

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Feldhausen, westlich der Von-Galen-Straße. Der Änderungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 und wird durch die Feldhausener Straße, die Straße Hemmers Pöhlken, die Straße Hohes Feld, die Marienstraße und die Kapellenstraße begrenzt.

2. Anlass der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“ ist seit dem 26.09.2000 rechtskräftig. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Erweiterung des Ortsteils Feldhausen.

Der Bebauungsplan trifft zur Ableitung des Regenwassers bislang keine Festsetzungen. In der Begründung finden sich hierzu einige grundsätzliche Hinweise. Demnach sollte im Bereich der südlich und westlich gelegenen Baugrundstücke eine direkte Versickerung des Regenwassers erfolgen. Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte über eine neu zu schaffende Trennkanalisation den umliegenden Grünflächen zugeleitet und dort zentral versickert werden.

Im Vorfeld der Erschließung des neuen Wohngebietes wurde nunmehr ein detailliertes entwässerungstechnisches Gutachten über die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den privaten Flächen aus hydrogeologischer Sicht in einer Wasserschutzzone nicht sinnvoll ist und favorisiert statt dessen eine Lösung, die das Ableiten sämtlicher Niederschlagswässer der Dachflächen, Straßenflächen und der privaten Hauszugangflächen über ein Regenwassernetz und die großflächige Versickerung in einer zentralen Mulden-Rigolen-Anlage vorsieht.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes reichen jedoch nicht aus, um die vorgeschlagene Entwässerungsvariante rechtssicher umsetzen zu können. Hierzu ist die Festsetzung einer konkreten Fläche für die Versickerung erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 78 soll daher entsprechend geändert werden.

Das Änderungsverfahren soll gleichzeitig genutzt werden, um den Bebauungsplan in Teilbereichen hinsichtlich der Erschließung, der Stellplatzsituation und der Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu optimieren. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde großer Wert auf eine Minimierung des Erschließungsaufwandes gelegt. Bei ge-

nauerer Überprüfung im Rahmen der Vorüberlegungen für die konkrete Erschließungsplanung wurde jedoch festgestellt, dass die für die Straßen gewählten Querschnitte nur knapp ausreichen, um die notwendige Zahl öffentlicher Stellplätze unterbringen zu können. Gerade in einem ländlichen Ortsteil wie Feldhausen – ohne Einzelhandel – ist jedoch damit zu rechnen, dass die Pkw-Quote relativ hoch sein wird. Diesen Anforderungen soll deshalb über eine geringfügige Aufweitung der Straßenquerschnitte – dies ermöglicht das Unterbringen zusätzlicher Stellplätze im Straßenraum – Rechnung getragen werden.

3. Planinhalt

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“ werden übernommen. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen werden lediglich in den folgenden Punkten geändert:

- Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Anlage zur Versickerung von Regenwasser“ ausgewiesen. Östlich davon wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsverträger festgesetzt, um so den Anschluss an die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Leitungen herstellen zu können. Durch diese Festsetzungen soll der geänderten Entwässerungskonzeption (siehe Punkt 6) Rechnung getragen werden.
- Die bislang im östlichen Teil des Gebietes vorgesehenen privaten Erschließungswege werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dies erleichtert den Bau und die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Die Querschnitte der Erschließungsanlagen werden um 0,25 m bis 1,00 m verbreitert. Hierdurch steht zum Einen mehr Platz zum Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung. Zum Anderen kann so die Zahl der öffentlichen Parkplätze im Straßenraum erhöht werden. Da dies überwiegend zu Lasten der Bauflächen geht, wird zum Ausgleich die Breite des im Osten des Gebietes liegenden Grünstreifens von 10 m auf 8 m reduziert. Die gliedernde Wirkung des Grünstreifens wird hierdurch nicht beeinträchtigt.
- Im Bereich der Straße Hohes Feld werden die Festsetzungen für vier ungünstig geschnittene Dreiecksgrundstücke geändert. Zwei südöstlich der Straße gelegene, ohnehin baulich nur sehr eingeschränkt nutzbare Flächen werden der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Hier bietet sich somit die Möglichkeit, einen öffentlichen Platz zu gestalten und Stellplätze anzulegen. Zwei nordwestlich der Straße gelegene Flächen bleiben zwar als Wohnbauflächen erhalten, jedoch werden die Baukörper zur Erschließung hin ausgerichtet. Hierdurch wird der Straßenraum städtebaulich besser gefasst.
- Südlich der Feldhausener Straße sowie südlich und westlich der Kapellenstraße soll die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei reduziert und die Stellung der Gebäude geändert werden. Hierdurch soll die in diesem Bereich bislang geplante verdichtete Bebauung aufgelockert und der im Umfeld vorhandenen Bebauung angepasst werden.

4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dargestellt - lediglich der südliche und der westliche Rand des Gebietes sind im FNP als Grünflächen ausgewiesen. Die geplanten Festsetzungen sind daher aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5. Umweltbelange

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange

Sind auf Grund einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann hat die Gemeinde die notwendigen Schritte einzuleiten, um sachgerecht über den Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe entscheiden zu können. Dies kann auch notwendig werden, wenn ein bereits geplantes oder teilweise bebautes Gebiet erstmals oder wiederholt überplant wird. Es kommt dabei entscheidend darauf an, ob auf Grund der neuen Planung über das bisherige Maß hinaus neue, weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Im Unterschied zum rechtskräftigen Bebauungsplan verkleinern sich die Grünflächen um ca. 150 qm. In gleichem Maße vergrößern sich die Bau- und Verkehrsflächen. Hierdurch und durch die Einbeziehung des Versickerungsanlage in die Kompensationsfläche (Obstwiese) verringert sich die Ökobilanz nur geringfügig. Es ist weiterhin von einem Vollaussgleich der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft auszugehen, da die Versickerungsanlage zu einer Erhöhung der Biotopvielfalt beitragen wird (Tabelle 1).

Der Anteil der öffentlichen Erschließung an dem Gesamteingriff beträgt 18,6 % und ist entsprechend der Ausgleichsfläche zuzuordnen (Tabelle 2). Es ergibt sich eine Flächengröße von 5.290 qm

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

6. Entwässerung

Das AT Ingenieurbüro Zabel GmbH, Willich hat im Auftrag der Stadt einen Vorentwurf über die Schmutz- und Regenwasserableitung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 erstellt. Die Untersuchung ist der Begründung in Auszügen als Anlage beigefügt.

Untersucht wurden drei Lösungsmöglichkeiten um das Plangebiet im sog. modifizierten Trennverfahren zu entwässern. Die Variante 2 – Fassen und Ableiten sämtlicher Niederschlagswässer über ein Regenwassernetz und großflächige Versickerung in einer zentralen Mulden-Rigolen-Anlage im Nordwesten des Plangebietes wurde dabei als am günstigsten beurteilt. Eine Fläche für die Versickerung sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Bottrop, Februar 2003

Bebauungsplan Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“ – 1. Änderung				
Tabelle 1				
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung				
Löbf Code	Biotoptyp/-komplex	ÖEW	Fläche/m²	ÖBW
Bewertung des Bestands				
HA	Äcker	8	86.820	694.560
HH7/HP4	Gras-und Krautflurenfluren der Straßen- und Ackerränderränder (Ackerrandstreifen)	11	1.380	15.180
HY1	befestigte Strassen	0	2.820	0
		Fläche ges.	91.020	
			ÖBW ges.	709.740
Bewertung der Planung				
Minimierung				
WA /HJ211	Wohngebiet, Gärten mit mittlerem Laubholzbestand (0,4*WA) + Grünstreifen im WA	8	20.856	166.848
HM5	Öffentliche Grünfläche geringer Ausdeh- nung (Kinderspielplatz mit einheimischen Gehölzen, vorzugsweise Eichen und Beerensträucher)	7	4.100	28.700
BF32	Baumreihe an Straßen (vorzugsweise Allee, 1/5 der Verkehrsfläche)	10	1.365	13.650
Ausgleich				
BD31	freiwachsende Strauchhecke, einheimische standorttypische Gehölze	13	3.450	44.850
HK22	extensive Streueobstwiese	20	20.640	412.800
RRB	Fläche für Regenrückhaltebecken, Erdbecken naturnah mit Gebüsch	18	4.350	78.300
			ÖBW plan.	745.148

Bebauungsplan Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“ – 1. Änderung Tabelle 2 Zuordnung der Eingriffsfolgen der öffentlichen Erschließung zu den Kompensationsmaßnahmen / -flächen		
Eingriff	Fläche (qm)	Prozent %
Gesamt (WA + Erschließung)	57.630	100,0
Erschließung	10.710	18,6
Ausgleich	Fläche (qm)	Prozent %
Kompensationsfläche Gesamt	28.440	100,0
Zuordnung für Erschließung	5.290	18,6