

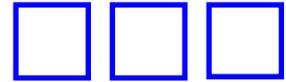
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bauleitverfahren des Bebauungsplan Nr. 3.09/18 der Stadt Bottrop
"Alte Sterkrader Straße"

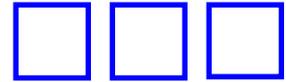
Stand: Mai 2009

PLANUNGSBÜRO STRATMANN
Bergiusstraße 8A
46244 Bottrop-Kirchhellen
Tel. 02045/413366-0
Fax: 02045/406933
E-mail. LAStratmann@aol.com



Inhaltsübersicht

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 3.09/18 liegt in Bottrop, im Ortsteil Stadtmitte. Das Plangebiet wird im Norden von der Alten Sterkrader Straße erschlossen, die in die überörtliche Verkehrsverbindung Sterkrader Straße mündet. Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände eines Gartenbauunternehmens sowie benachbarte Flächen. Es ist Hinterland, das überwiegend von privaten Grundstücken umschlossen sind.

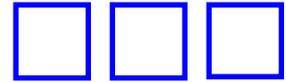
Bei dem geplanten Projekt handelt es sich um einen ca. 0,38 ha großen Geltungsbereich, in dem ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Hier sollen zehn Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Geplant sind zwei Einfamilienhäuser, zwei Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus. Ziel der Planung ist die Schaffung ortskernnaher Wohnbauflächen zur Eigentumsbildung bei sparsamem Umgang mit Boden.

2. Verfahrensablauf

Bereits im Jahr 1998 hat der Rat der Stadt Bottrop den Aufstellungsbeschluss, gefasst. Nach einigen grundlegenden Änderungen des Entwurfs, u.a. ein neues Erschließungskonzept, wurde der Bebauungsplan Nr. 3.09/18 aufgestellt.

Die Offenlage des Planentwurfs und der Begründung fand in der Zeit vom 26.06.2006 bis zum einschließlich 18.08.2006 statt, bei der die Öffentlichkeit Gelegenheit hatte Bedenken und Anregungen hervorzubringen. Zur gleichen Zeit wurden auch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet.

Der abschließende Satzungsbeschluss durch die Stadt Bottrop wird voraussichtlich am 05.05.2009 erfolgen.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

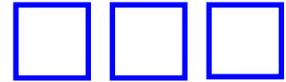
Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘, ‚Klima‘, ‚Arten-/Biotopschutz‘, ‚Landschaftsbild‘, ‚Kultur- und Sachgüter‘, ‚Mensch‘ und deren Wirkungsgefüge untereinander untersucht und dargestellt. Bei Ausführung des Planvorhabens sind auf diese Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen minimiert und/oder ausgeglichen werden.

„Boden und Wasser“: Durch den Versiegelung wird der Boden- und Wasserhaushalt generell gestört. Im Zuge der Baumaßnahme muss mit Veränderungen des Bodenhorizontes gerechnet werden. Der Grundwasserstand liegt im mittleren Bereich, dementsprechend ist die Grundwassergefährdung, aufgrund der Filterwirkung der Böden, nicht hoch. Dem reduzierten Niederschlagseintrag ins Grundwasser wird durch den Bau von Versickerungsanlagen entgegengewirkt. Das Wasser der Straßen versickert über Innodrain-Sammelanlagen, die Zuführung erfolgt mittels Rinnen. Das Regenwasser der privaten Flächen wird in Rohrrigolen bzw. Versickerungsbecken geleitet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der Böden wird die durch das Projekt bedingte Veränderung als unerheblich erachtet.

„Klima“: Das Plangebiet wird dem Stadtrandklima zugeordnet. Insgesamt nimmt der Grad der Versiegelung zu, wodurch es zu Aufwärmeeffekten innerhalb des Plangebiets kommen kann. Großräumig sind keine Änderungen zu erwarten. Der Luftaustausch zu den Wohngebieten wird evtl. verringert, ist aber aufgrund der inselartigen Lage irrelevant.

„Arten- und Biotopschutz“: Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist zum einen als städtisches Brachland einzustufen, zum anderen als Gartenfläche. Die Brachfläche ist größtenteils versiegelt, mit vereinzelt Bewuchs aus Wildkräutern. Es wird nur eine geringe Wertigkeit erreicht. Die strukturreichen Gärten gehen teilweise verloren. Es ist aber zu erwarten, dass die siedlungsbewohnenden Tierarten auf die verbleibenden bzw. auf die neu entstehenden Gärten ausweichen.

„Landschaftsbild“: Das Landschafts-/Ortsbild ist nicht als Freiraum geprägt. Die vorwiegend geschlossene angrenzende Wohnbebauung bestimmt das Erscheinungsbild, so dass das Gebiet nicht als Freiraum wahrgenommen wird. Somit erfolgt keine



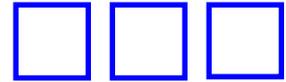
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Inanspruchnahme fernwirkender Flächen. Aus Sicht aus dem Planraum, bzw. des näheren Umfeldes prägen die vorhandenen Großbäume und Baumreihen das Bild des Siedlungsteils. Diese können nur teilweise erhalten werden. Pflanzungen im Straßenraum und die Anlage von Hausgärten, tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei.

Es Die angrenzenden Bereiche werden durch die Fernwirkung der Baukörper kaum eine Entwertung erhalten, da sich die Neubauten den bestehenden unterordnen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich als Minimierungsmaßnahme eine Bauhöhenbeschränkung auf zwei Geschosse für die Wohnbebauung.

„Kultur- und Sachgüter“: Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden. Sachgüter umfassen Wohngebäude sowie Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und werden durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet.

„Mensch“: In diesem Fall handelt es sich um die Prüfung von Lärmimmissionen, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen könnten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Schalleistungen gehen von einem Einzelhandel sowie vom umliegenden Straßenverkehr aus. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Einwirkungen des Straßenlärms für zwei Baukörper eine Überschreitung der Beurteilungspegel bedeuten. Für die betroffenen Fassadenseiten müssen passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) angewandt werden. Werden diese Voraussetzungen erfüllt, kann laut Gutachten die geplante Nutzung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen, da die Anforderungen der DIN 18005 erfüllt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bislang als Betriebsgelände benutzt. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.



4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die verschiedenen angeschriebenen Träger öffentlicher Belange gaben größtenteils ihr Einverständnis zur Planung.

Sowohl vom Staatlichen Umweltamt als auch von Seiten der Bevölkerung gab es Bedenken bezüglich der Lärmentwicklung. Diese konnten mit Abschluss des Gutachtens ausgeräumt werden. Weitere Einwände der Behörden waren planungstechnischer Natur, z.B. die Wendemöglichkeit und Entwässerung betreffend, und wurden inzwischen abgestimmt. Auch Fragen bezüglich der Eigentumsverhältnisse wurden geklärt.

Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung gibt zu Bedenken, dass das Gebiet unter Kampfmittelbeeinflussung steht und bittet somit zwecks Oberflächendetektion um Benachrichtigung vor Beginn der Baubeginn. Diesem wird Folge geleistet.

Mehrfach wurde angeregt die Zahl der Wohneinheiten auf 10 und die der Vollgeschosse auf 1,5 bzw. 2,0 zu begrenzen. Dieser Anregung wurde gefolgt, die Wohneinheiten wurden von 12 auf 10 reduziert, die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgelegt.

Dem Wunsch die Flurstücke 211 und 219 nicht mit einzubeziehen konnte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht entsprochen werden. Für die südlichen Bereiche wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen.