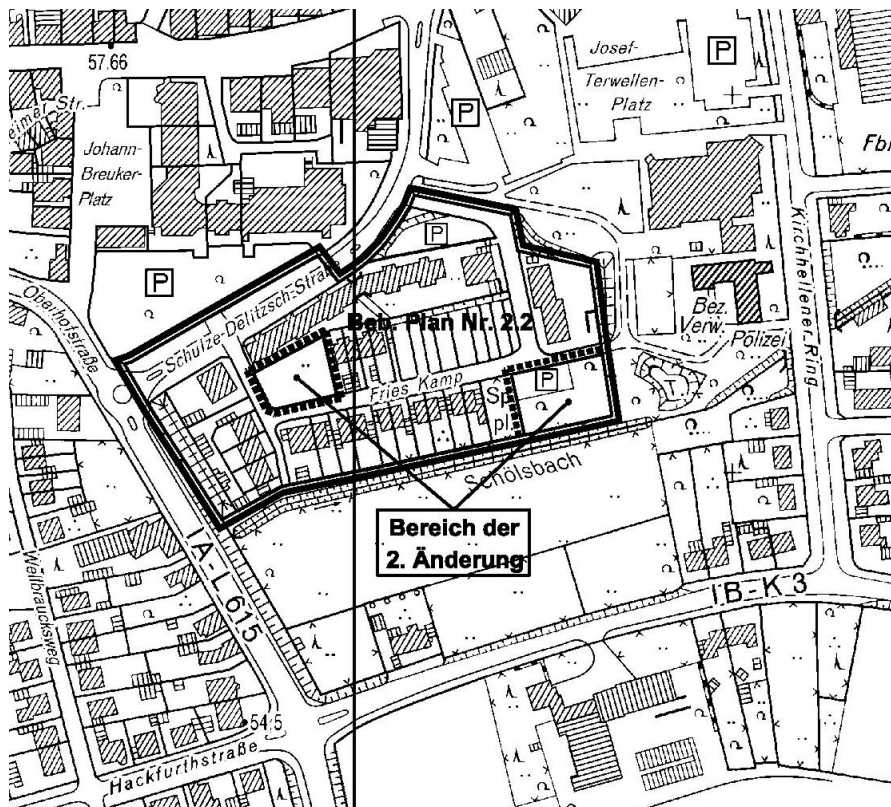


Bebauungsplan Nr. 2/2 „2. Änderung „Schulze-Delitzsch-Straße“

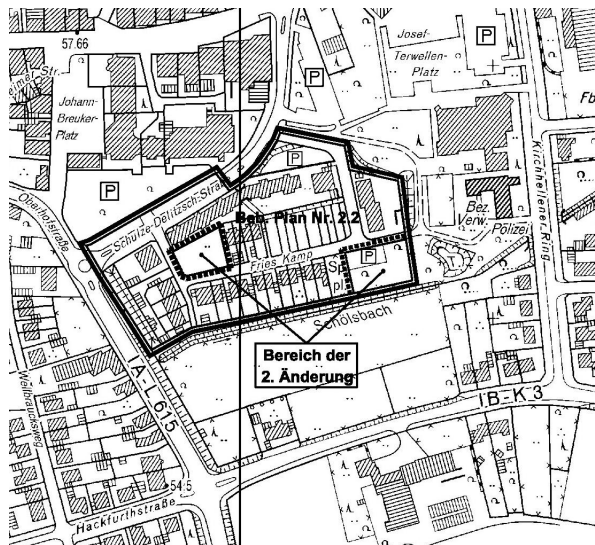


**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Anlass und Ziele der Planung**
- 4. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

1. Lage des Plangebietes

Die Änderungsbereiche liegen im Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/2, 1. Änderung, nördlich und südlich der Straße Fries Kamp.



2. Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 13.12.2005 hat der Rat der Stadt Bottrop den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2 „Schulze-Delitzsch-Straße“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.02.2006 bis 20.02.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23.01.2006 über die Planabsichten informiert und gebeten worden, hierzu bis zum 01.03.2006 Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 12.06.2007 nahm der Rat der Stadt Bottrop das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis. Er billigte den vorgelegten Änderungsentwurf und beschloss die Offenlage.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 30.08.2007 bis einschließlich 01.10.2007 statt.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 11.03.2008 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2 „Schulze-Delitzsch-Straße“ als Satzung beschlossen worden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 2/2 ist in der Fassung seiner 1. Änderung seit dem 20.11.1996 rechtskräftig. Er enthält Festsetzungen, die seiner Zeit aus stadtbildgestalterischen Gründen und der Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange zu Stande gekommen sind. So wurde auf eine ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung im südöstlichen Teil des Plangebietes zu Gunsten einer Stellplatzanlage verzichtet. Zwischenzeitlich hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Schultenkamp“ die immissionsrechtliche Situation durch die beabsichtigte Aufgabe einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung mit möglichen erheblichen Geruchsbelästigungen geändert. Daher eröffnet sich die Möglichkeit, die Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2 zu überdenken.

Die ursprüngliche Idee, an Stelle der Stellplatzanlage östlich des Kinderspielplatzes eine Wohnbebauung im Maßstab der Umgebung vorzusehen, soll wieder aufgegriffen werden. Der notwendige Stellplatzbedarf kann auf bisher nicht bebauten Flächen nördlich des „Fries Kamp“ gedeckt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der oben beschriebenen Konzeption soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2 geschaffen werden.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung und im Ökologischen Fachbeitrag werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 (4) BauGB dargestellt und bewertet.

Auf der Rechtsgrundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2 soll die südlich der Straße Fries Kamp vorhandene Stellplatzfläche auf bisher unbebauten Flächen nördlich der v.g. Verkehrsfläche verlagert und die dann freigezogene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Planung von Wohnbebauung und Parkplätzen werden erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Beeinträchtigungen sowohl in den Bereichen Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Grundwasser als auch im Bereich Klima hervorrufen.

Die zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen des Ökologischen Fachbeitrages bilanziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen formuliert worden. Entsprechend der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung soll der südlich des Schölsbaches gelegene Auenbereich in einer Größenordnung von ca. 4.700 qm extensiviert und ökologisch aufgewertet werden. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs wird damit sichergestellt.

Im Zuge des Monitoring ist zu überprüfen, dass eine Gartennutzung des nördlichen Uferrandstreifens unterbunden und das Bachauengehölz entwickelt wird. Die Anpflanzung ist spätestens zur Pflanzperiode im Frühjahr durchzuführen.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen südlich des Schölsbaches (Eigentümerin: Stadt Bottrop) soll zeitnah zur Errichtung der festgesetzten Bebauung im Änderungsplan erfolgen. Die südliche Wiese im Be-

reich der 4.700 qm großen Ausgleichsfläche ist schnellstmöglich zu extensivieren (einschürige Mahd).

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.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind von Privatpersonen Anregungen zu der vorgesehenen Planung vorgetragen worden. Die Beteiligten befürchteten, dass

- die Neubebauung zu erhöhten Lärmbeeinträchtigungen auf Grund von Schallreflektionen führen wird,
- der Parkplatz auf Grund seiner neuen Lage mehr von Fremd- und Dauerparkern genutzt wird, als von den eigentlichen Begünstigten,
- die Realisierung der Maßnahme zu einer Benachteiligung der Anlieger in bezug auf bereits bezahlte Erschließungskosten führt,
- die Neubebauung vorhandene Gärten verschattet,
- Ausweichflächen für das Grundwasser beschnitten werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist von der Emscher Lippe Energie GmbH darum gebeten worden, für vorhandene Versorgungsleitungen eine Leitungsrecht im bebauungsplan festzusetzen. Dieser Anregung ist gefolgt worden.

Die Anregungen der Privatpersonen sind geprüft und mit nachfolgendem Ergebnis den politischen Gremien und dem Rat der Stadt zur Beratung vorgelegt worden:

Eine erhöhte Lärmbeeinträchtigung durch die Neubebauung ist, wie eine hierzu durchgeführte Untersuchung ergeben hat, für die Häuser am Fries Kamp nicht zu erwarten.

Öffentlich-rechtliche Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB sind nicht erhoben worden. Vielmehr haben seinerzeit die Erwerber der Baugrundstücke ausschließlich Zahlungen an den damaligen Erschließungsträger gezahlt. Ob der Erschließungsträger auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen mit den Grundstückserwerbern verpflichtet ist eine Umverteilung bzw. anteilige Erstattungen vorzunehmen, kann nicht beurteilt werden.

Zu den übrigen Anregungen war festzustellen, dass eine Fremdnutzung des neuen Stellplatzbereiches durch verkehrliche Maßnahmen (Sperrpfosten) unterbunden werden kann. Auch die befürchtete Verschattung vorhandener Gärten (in den

Stand: März 2008

Seite 6

Sommermonaten) ist auf Grund der Lage der Neubebauung ebenso wenig gegeben, wie eine Beschneidung von Ausgleichsflächen für das Grundwasser, da die versiegelte Fläche des Stellplatzbereiches durch die geplante Bebauung nur unwesentlich verändert wird.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sind von Privatpersonen keine Anregungen vorgebracht worden. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde lediglich von der Emscher Lippe GmbH um Änderung der Begrenzung des Leitungsrechtes gebeten. Dieser Anregung ist gefolgt und der Änderungsentwurf entsprechend ergänzt worden.