

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84
„Vorhaben- und Erschließungsplan Hackfurthstraße“

Inhaltsübersicht

- 1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 3.0 Planungsvorgaben
- 4.0 Denkmalschutz, Denkmalpflege
- 5.0 Planinhalt
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrsflächen
 - 5.3 Gestalterische Festsetzungen
- 6.0 Kennzeichnung
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Umweltbericht
 - 8.1 Boden
 - 8.2 Natur und Landschaft
 - 8.3 Klima und Lufthygiene
 - 8.4 Lärmbeurteilung
- 9.0 Altlasten und Kampfmittel
- 10.0 Planungsstatistik
- 11.0 Vertragliche Regelungen

1.0 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Bottrop im Stadtteil Kirchhellen zwischen der Bottroper Straße - B 223 - und der Straße Wienkamp. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 722 und 723 in der Gemarkung Kirchhellen, Flur 74. Die Grenzen des Planbereiches sind durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.0 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Die Umgebung des Vorhabengebietes wird durch eine ein- und zweigeschossige, lockere Bebauung aus Einfamilienwohnhäusern mit Nebengebäuden und Garagen geprägt. Auf dem Flurstück 723 selbst befindet sich an der Bottroper Straße - B 223 - gelegen ein 2-geschossiges Wohnhaus mit einem dahinter liegenden Nebengebäude. Unmittelbar angrenzend liegt auf dem Flurstück 215 ein Autohaus mit Ausstellung, Werkstatt, Lager und dem Wohnhaus des Betriebsinhabers.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Pastors Busch“ ist für den rückwärtigen Teil des Flurstückes 722 eine Bebauung mit Garagen vorgesehen für Gebäude an der Bottroper Straße und der Hackfurthstraße.

Auf den genannten Garagenhof kann verzichtet werden, da die geplanten Gebäude an der Bottroper Straße bzw. Hackfurthstraße (bereits im Bau befindlich) nicht mehr die Zahl der Wohneinheiten aufnehmen, die ein Belassen des festgesetzten Garagenhofes erfordern. Da der Stellplatzbedarf für die betreffende Bebauung nunmehr auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst gedeckt wird soll die Garagenhoffläche ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Eigentümer und Vorhabenträger, Eheleute Marlies und Rüdiger Haack beabsichtigen daher, in Abstimmung mit den umliegenden Nachbarn, dort ein selbstgenutztes Wohnhaus zu errichten.

3.0 Planungsvorgaben

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. So ist das Gebiet im Entwurf zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes – Teilabschnitt Emscher-Lippe – als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das Gelände als Wohnbaufläche dargestellt.

4.0 Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seiner näheren Umgebung befinden sich keine baulichen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz NRW geschützt werden.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird gemäß § 4 Bau NVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des rückwärtigen Baugrundstückes erfolgt über eine private Zufahrt von der Hackfurthstraße aus. Im Planentwurf ist die Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen belastet

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich werden gestalterische Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, als Festsetzungen aufgenommen. So werden maximal zulässige Höhen für Sockel, Drempe, Traufen, Firste und maximal zulässige Dachneigungen festgesetzt sowie Anforderungen an Nebengiebel und Dachaufbauten gestellt, um das geplante Gebäude an die Umgebungsbebauung anzupassen.

6.0 Kennzeichnung

Unterhalb dieses Gebietes geht der Bergbau um. Aus diesem Grunde sind Sicherungsmaßnahmen in Absprache mit der Deutschen Steinkohle AG erforderlich.

7.0 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der Hackfurthstraße vorhanden und können angeschlossen werden.

Entsprechend den Regelungen des § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser bei einer entsprechenden Bodeneignung auf den Grundstücksflächen zu verrieseln. Zu diesem Zweck ist ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden kann. Auf Grund der vorherrschenden Bodenverhältnisse schlägt der Gutachter als Versickerungsanlage eine Rigole vor.

Um Vernässungsschäden zu vermeiden sind bei der Herstellung folgende Abstände einzuhalten:

- Abstand der Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen 2,0 m
- Abstand der Versickerungsanlage zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung 6,0 m

8.0 Umweltbericht

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, im rückwärtigen Planbereich eine verträgliche Nachverdichtung (max. 2 WE) in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan zu ermöglichen. Bei der vorgesehenen Maßnahme handelt es sich um kein Vorhaben, bei dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt werden muss.

8.1 Boden

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Hackfurthstraße handelt es sich im Nordteil um einen feuchten Gleyboden [G71], im Südteil um eine Braunerde bis Pseudogley-Braunerde [(s) B72]. Der Bereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb und im prognostizierten Absenkungsbereich der RAG bis zu 1 Meter. Durch die Baumaßnahme wird der Boden in seiner Funktion beeinträchtigt bzw. zerstört. Um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sofern möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, und zwar über die belebte Bodenzone. Es ist sicherzustellen, dass der Boden im Bereich der Sickerungsanlagen nicht verdichtet wird, um die Sickerfähigkeit zu erhalten.

8.2 Natur und Landschaft

Bei dem Planbereich handelt es sich zum Zeitpunkt der aktuellen Kartierung um einen Garten mit geringem Gehölzbestand, der als Lagerfläche für Bodenaushub genutzt wird. Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 setzt die Fläche als Garagenhof mit 100 % Versiegelung fest. Der Versiegelungsgrad der geplanten Wohnbebauung mit kleinem Garten ist mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen und somit deutlich geringer als es nach altem Recht zulässig wäre. Demzufolge werden gemäß § 1a BauGB keine über das rechtlich zulässige Maß hinaus gehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet, sondern es ist eher von einer Minimierung des zulässigen Eingriffes auszugehen. Es bedarf somit keiner Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich des Naturhaushaltes.

Real werden natürlich die Biotopfunktionen des Gartens mit ehemals mittlerem Gehölzbestand beeinträchtigt bzw. sind schon beeinträchtigt worden. Um hierfür einen Ausgleich zu schaffen, sollten die Außenanlagen der neu entstehenden Wohnbebauung naturnah mit einheimischen und

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84
„Vorhaben- und Erschließungsplan Hackfurthstraße“
Seite 6

standorttypischen Pflanzenarten gestaltet werden. Hierzu kann die „Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten“, Ratgeber der Stadt Bottrop Nr. 3, angewandt werden.

8.3 Klima und Lufthygiene

Die Planfläche liegt laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop (KVR, 1989) in einer leicht bis mäßig überwärmten Zone (1-2 K), unmittelbar angrenzend an den mäßig bis stark überwärmten Kernbereich Kirchhellens. Nach der Synthetischen Klimafunktionskarte für Bottrop (KVR, 2002) gehört die Planfläche zu einem Bereich, der als Stadtrandklima ausgewiesen ist. Stadtrandklimatope gewährleisten einen ausreichenden Luftaustausch sowie in der Regel gute bioklimatische Bedingungen.

8.4 Lärmbeurteilung

Der Planbereich sieht östlich der Bottroper Straße - B 223 eine Wohngebietsnutzung vor. Aus Lärmschutzgesichtspunkten ist somit der Problembereich - Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Bebauungsplannutzung, verursacht durch die Bottroper Straße und Hackfurthstraße - zu untersuchen. Die Verkehrsbelastung der Bottroper Straße beträgt laut Verkehrszählungen ca. 13.500 Kfz / 24h. Die LKW-Anteile liegen bei 20 % tagsüber und nachts. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Hackfurthstraße ist mit ca. 3.700 Kfz / 24 h belastet. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung bei gleich bleibender Verkehrsbelastung für die angrenzende Bebauung (Wohngebiet) ermittelt.

Die Berechnung der zu erwartenden Immissionsbelastung für die geplante Wohngebietsnutzung erfolgte auf Grundlage der „16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung“ in Verbindung mit der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS 90“ des Bundesministers für Verkehr. Auf Grundlage der Berechnungen gemäß 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - sind an der zurückliegenden Wohnbebauung Lärmpegel in Höhe von 62 dB (A) tagsüber und 55 dB (A) nachts zu erwarten. Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988 sind Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zur Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt. Diese betragen für Wohngebiete 55 db (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts. Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen diese Orientierungswerte sehr deutlich.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84
„Vorhaben- und Erschließungsplan Hackfurthstraße“
Seite 7

Daneben sind in der „16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen“ Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel in reinen und allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte von 59 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts nicht überschreitet. Die ermittelten Beurteilungspegel für die geplante Wohnbebauung übertreffen auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz VO deutlich.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Bottroper Straße machen Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände bzw. -wälle sind aus städtebaulicher Sicht und wegen der bereits vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen. Da sowohl die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 als auch die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte innerhalb des geplanten Wohngebietes überschritten werden, besteht grundsätzlich die Notwendigkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Für die Neubebauung muss die erforderliche Luftschalldämmung an der der Bottroper Straße zugewandten Seite dem Lärmpegelbereich III gemäß Runderlass des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 77 vom 26. Oktober 1990) entsprechen.

9.0 Altlasten und Kampfmittel

9.1 Altlasten

Der Geltungsbereich wird nicht im Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop geführt. Sollten dennoch bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist hiervon die Untere Wasser- und Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop zu unterrichten und muss eine entsprechende Sanierung erfolgen.

9.2 Kampfmittel

Das Stadtgebiet Bottrop liegt im Bombenabwurfgebiet des zweiten Weltkrieges. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor Baubeginn dem Bauaufsichtsamt der Stadt Bottrop eine Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit des jeweiligen Baugrundstückes vorzulegen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84
„Vorhaben- und Erschließungsplan Hackfurthstraße“
Seite 8

10.0 Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	1.102 qm
öffentliche Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche	0 qm
Allgemeines Wohngebiet	327 qm
	775 qm

11.0 Vertragliche Regelungen

Die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Bottrop und dem Vorhabenträger, den Eheleuten Marlies und Rüdiger Haack, zur Durchführung des Vorhabens und seiner Sicherung werden in einem Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. die Durchführung und Erschließung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten abzuwickeln.

Bottrop-Kirchhellen, den 04.03.2004

Anlagen

Umweltverträglichkeitsprüfung / Ökologischer Fachbeitrag
Stellungnahme Lärmschutz vom 30.09.2003