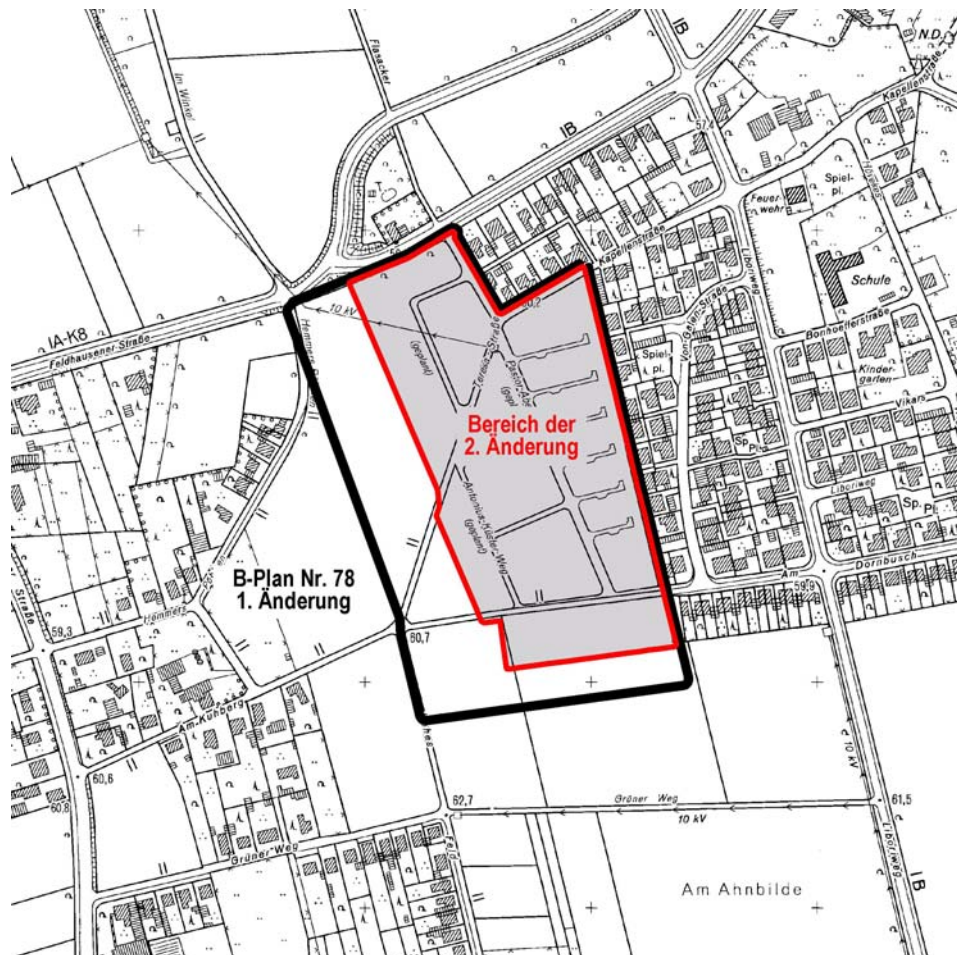


Bebauungsplan Nr. 78 „Westlich Von-Galen-Straße“ 2. Änderung



Begründung

Stand Mai 2009

Inhalt

A Anlass und Ziele der Planung

B Räumlicher Geltungsbereich

C Planungsrechtliche Situation

- 1 Landes- und Regionalplanung
- 2 Flächennutzungsplan
- 3 Landschaftsplan
- 4 Bebauungsplan 78/1. Änderung
- 5 Verfahren

D Beschreibung des Bestandes

- 1 Städtebauliche Situation
- 2 Verkehr
- 3 Umwelt
- 4 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

D Städtebaulichen Konzeption

E Planinhalte - Begründung der einzelnen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.5 Grünflächen**
- 1.6 Schutz von Natur und Landschaft**
- 1.7 Sonstiges**

- 2. Landesrechtliche Festsetzungen**
- 3. Kennzeichnungen**
- 4. Hinweise**
 - 4.1 Umgang mit Bodendenkmälern**
 - 4.2 Wasserschutzgebietsverordnung**
 - 4.3 Altlasten**
 - 4.4 Kampfmittel**

F Umweltauswirkungen der Planung

A Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 78 ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 07.06.2003 rechtskräftig. Der Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines neuen Wohngebietes. Das seinerzeit eingeleitete Umlegungsverfahren ist mittlerweile abgeschlossen. Zurzeit wird das Gelände erschlossen und bebaut. Viele Gebäude sind bereits bezogen.

Das 2. Änderungsverfahren soll genutzt werden, um den Bebauungsplan in Teilbereichen hinsichtlich der Erschließung und dem Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke an die baulichen Entwicklungen anzupassen und zu optimieren. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 78 und 78/1. Änderung stieß teilweise auf Probleme. Es ergaben sich bei der Umsetzung veränderte Rahmenbedingungen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprachen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die veränderten Rahmenbedingungen einzuarbeiten. In der 2. Änderung wird außerdem der aktuelle Stand der Parzellierung der Grundstücke dargestellt.

Der Bebauungsplan soll daher in folgenden Punkten geändert werden:

1. Der Bebauungsplan setzt zwischen dem neuen Baugebiet und der vorhandenen Bebauung einen 8 m breiten Grünstreifen als private Grünfläche fest. Dieser Streifen wurde seinerzeit auf Wunsch der mit ihren Grundstücken an das Plangebiet grenzenden Eigentümer im Bereich der „Von-Galen-Straße“ in den Entwurf eingearbeitet. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus für das Baugebiet Wendeanlagen festgesetzt, die in diesen Grünstreifen hineinragen.

Die Eigentümer aus dem Bereich der „Von-Galen-Straße“ haben nun jeweils einen Teil des Grünstreifens erworben, um so ihre Gärten zu vergrößern. Auf Grund der geplanten Wendeanlagen ergeben sich zum Teil ungünstige Grundstückszuschnitte. Daher haben die Eigentümer sich mit der Bitte an die Stadt gewandt, die für die Wendeanlagen vorgesehenen Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche zu erwerben. Dieser Bitte soll gefolgt werden. Es ist daher vorgesehen, die in die private Grünfläche hineinragenden Teile der Wendeanlagen ebenfalls als private Grünfläche festzusetzen. Auf Grund der relativ kurzen Stichweglängen kann auf diese Form der Wendeflächen verzichtet werden.

2. Im Zuge der Vermarktung der Bauflächen wurden zum Teil Grundstücke gebildet, für die eine Baugenehmigung nur erteilt werden konnte, indem von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit wurde. So wurden in städtebaulich vertretbarem Rahmen Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen und in Bezug auf die Neigung der Dächer zugelassen. Diese Festsetzungen sollen deshalb flexibler gestaltet werden. Lage und Zuschnitt der Bauflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen bleiben davon unberührt (Ausnahme siehe Punkt 1).

Insgesamt betrachtet soll die Aufteilung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen sowie die Festlegung der überbaubaren Flächen und die Ausprägung der Dachlandschaft gegenüber der derzeit rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes nur geringfügig verändert werden. Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Stand:

Mai 2009

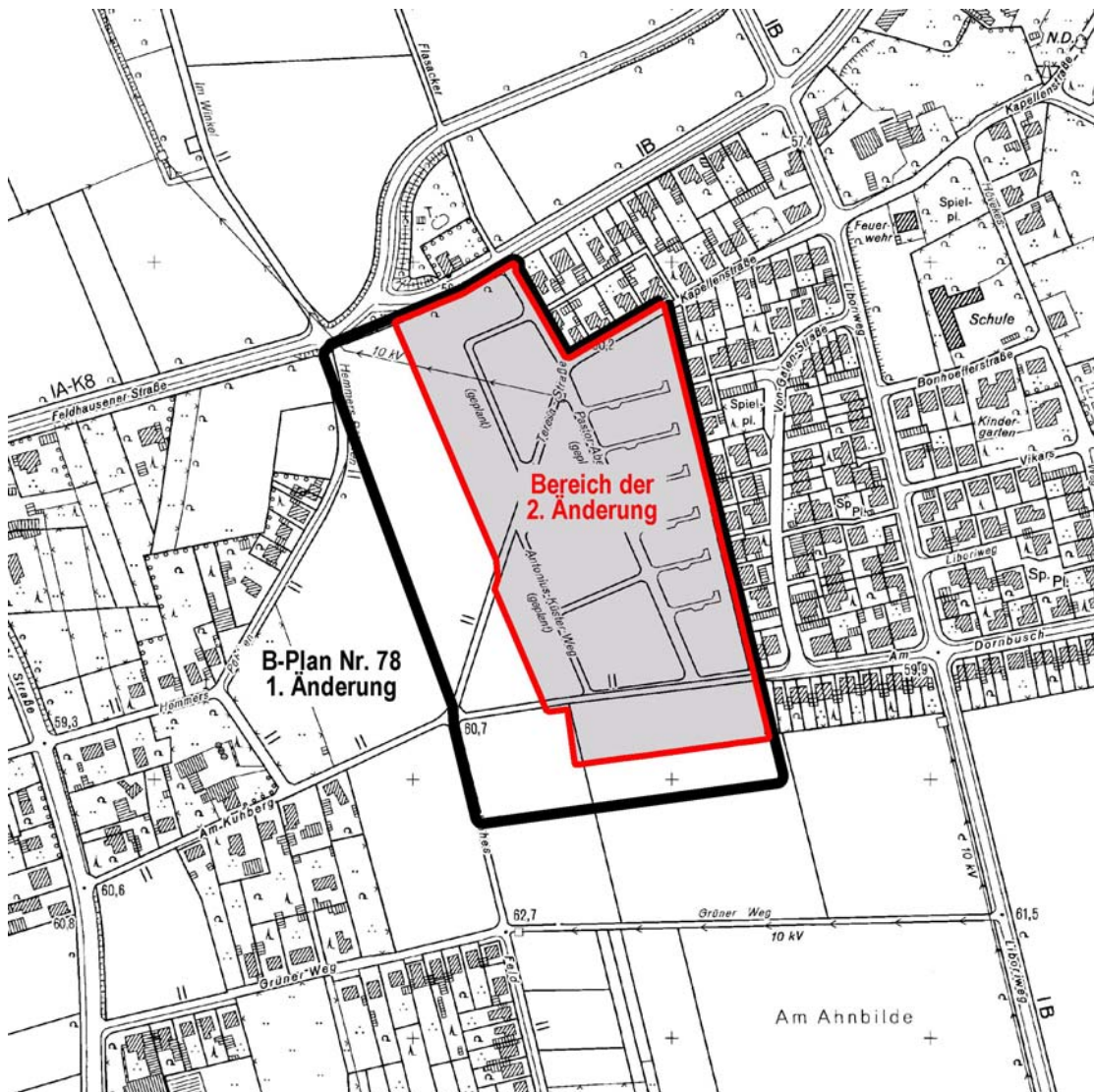
Seite: 5

Zur Umsetzung der Änderungen ist ein formales Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die 2. Planänderung soll im so genannten „Vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung – Allgemeines Wohngebiet in Feldhausen – werden nicht berührt. Auch die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ sind im vorliegenden Fall gegeben.

B Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Feldhausen westlich der „Von-Galen-Straße“. Der Änderungsbereich umfasst Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 78 und wird durch die Feldhausener Straße, die Straße Hohes Feld, die Marienstraße und die Kapellenstraße begrenzt. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt 6,5 ha. Der Ursprungsplan weist eine Flächengröße von 8,9 ha auf. Das Gelände ist bereits erschlossen und bereits überwiegend mit freistehenden Einfamilien- sowie Doppelhäusern bebaut.



C Planungsrechtliche Situation

1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe ist der betreffende Bereich als ASB – „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Daher ist die Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3 Landschaftsplan

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

4 Bebauungsplan 78/1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 78 1. Änderung wird durch die Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 78 2. Änderung in Teilbereichen verdrängt.

5 Verfahren

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

Im „Vereinfachten Verfahren“ nach BauGB entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Dementsprechend sind kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich. Es bedarf ebenso keiner Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bebauungspläne eintreten könnten (Monitoring).

Führt die Planänderung im „Vereinfachten Verfahren“ nach BauGB zu Eingriffen, gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung uneingeschränkt.

D Beschreibung des Bestandes

1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan ist in der Fassung der 1. Änderung seit dem 03.06.2006 rechtskräftig. Das seinerzeit eingeleitete Umlegungsverfahren ist abgeschlossen. Das Gelände ist erschlossen (Baustraßen) und wird zurzeit bebaut.

Die Vermarktung des angebotenen Wohnbaulandes in dem genannten Bebauungsplan-gebiet war so erfolgreich, dass der überwiegende Teil des Wohnbaulandes innerhalb von kürzester Zeit vergeben war. Für den Ortsteil Feldhausen mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bringt der Bevölkerungszuwachs positive Effekte. Über 50 Gebäude sind bereits bezogen. In dieser Zeit wurden 28 freistehende Einfamilienhäuser und 24 Doppelhaushälften auf einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 420 m² errichtet.

Die Nachfragesituation hat sich insoweit verändert, dass im Gegensatz zu den erwarteten Anteilen an Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern, mehr freistehende Häuser errichtet wurden. Daraus ergibt sich eine Reduktion der Wohneinheiten (rd. 20% weniger Wohneinheiten) und ein reduziertes Maß der baulichen Nutzung (städtebauliche Dichte) im gesamten Bereich.

2 Verkehr

Das Plangebiet wird zurzeit über die Feldhausener Straße in Richtung Süden über die Mutter-Teresa Straße erschlossen. Im Planungsraum sind die notwendigen Baustraßen hergestellt.

3 Umwelt

Landschaft, Biotope, Arten

Der im Ursprungsplan ermittelte Ausgleichsbedarf ist im Bebauungsplan 78. 1.Änderung vermerkt. Die Lage der Ausgleichsflächen und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind dort geregelt. Die Maßnahmen werden zeitnah umgesetzt.

Klima

Bei Erhöhung des Versiegelungsgrades (gegenüber einer baufreien Flächennutzung) reduzieren sich die o.g. klimaökologischen Funktionen, so wurden Maßnahmen formuliert, die den negativen Auswirkungen entgegenwirken. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die textlichen Festsetzungen zum Klimaschutz aus dem Bebauungsplan Nr. 78/1. Änderung und dem Ursprungsplan.

Boden und Altlasten

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde wird die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt.

Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird als unbelastet angesehen.

Luftbeurteilung

Bei der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung sind keine erheblichen Emissionen von Luftverunreinigungen zu erwarten. Die Richtwerte der TA-Luft werden in jedem Fall deutlich unterschritten.

Lärmbeurteilung

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Feldhausener Straße wurden ermittelt. Aufgrund der Lage des Wohngebiets – südlich der Feldhausener Straße – sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Östlich des Plangebiets im Ortskern von Feldhausen befinden sich Schule und Kindergarten in fußläufiger Entfernung.

5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Wasser und Abwasserkanäle - hergestellt.

6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in unmittelbarer Nähe des Planbereiches. Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dementsprechend wird im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen.

D Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Eigenheimen zur Schaffung von nachgefragtem Wohnraum mit Einfamilien- und Doppelhäusern in Feldhausen vor.

In dem fast vollständig bebauten Wohngebiet sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die dem bereits entstandenen Gebietscharakter nicht entsprechen.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Feldhausener Straße in Richtung Süden. Innerhalb des neuen Wohngebiets sind eine schleifenartige Erschließung im Westen und eine kammartige Erschließung im Osten vorhanden.

Eine private Grünfläche im Osten des Plangebiets trennt den Bestand von der Neubebauung.

Beschreibung der Änderungen des Bebauungsplans Nr. 78/2. Änderung

Während die Art und das Maß der baulichen Nutzung faktisch nicht geändert werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan unwesentlich modifiziert. Das Baugebiet wird mit dem Ziel der Anpassung an den Bestand und dem Ermöglichen unterschiedlicher Einfamilienhaustypen in unterschiedliche Bereiche aufgegliedert.

Im Baugebiet westlich der „Von-Galen-Straße“ wurde zwischen den Jahren 2006 und 2008 eine reduzierte Anzahl (weniger als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 78/1. Änderung möglich) an Wohneinheiten errichtet. Werden die maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten und die realisierten Wohneinheiten gegenübergestellt, kann festgestellt werden, dass rund 20 % weniger Wohneinheiten gebaut wurden. Folglich ist das Maß der baulichen Nutzung bereits durch die Umsetzung von mehr freistehenden Wohngebäuden geringer.

Der hier vorliegende Bebauungsplan schließt Reihenhäuser (als verdichtete Wohnform) aus. Im Nordosten eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit mehrere Wohneinheiten pro Gebäude zu errichten, um Mietwohnungsbau zu realisieren oder Eigentumswohnungen zu errichten (WA 2).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird geringfügig modifiziert, das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Trotz einer Erhöhung der Bebauungstiefe (überbaubare Grundstücksfläche) von 13 m wird sich der Anteil an faktischer überbaubaren Fläche (versiegelte Fläche) nicht erhöhen. Begründet liegt dies in der Festsetzung der GRZ mit 0,4 (zulässige Grundfläche die mit baulichen Anlagen überdeckt sein darf). Die Höhe der proportional zur Grundstücksgröße möglichen Fläche, die mit baulichen Anlagen überdeckt sein darf, wird demzufolge faktisch nicht verändert.

Eigentümer östlich der „Von-Galen-Straße“ haben sich mit der Bitte an die Stadt gewandt, Teilflächen der Verkehrsfläche, die als Wendeanlagen vorgesehen waren, zu erwerben. Es ist beabsichtigt die Wendeanlagen zurückzubauen. Die Wendeanlagen werden in ihrer geplanten Dimension nicht benötigt. Die Grundstückseigentümer an der „Von-Galen-Straße“ erhalten vergrößerte Grundstücksflächen. Die Funktion der Wendeanlage als PKW-Wendeanlage wird durch die Flächenreduktion kaum beeinträchtigt. Die

in die private Grünfläche hineinragenden Teile der Wendeanlagen werden als private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche übernimmt u.a. eine Gliederungsfunktion zwischen neuem Baugebiet und dem angrenzenden bestehenden Wohngebiet.

Im Unterschied zum Bebauungsplan 78/1. Änderung vergrößern sich die Grünflächen um ca. 140 qm.

Außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplans befindet sich ein Versickerungsbecken (vgl. Bebauungsplan Nr. 78 1. Änderung). Für das Wohngebiet wurde ein detailliertes entwässerungstechnisches Gutachten über die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erstellt.¹ Das Regenwasser wird zentral in einem Versickerungsbecken gesammelt, das ausgestattet mit einem Drosselablauf an den Mischwasserkanal angeschlossen ist.

Zusammenfassung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 78 und 78/1. Änderung „Westlich Von-Galen-Straße“ werden in der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Das Ziel des Bebauungsplans und die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf abgrenzbare Bereiche (bzw. Grundstücke) innerhalb des Plangebiets und betreffen nur einzelne Belange. Der vorliegende Bebauungsplan optimiert und ordnet im städtebaulichen Sinn die bauliche Entwicklung unter Bezugnahme auf die aktuellen Rahmenbedingungen, den Bestand und die tatsächliche Erschließungssituation. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.

¹ Machbarkeitsstudie zur Versickerung von Niederschlägen für das Baugebiet in Bottrop Feldhausen, KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH, Oberhausen, 1996

E Planinhalt – Begründung der einzelnen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Es wird beabsichtigt, das Gebiet vorwiegend zur Schaffung von Einfamilienhäusern zu nutzen. Die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen den städtebaulichen Zielen und dem bisher entstandenen Gebietscharakter.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für das Plangebiet wird damit die nach der Baunutzungsverordnung jeweils mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Im Wohngebiet ist es möglich verschiedene Haustypen zu errichten, neben Einfamilienhäusern sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die **Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse** beschränkt. Um eine harmonische Höhenentwicklung im Baugebiet zu erreichen, werden die maximalen Höhen der Erdgeschossfußböden, der Traufen und Firste festgesetzt. Das letzte Vollgeschoss der Wohngebäude befindet sich im Dachraum. Die angegebenen Höhen wurden der vorhandenen umliegenden Bebauung angepasst.

Die **Höhe der Traufe** darf höchstens betragen:

Bei zweigeschossiger Bauweise: 6,75 m
--

Die **Höhe der Firste** dürfen höchstens betragen:

Bei zweigeschossiger Bauweise: 11,45 m

Die Regelungen zu baulichen Höhe entsprechen der vorherrschenden typischen Bauweise (anderthalb Geschosse) im Einfamilienhausbau.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für das Plangebiet wurde in Anlehnung an die umliegende Bebauung eine **offene Bauweise** festgesetzt. In den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig. Zur Herstellung eines städtebaulich geordneten Gesamtkonzepts und geringer städtebaulicher Dichte werden Reihenhäuser im gesamten Planbereich ausgeschlossen. Die Gliederung innerhalb des Wohngebiets (Einfamilienhaus, Doppelhaus) erfolgt, um einerseits unterschiedliche Einfamilienhaustypen zu ermöglichen und andererseits um eine einheitliche gestalterische Qualität in den einzelnen Plangebietsteilen zu erreichen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels der Baugrenzen – Bebauungstiefen (13 m) – an die aktuelle Bestandssituation angepasst und optimiert. **Bebauungstiefen von 13 m** spiegeln die gängige Baupraxis im Einfamilienhausbau wider. Die Erhaltung der Wohnqualität ist weiterhin gewährleistet (auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht überschritten).

Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind darüber hinaus im Vorgartenbereich aus wasserdurchlässigem Material ausnahmsweise zulässig. Hierdurch sollen lange Zufahrtswege eingespart werden und möglichst wenig Fläche versiegelt werden.

Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer Vorgärten; vgl. o.g. und Plandarstellung) sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 Bau NVO Garagen und Stellplätze ausschließlich in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Stellplätze sind in Flächen außerhalb dieser definierten Fläche nicht zulässig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass an der hinteren Grundstücksgrenze (Gartenbereiche) keine Garagen errichtet werden. Begründet liegt diese Festsetzung in der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr in kleinen Wohnstichen und der Minimierung von Versiegelung auf Grundstücken, aber auch um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und aus gestalterischen Gründen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden

In den Wohngebieten WA 1, WA 3 wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. Die Beschränkung der Wohneinheiten zielt darauf ab, den Gebietscharakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren, den Eigenheimbau zu fördern, aber auch zur Vermeidung von hohen Verkehrsmengen und zur Verhinderung von Problemen bei der Unterbringung von ruhendem Verkehr. Ausnahmsweise sind in freistehenden Einfamilienhäusern zwei Wohneinheiten zulässig.

Übersicht

- | | |
|-------------|--|
| WA 1 | GRZ 0,4, GFZ 1,2, offene Bauweise, II Geschosse, 38° Grad Satteldach, nur Doppelhäuser zulässig |
| WA 2 | GRZ 0,4, GFZ 1,2, offene Bauweise, II Geschosse, 38° Grad Satteldach |
| WA 3 | GRZ 0,4, GFZ 1,2, offene Bauweise, II Geschosse, 45° Grad Satteldach, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig |

1.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Die Erschließung der Wohnbauflächen ist bereits erfolgt (Baustraßen). Die Verkehrsflächen sind auf das notwendige Maß reduziert, um möglichst wenig Fläche zu versiegeln.

Die bislang im östlichen Teil des Gebietes vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (PKW-Wendeanlagen) werden aus städtebaulichen Gründen in ihrem flächenhaften Umfang reduziert (zurückgebaut), ohne ihre Funktionalität zu verlieren. Die Reduzierung beläuft sich auf insgesamt 140m² (vgl. Abbildung nächste Seite). Der Rückbau berührt die Grundzüge der Planung nicht, da die Wendehämmer in ihrer Funktion erhalten bleiben und nur in ihrer Dimensionierung eingeschränkt werden.

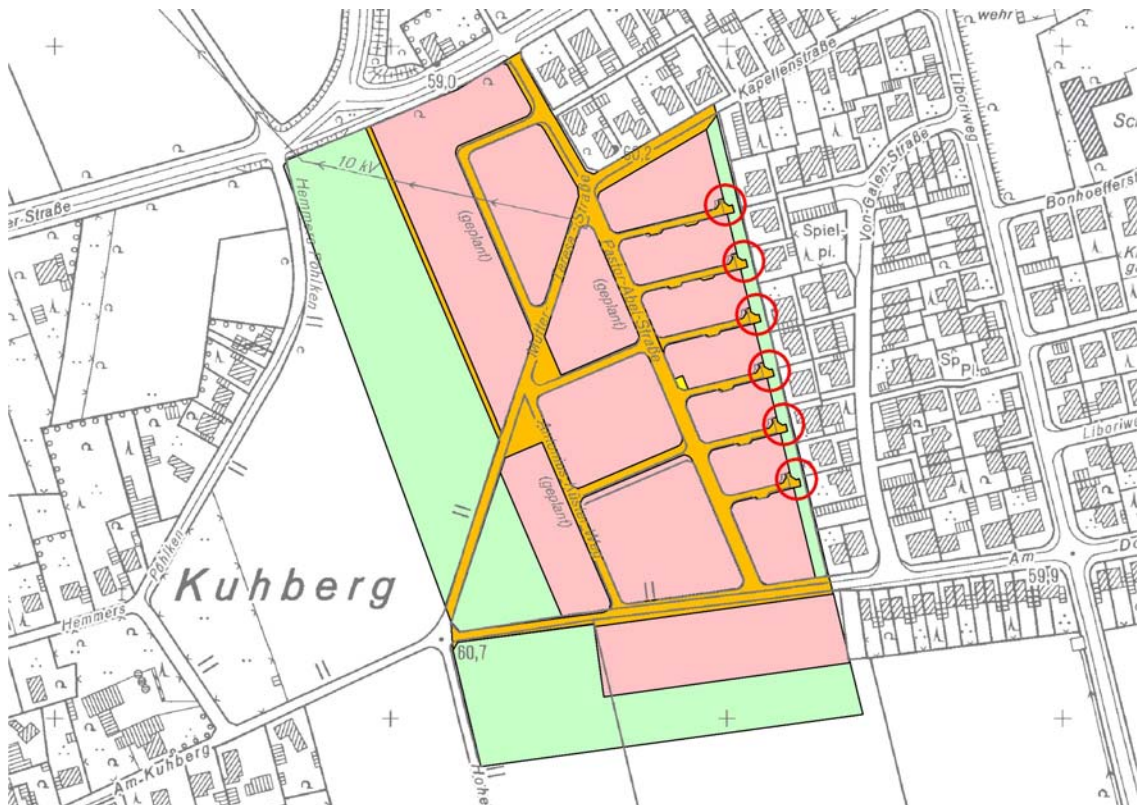


Abbildung: Rückbau der Wendeanlagen

In dem Ursprungsplan sind aufgrund der schmalen Stichstraßen im westlichen Bereich des Plangebiets Fahrbahnbuchten festgesetzt. Durch die veränderte Lage der Baukörper müssen die Fahrbahnbuchten in dem vorliegenden Konzept angepasst werden. Sie werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die ein ungehindertes Ein- und Ausfahren aus den Garagen, sowie ein Ausweichen im Begegnungsfall PKW/PKW ermöglichen sollen.

1.5 Grünflächen

Der im Osten des Plangebiets grenzender Grünstreifen von 8 m Breite wird als **private Grünfläche** festgesetzt. Die gliedernde Wirkung des Grünstreifens zwischen alter und neuer Wohnbebauung wird hierdurch gestärkt. Die aus dem Rückbau der Wendeanlagen entstehenden Flächen werden zukünftig als private Grünflächen genutzt.

Durch diese geringfügigen Veränderungen ergeben sich keine neuen Anpassungserfordernisse, das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan wird nicht berührt.

1.6 Schutz von Natur und Landschaft

Berücksichtigung der Eingriffs- Ausgleichsregelung

Ergebnis der Prüfung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, der über das im Bebauungsplan Nr. 78 (Ursprungsplan) und der 1. Änderung festgelegte Maß der baulichen Nutzung hinaus geht, ergibt, dass kein erheblicher Eingriff entsteht. Aus diesem Grund ist keine weitere Prüfung notwendig und deshalb im weiteren Verfahren zu vernachlässigen. Auch eine weitergehende Abhandlung zur Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan 78 1.Änderung enthält die Festsetzungen zu Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen und gilt für diesen Bereich uneingeschränkt.

Zur **Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange im Festsetzungskatalog** werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen ein großkroniger Baum (Stieleiche oder Platane) in der Mindestqualität 25 cm Stammumfang, gemessen in einer Meter Höhe über mind. 12 qm mit heimischen Bodendeckern anzulegen. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.
- Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für Befestigung vor Wegen, Zufahrten, Plätzen, Werkhöfen u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o.ä.) anzulegen.
- Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Kfz-Stellplätze geringer Nutzung sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 40% der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzenliste „Naturnahe Gärten“) zu begrünen. Hierbei sind pro Garten mindesten 1 Obstbaumhochstamm (Pflanzenliste Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Luft

Aus Sicht der Lufthygiene sollten die versiegelten Flächenanteile minimiert werden, da ansonsten lokal erhöhte Wärmebelastungen nicht auszuschließen sind. Diesem Effekt wird durch eine Begrünung der Stellflächen entgegen gewirkt (vgl. Textliche Festsetzung, Teil I, Nr. 6.1).

Lärmbeurteilung

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Feldhausener Straße machen wegen der südlich gelegenen Wohnbebauung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da jedoch die Zielwerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 überschritten werden, sollten die Schlafräume zur schallabgewandten Seite orientiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser und der modifizierten Festsetzungen ergeben sich im Ergebnis keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die modifizierte Planung schafft insgesamt **keine** zusätzliche Fläche die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf und kein erhöhtes Maß baulicher Nutzung. Aus diesem Grund werden alle getroffenen Veränderungen als unerheblich eingestuft.

1.7 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Versorger und Anlieger

Im nordwestlichen Plangebiet wird im Bereich des Fußweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger und Anlieger nach §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, um die Ausstattung und Wartung einzelner Bereiche mit technischer Infrastruktur langfristig zu gewährleisten und Anliegern den Zugang zu ermöglichen.

2. Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

Dachform, Dachneigung

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 bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erreichen, ist der Gestaltungsrahmen auf Regelungen zu den Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben / Dachaufbauten und Nebengiebeln und der Gestaltung der Vorgartenbereiche beschränkt worden.

Im gesamten Plangebiet sind aus gestalterischen Gründen ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung im WA 1 und WA 2 ist auf 38° beschränkt und kann um maximal 3 Grad abweichen, um die gestalterische Einheit zu erhalten.

Die Dachneigung im WA 3 wird die Dachneigung auf 45° festgesetzt. Sie kann um maximal 3 Grad abweichen.

Dachgestaltung

Darüber hinaus ist nur die Gestaltung der Dacheindeckung und der Außenwände bei Doppelhäusern in Bezug auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur aufeinander abzustimmen. Dies soll eine einheitliche Gestaltung der einzelnen freistehenden Baukörper gewährleisten.

Dachaufbauten

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

Nebengiebel

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

Äußere Gestaltung der Doppelhäuser

Für Doppelhäuser wird festgesetzt, dass die Haushälften in Bezug auf Dachformen und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Fassadenmaterialien sowie Trauf- und Gebäudehöhen aufeinander abzustimmen sind, um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumbildung und Gestaltung gerecht zu werden. Ausschlaggebend für die äußere Gestaltung ist die jeweils zuerst errichtete Doppelhaushälfte.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mit dem Ziel einen harmonischen Gesamteindruck des öffentlichen Raums zu erwirken, wurden textliche Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

3. Kennzeichnungen

Der Planbereich gehört zu den Gebieten unter denen der Bergbau hergeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.

Die Bauherren sind gehalten im Zuge der Planung bei notwendig werdender Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen mit der:

***Ruhrkohle Bergbau AG,
44620 Herne***

Kontakt aufzunehmen

4 Hinweise

Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dem entsprechend enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

4.2 Wasserschutzgebietsverordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Baugebiet nach der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/Ülfermark“ vom 04.05.1998 in der Schutzzone III B befindet.

4.3 Altlasten

Grundsätzlich kann eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden kann. Nach vorliegenden Unterlagen wurde die Fläche in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf etwaige Bodenbelastungen konnten daher nicht ermittelt werden.

4.4 Kampfmittel

Im gesamten Plangebiet besteht lt. Kampfmittelräumdienst Verdacht auf Kriegsaltlasten. Hier darf deshalb zur Ermittlung der Sickerfähigkeit nur die Doppelring-Methode und nicht die Rammkernmethode angewendet werden.

F Umweltauswirkungen der Planung

Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vor. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine über das Maß des Bebauungsplans Nr. 78/1. Änderung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 78/1. Änderung enthält die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den zugeordneten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Die Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe und Natur und Landschaft werden in dem vorliegenden veränderten Bebauungsplan weder verändert noch tangiert.

Durch die Änderung des städtebaulichen Entwurfes entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, sowie übrige Umweltbelange.

Bottrop, Mai 2009