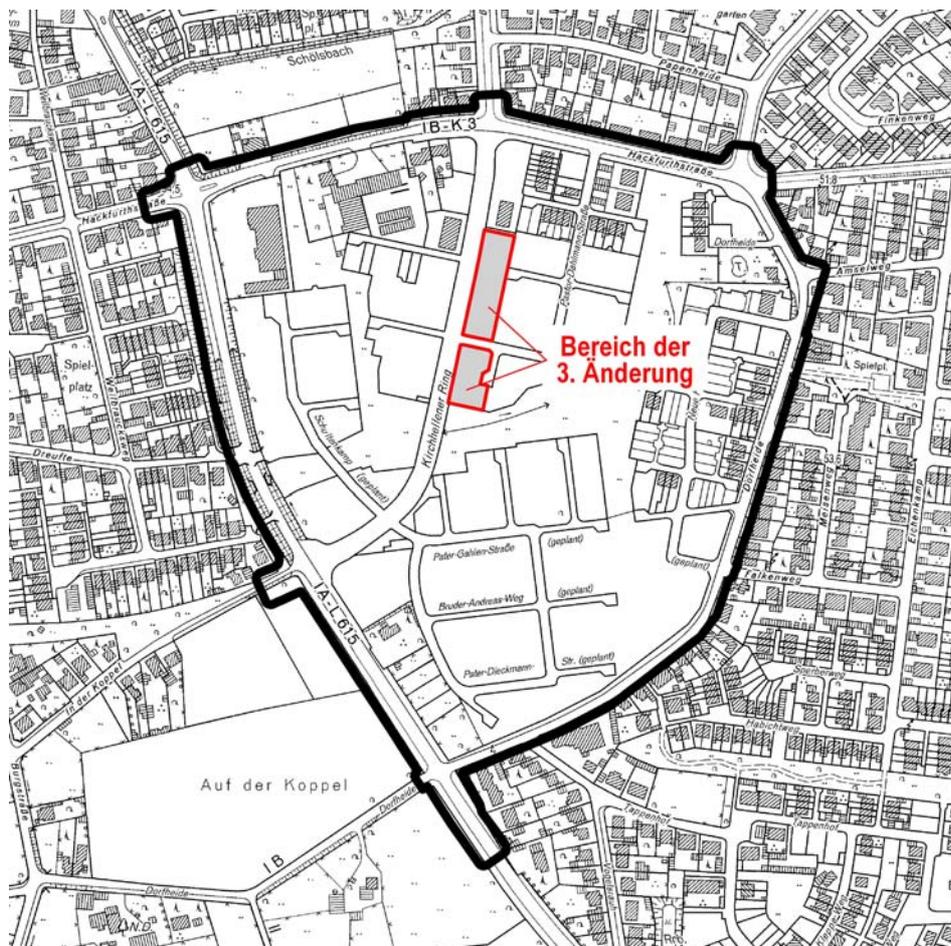


Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp/Dorfheide“ 3. Änderung



Begründung

Stand Juli 2014

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist seit dem 15.11.2006 rechtskräftig. Der Plan bildet die Grundlage für die Realisierung eines neuen Wohngebietes südlich des Kirchhellener Ortskerns. Eine erste Änderung wurde am 16.12.2009 rechtskräftig, eine zweite am 05.11.2011. Für eine Teilfläche östlich des Kirchhellener Rings sollen nun die dort getroffenen Festsetzungen zur Stellung und zur Höhe der Gebäude geändert werden. Der Bebauungsplan setzt hier bislang eine am Straßenverlauf ausgerichtete Bebauung in drei Vollgeschossen fest. Die Gebäudestellung soll nun um 90° gedreht und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert werden.

Zur Änderung ist ein formales Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte verzichtet werden. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, östlich des Kirchhellener Rings und umfasst die Flurstücke 1025 und 1109 in Flur 73 der Gemarkung Kirchhellen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist in dem Übersichtsplan auf Seite 3 gekennzeichnet.

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

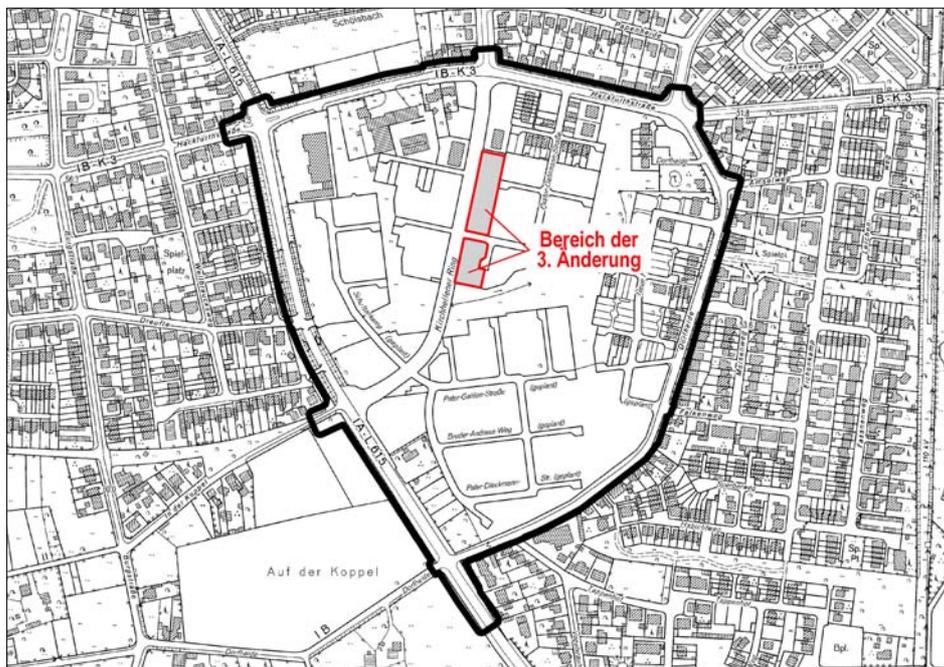
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereiche als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3. Landschaftsplan

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

4. Bestehender B-Plan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48. Der Änderungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



D Planinhalt

Der Plan wird in folgenden Bereichen geändert (die Nummerierung entspricht der Nummerierung im Übersichtsplan auf der folgenden Seite):

1. Die drei überbaubaren Flächen werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um 90° gedreht. Die künftigen Gebäude orientieren sich so mit ihrer Giebelseite zum Kirchhellener Ring und erhalten eine klare Südausrichtung. Die Wohnräume können so zum Garten ausgerichtet werden und sind nicht mehr der Straße zugewandt. Die Zahl der Vollgeschosse wird von drei auf zwei reduziert und die absolute Höhe der Gebäude wird durch ein Höchstmaß beschränkt. Dies hat zur Folge, dass die östlich liegenden Grundstücke weniger verschattet werden. Als Dachform werden Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer festgesetzt.

Dies entspricht der Dachform der bereits fertig gestellten Stadt- villen an der Hackfurthstraße (WA 3 im Ursprungsplan). Grund- flächenzahl und Geschossflächenzahl werden aus dem ursprüngli- chen Bebauungsplan übernommen.

2. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hier den Bau von zwei Reihenhausgruppen mit jeweils vier Wohneinheiten vor. Statt- dessen sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dort zwei kleine Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Dazu wird für dieses Grundstück die Beschränkung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf eine je Gebäude aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen – wie Größe der überbaubaren Fläche, Anzahl der Vollgeschosse, Dach- form, Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe bleiben unverän- dert. Mit dieser Änderung soll der Nachfrage nach kleineren Wohnungen im Plangebiet nachgekommen werden. Gleichzeitig wird die nördliche überbaubare Fläche um 90° gedreht, um auch hier eine Südausrichtung der Gebäude zu ermöglichen.



E Umweltbelange

Gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes wird lediglich die Lage der überbaubaren Flächen (die Stellung der künftigen Gebäude) verändert und die Anzahl der Vollgeschosse im nördlichen Teilbereich (Bereich 1) reduziert. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden nicht verändert. Weder werden zusätzliche Bauflächen geschaffen, noch wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Die Änderungen sind so geringfügig, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Weder eine Umweltprüfung noch die Erstellung eines Umweltberichtes sind erforderlich. Da kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, müssen auch keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Veränderung der Gebäudestellung nicht berührt.

Die Veränderung der Gebäudestellung wirkt sich allerdings auf die Verkehrslärmsituation aus. Die bisherige traufständige Orientierung der Gebäude parallel zum Kirchhellener Ring hätte wie ein Riegel gewirkt und die östlich liegenden Bereiche vom Verkehrslärm der Straße abgeschirmt. Die 90°-Drehung führt dazu, dass der Verkehrslärm weiter in die rückwärtigen Bereiche vordringen kann. Ob das zu einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation führt, wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme¹ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud untersucht. Die Stellungnahme baut auf das für den ursprünglichen Bebauungsplan durch das gleiche Büro erstellte Gutachten² auf.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet sowohl für die Gebäude, als auch für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) Maßnahmen erforderlich sind, um vor dem Straßenverkehrslärm des Kirchhellener Rings zu schützen. Für die unmittelbar östlich außerhalb des Plangebietes in zweiter Reihe liegenden Gebäude sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Einzelheiten sind dem ursprünglichen Gutachten³ sowie der darauf aufbauenden aktuellen Stellungnahme⁴ zu entnehmen.

¹ „Stellungnahme Änderung des Bebauungsplans ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, 09.07.2014

² „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, Mai 2005

³ „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, Mai 2005

⁴ „Stellungnahme Änderung des Bebauungsplans ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, 09.07.2014

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund folgende Lärmschutzmaßnahmen fest:

- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) muss an den westlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.
- Innerhalb eines Abstandes von bis zu 14,00 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kirchhellener Rings muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) an den südlichen und nördlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.
- Innerhalb eines Abstandes von mehr als 14,00 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kirchhellener Rings muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) an den südlichen und nördlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.
- In Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV außer- dem eine schalldämmende Zwangsbelüftung vorzusehen.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Trennwände) sicherzustellen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.
- Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

Die DIN 4109 liegt während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün (68) der Stadt Bottrop, Ernst-Wilczok-Platz 2 zur Einsichtnahme bereit.

F Plangrundlagen

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 48 ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, Mai 2005
- „Stellungnahme Änderung des Bebauungsplans ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ in Bottrop-Kirchhellen, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltplanung, Dortmund, 09.07.2014