Bebauung in dem hier vorliegenden Bauungsplangebiet mit z.T großen Grünflächen planungsrechtlich entgegengewirkt.

2.1.7 Luft

Bis 1988 wurden flächendeckende Schwefeldioxidmessungen im Bottroper Stadtgebiet durchgeführt.

Die Schwefeldioxidimmissionen haben sich im gesamten Stadtgebiet auf einem äußerst niedrigen Niveau stabilisiert. So lagen die Jahresmittelwerte 1988 generell zwischen 30 und 40 µg/cbm. Dies entspricht ca. 21 – 29 % des zulässigen Immissionswertes (140 µg/cbm) der TA-Luft. Signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Bottroper Stadtteilen sind nicht feststellbar.

Eine ähnliche Verteilung ergibt sich auch für die Beurteilungsflächen im Bottroper Stadtgebiet für den Kurzzeitwert der TA-Luft. Auch hier wird der Grenzwert gemäß TA-Luft sehr deutlich im gesamten Stadtgebiet unterschritten.

Die relativ gleichförmige Verteilung der Immissionsbelastung durch Schwefeldioxid lässt auf einen relativ konstanten Grundpegel schließen, der durch Ferntransporte verursacht wird. So sind auch die im Emissionskataster deutlich erkennbaren Ausstoßschwerpunkte aufgrund der Quellenhöhen (Schornsteine) in den Immissionsmessungen nicht erkennbar.

Die flächenbezogenen Schwefeldioxidmessungen wurden 1988 eingestellt, da die Schwefeldioxidimmissionen im gesamten Rhein-Ruhrgebiet homogen als äußerst niedrig einzustufen sind und deshalb die Schwefeldioxidüberwachung mit Hilfe der TEMES-Stationen und MILIS-Container vom Landesumweltministerium als absolut ausreichend angesehen werden. Flächendeckend wird bis heute im Bottroper Stadtgebiet der Staubniederschlag und der Blei- und Cadmiumgehalt im Staubniederschlag gemessen.

Die Richtwerte der TA-Luft für

- | | |
|---|--|
| - Staubniederschlag (Langzeitwert) | Staub I1V von 0,35 g/(qmx _d) |
| - Staubniederschlag (Kurzzeitwert) | Staub I2V von 0,65 g/(qmx _d) |
| - Blei im Staubniederschlag (Langzeitwert) | Pb I1V von 0,25 g/(qmx _d) |
| - Cadmium im Staubniederschlag (Langzeitwert) | CD I1V von 5 g/(qmx _d) |

werden deutlich unterschritten werden. Für das Plangebiet ist die Luftbelastung leicht abnehmend.

2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

2.2.1 Boden

Durch die Erschließung des Baugebietes kommt es grundsätzlich zu großräumigen Eingriffen in den Boden. Eingriffe in den Boden lassen sich nur sehr schwer bis überhaupt nicht ausgleichen. Die ursprünglich vorgesehene Rückhaltung über einen Stauraumkanal ist aus Sicht des absoluten Bodenverbrauchs als sinnvoll anzusehen, da der Stauraumkanal in einem Bereich untergebracht werden kann, der durch eine Nutzung als Verkehrsfläche bereits eine Bodenzerstörung herbeiführt.

Die vorgesehenen Retentionsbecken hingegen weisen einen großen Flächebedarf auf, durch den zusätzlich Boden, der bisher nur durch eine Nutzung als Wiese/Weide anthropogen beeinflusst wurde, zerstört wird. Die Retentionsbecken gründen bereits in die anstehenden Lockerseimente, so dass der gesamte Bodenkörper entfernt wird.

Die Verwendung des Bodens innerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer alten Maisackerfläche zur Bodenverbesserung und die anschließende Wiederaufforstung sind als positiv zu bewerten.

2.2.2 Altlasten

Bei den Flächen, die eine erhöhte PAK-Anreicherung aufweisen, handelt es sich um Flächen westlich der Straße Schlagkamp, die zum Teil als Wohnbaufläche, zum Teil als Grünfläche ausgewiesen sind.

Durch Überdeckung des betreffenden Bodens mit kulturfähigem Material (ca. 30 cm) im Bereich der Grünfläche und Austausch des Bodens im Bereich der Wohnbaufläche ist eine Sanierung des belasteten Bodens gewährleistet. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung ist von den Eigentümern der Flächen bereits im Rahmen des Verfahrens zum Ursprungsplan abgegeben worden, so dass die Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt ist.

2.2.3 Grundwasser

Durch die Erschließung des Baugebietes kommt es grundsätzlich zu Eingriffen in den Wasserhaushalt. Diesen Eingriffen ist unter anderem durch die Pflicht zur ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagwassers entgegenzuwirken.

Die ursprünglich vorgesehene Ableitung des Niederschlagwassers über einen Stauraumkanal mit Einleitung in den Wiesentalbach wäre dieser Pflicht nachgekommen.

Die nun vorgesehene Ableitung über mehrere Retentionsbecken erfüllt diese Pflicht ebenfalls. Weiterhin wird durch die offenen Retentionsbecken die Gebietsverdunstung als Teil des Wasserhaushaltes gefördert. Die offene Ableitung über die Retentionsbecken ist somit in dieser Hinsicht dem Stauraumkanal vorzuziehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausbildung der Becken keinen relevanten Einfluss auf die Grundwassersituation im gesamten B-Plangebiet haben wird.

2.2.4 Natur und Landschaft

Im Rahmen der Durchführungsplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine oberflächennahe Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in bachähnlichen Grabenstrukturen der Vorzug gegenüber der Ableitung in unterirdischen Regenwasserkanäle gegeben worden. Hiervon betroffen sind im Wesentlichen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit AEF 2 – AEF 5 bezeichneten Ausgleichsflächen. Durch die oberirdische Rückhaltung des Regenwassers in vier zum Teil relativ tiefe Regenrückhaltebecken und durch die Renaturierung der Bachläufe werden die genannten Ausgleichsflächen in Anspruch genommen. Es entstehen hier wesentlich andere Biotope. Überwiegend werden „Aue ähnliche Feuchtbiopte“ entstehen, im Gegensatz zur ursprünglichen Planung. Innerhalb der Regenrückhaltebecken und der Ableitungsgräben können, zwar auf anstehendem Boden mit geringem Nährstoffgehalt, Feuchtbiopte entwickelt werden, das Höhenniveau der „Feuchtbiopte“ entspricht jedoch nicht mehr der ursprünglichen Geländeoberkante.

Die Auswirkungen auf Biotope in den Bereichen der Rückhaltebecken sind als unerheblich einzustufen, da sie sich innerhalb der Neubebauung befinden und somit keine sensiblen Biotopstrukturen betroffen sind. Die neu entwickelten Strukturen innerhalb der „RRB-Landschaft“ werden sich den neuen Verhältnissen anpassen. Die Renaturierung der Gewässer wird auf das Grundwasserniveau angepasst, so dass sich auch hier naturnahe Fließgewässer typische Biotope entwickelt werden.

Fazit

Die Überprüfung der Ausgleichsbilanzen ergibt, dass die Planungen ökologisch in etwa gleichwertig sind, wobei die Eingriffe in den Bodenhaushalt im Bereich der Regenrückhaltebecken mit einem Eingriffsfaktor von geschätzten 0,8 belegt werden.

Die Planung ist aus umweltplanerischer Sicht zu begrüßen, da es sich bei der oberflächennahen Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser mit der Ausbildung von „naturnahen“ Feuchtbiotopen um eine sinnvolle ökologische Ausgleichsmaßnahme handelt.

Durch die Entwicklung einer „Ersatzaue“ wird Lebensraum für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.

2.2.5 Mensch

Die im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsplan durchgeführte Lärmuntersuchung hat ergeben, dass die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Rentforter Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Ein aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände – bzw. wälle scheidet aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht und infolge der vorhandenen Nutzungen aus. Daher sind im Bebauungsplan Nr. 75 für einen Bereich nördlich der Rentforter Straße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht verbunden sind, werden die Schallschutzfestsetzungen in den Änderungsplan übernommen.

2.2.6 Klima

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht verbunden. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht erkennbar.

2.2.7 Luft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht verbunden. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind daher nicht erkennbar. Die im Ursprungsplan zur Verbesserung der Luftqualität entlang der Rentforter Straße festgesetzte Grünfläche ist auch im Änderungsplan enthalten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Maßnahmenplan sowie in der zugehörigen Tabelle im Ökologischen Fachbeitrag des Umweltamtes im Kapitel 3.3 „Gegenüberstellung des festgesetzten Ausgleichs Bebauungsplan Nr. 75 zu Bebauungsplan Nr. 75/1“ sind die Maßnahmen definiert, die auf Grund der geänderte Planung umzusetzen sind. Betroffen hiervon sind die im Plan mit AEF 2 – AEF 5 bezeichneten Bereiche.

In den genannten Bereichen soll sich die Pflanzengesellschaft durch freie Sukzession entwickeln, so dass davon auszugehen ist, dass sich durch die einheimischen, standorttypischen Pflanzen- und später auch Tierarten ein ökologisch wertvoller Lebensraum einstellen wird.

Die Uferbereiche der Becken und Gräben, zum Teil relativ steil in Abhängigkeit der vorhandenen Flächen, sind überwiegend besiedlungsfreundlich. Steilere Bereiche sind – soweit notwen-

dig – entweder aus wieder ausschlagenden Weidenfaschinen zu befestigen oder sie erhalten grob strukturierte Wasserbausteine, die jedoch mit anstehendem Boden abzudecken sind.

Der begradigte Wiesentalbach und sein Nebengewässer werden renaturiert, so dass ein schwach mäandrierender naturnaher Bachlauf mit überwiegend flachen Ufern entsteht. Auch hier soll sich der Lebensraum durch freie Sukzession entwickeln.

Der „Ersatzauebereich“ soll zudem mit Gruppen aus Kopfbäumen entlang der Feuchtbiotope, sowie im zentralen Siedlungsbereich mit hochstämmigen Obstbäumen abwechslungsreich strukturiert werden.

Der sich östlich der Straße im Schlagkamp befindliche Ausgleichsbereich (AEF 2) soll sich weiterhin zu einem Eichenhainbuchen-Wald unter Erhalt des bestehenden Altbaumbestandes entwickeln. Jedoch soll im Bereich der ehemaligen Ackerfläche der Bodenaushub der Regenrückhaltebecken zu einer Bodenverbesserung eingearbeitet werden.

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

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

5. Alternativenprüfung / Varianten

Durch den zurzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 75 liegt bereits Baurecht für die Flächen vor, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden sind. Die vorliegende Planänderung sieht lediglich die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten bei Doppel- und Reihenhäusern vor, um eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes entgegen zu wirken. Darüber hinaus soll auf der Grundlage der vorliegenden Planänderung der Querschnitt der zukünftigen Hellenstraße (vormals Eichenkamp) geringfügig verändert werden. Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Änderungen nicht erkennbar.

Alle übrigen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 75 bleiben im Wesentlichen unberührt. Es gilt weiterhin eine 2- 3 geschossige Bebauung, die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Standort weiterhin für eine wohnbauliche Nutzung erhalten. Das Gebiet ist teilweise bereits bebaut; eine Bebauung der noch freien Wohnbauflächen im südlichen Teil ist durch das vorhandene Baurecht bereits gewährleistet.

Die Alternative zu der geplanten Änderung wäre die Beibehaltung des derzeitigen Planungsrechtes. Dies würde hinsichtlich des Naturschutzes keine Änderung bewirken, da bereits Baurechte bestehen. Allerdings wäre eine Verdichtung des Gebietes mit den sich daraus ergebenden Folgen (erhöhtes Verkehrsaufkommen) nicht zu verhindern, da die Anzahl der Wohneinheiten in den einzelnen Wohngebäuden bisher nicht festgeschrieben ist.

6. Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

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

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht

ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es werden dennoch zum Monitoring nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

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

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

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 75 soll in einem förmlichen Verfahren geändert werden. Wesentliche Ziele der Planänderung sind u.a. einer Bebauungsverdichtung entgegenzuwirken, die Planfestsetzungen den Anregungen aus dem Umlegungsverfahren anzupassen und die Umsetzung der Ergebnisse der Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung planungsrechtlich zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Umweltfolgenabschätzung für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich, dass durch die geplante Niederschlagswasserbeseitigung die Umweltmedien Boden, Grundwasser und Natur und Landschaft durch die Planänderung betroffen sind. Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen stellen allerdings keinen - gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan – erweiterten Ausgleichsbedarf dar sondern die Ausgleichsmaßnahmen sind der neuen Situation angepasst worden. Der für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan erreichte Vollaussgleich ist auch für die Planänderung gegeben.

Bottrop, Oktober 2011