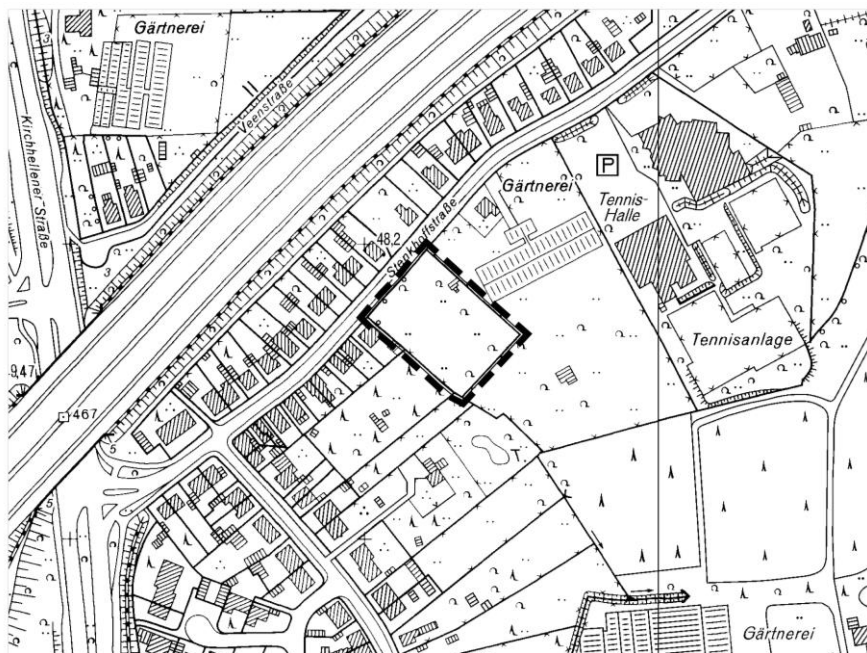


Bebauungsplan Nr. 3.13/2 „Stenkhoffstraße“



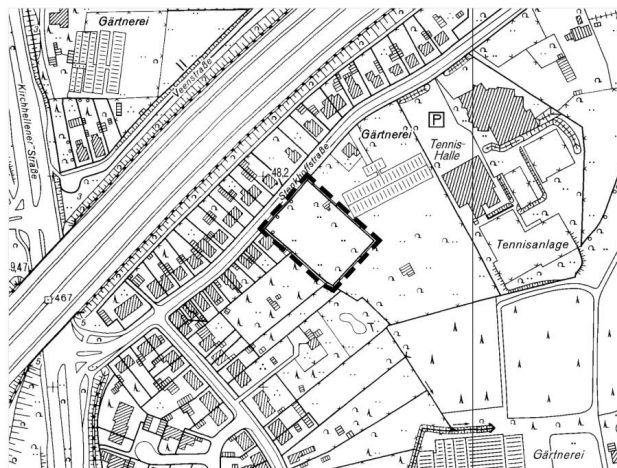
**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

- 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

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Eigen und wird begrenzt von der Schwarzwiese und der westlichen Grenze des Kindergartengrundstücks im Osten, der Scharfstraße im Süden, der östlichen Grenze der an der Vienkenstraße liegenden Grundstücke im Westen und der Stenkhoffstraße im Norden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.



Die Größe des Plangebietes beträgt 2,62 ha.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 05.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.13/2 „Stenkhoffstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 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 25.09.2006 bis einschließlich 09.10.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2006 über die Planabsichten informiert und gebeten worden, hierzu bis zum 04.09.2006 Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 29.04.2008 nahm der Rat der Stadt Bottrop das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie das Ergebnis der (zweiten) Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Oktober / November 2007, zur Kenntnis. Er billigte den vorgelegten Planentwurf und beschloss die Offenlage.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.06.2008 bis einschließlich 02.07.2008. Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 28.10.2008 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Bottrop ist in seiner Sitzung am 23.03.1999 dem Antrag der evang. Kirchengemeinde Eigen auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gefolgt und hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3.13/2 gefasst. Entsprechend den Darstellungen des zu diesem Zeitpunkt geltenden Flächennutzungsplanes von 1984 war auf dem Plangrundstück die Errichtung einer Wohnbebauung geplant, unter der Voraussetzung, dass eine umfassende Betreuung der künftigen Bewohner durch die Diakoniestation der evang. Kirche sicher gestellt ist.

Im Verlauf des Planungsprozesses hat sich allerdings herausgestellt, dass sich diese Konzeption wegen der Nutzungsbeschränkungen nicht umsetzen lässt. Das Verfahren ist deshalb auf Wunsch des Vorhabenträgers nicht weiter geführt worden.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich die Bindung an eine kirchliche Nutzung entfallen, so dass auf dem Grundstück eine „normale“, der Umgebung entsprechende Wohnbebauung entwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat die Kirchengemeinde das Grundstück in Erbpacht verkauft. Der neue Eigentümer und Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück vier Hausgruppen mit 16 Wohnungseinheiten errichten und hat einen Entwurf erarbeiten lassen, der neben der grundstücksbezogenen Planung auch die Möglichkeit zeigt, wie eine Erschließung und Bebauung der angrenzenden und nach dem Flächennutzungsplan noch wohnbaulich nutzbaren Flächen umgesetzt werden könnte. Da absehbar ist, dass eine solche Gesamtplanung mit einer beträchtlichen Zahl von Einzeleigentümern nicht kurzfristig abgewickelt werden kann, soll eine Bebauung zunächst auf das Antragsgrundstück beschränkt werden. Eine künftige Weiterentwicklung des übrigen Areals wird durch diese Planung nicht behindert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die sich daraus ergebenden Maßnahmen, die im Vorfeld der Realisierung der Bauvorhaben zu erfolgen haben, sind als Festsetzungen (Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen, etc.) im Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die anlagebedingten Eingriffe sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die hierzu durchgeführte Bewertung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes eine vollständige Kompensation der Eingriffe nicht vorgenommen werden kann. Daher ist eine externe Kompensationsfläche mit entsprechenden Maßnahmen zu realisieren.

Durch die zu realisierenden Maßnahmen werden ca. 67% des Eingriffs ausgeglichen; auf einen 100%-Ausgleich wird aus nachstehenden Gründen verzichtet:

Das Planverfahren zur Nutzung des Geländes wurde bereits 1999 eingeleitet; eine erste Bestandserhebung der Biotoptypen fand im Jahre 2000 statt. Zu dem damaligen Zeitpunkt war die Vegetation auf Grund der Nutzung des Geländes als Schutt- und Lagerplatz noch sehr lückenhaft.

Die Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlage der Kartierung des Jahres 2000 ergab einen ökologischen Bestandswert (OBW) von 51.410 Punkten. Dem stehen nun, auf Grund der sich frei überlassenen Biotopentwicklung in den letzten Jahren, ein OBW von 64.825 Punkten gegenüber mit der Folge, dass eine höhere Kompensationsleistung notwendig wäre.

Gemäß Kartierung aus dem Jahr 2000 wäre eine ca. 1.970 qm große externe Fläche aufzuwerten. Nach heutigem Stand sind damit etwa 67% des Eingriffs ausgeglichen. Darüber hinaus kann zugute gehalten werden, dass es sich bei dem heutigen Biotopzustand im Wesentlichen um gut ausgleichbare Krautfluren handelt, die durch die Anlegung einer Streuobstwiese ökologisch ausgeglichen wird.

Im Ergebnis werden durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlegung naturnaher Ziergärten etc.) und weiteren vertraglichen Regelungen zur Aufwertung einer externen Fläche 67% des Eingriffs kompensiert. Den Belangen von Natur und Landschaft ist somit Rechnung getragen worden.

Eine regelmäßige Kontrolle und Unterhaltung der Maßnahmen ist durch das Grünflächenamt und das Umweltamt zu gewährleisten.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB sind von Privatpersonen keine Anregungen zu der vorgesehenen Planung vorgetragen worden.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von den gehörten Fachämtern sind Anregungen/Hinweise vorgebracht worden, die

- die zukünftige Immissionsbelastung
- die Beseitigung des Niederschlagswassers
- die Beachtung bergbaulicher Einwirkungen
- die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs
- die Versorgung des Bereiches mit Spielflächen und
- die notwendige Koordination mit den Versorgungsunternehmen vor Beginn der Baumaßnahmen

betreffen.

Die vorgebrachten Anregungen / Hinweise wurden geprüft und sind - so weit möglich - in den Planentwurf übernommen worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind von

- dem TC Sportfreunde Eigen-Stadtwald e.V.,
- dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und
- der Emscher-Lippe Energie GmbH

Anregungen vorgetragen, die

- die Immissionssituation und
 - die Ergänzung städtebaulicher Festsetzungen
- betreffen.

Der TC Sportfreunde Eigen-Stadtwald e.V. weist auf seine ca. 150 m vom Plangebiet entfernt liegende Tennisanlage hin, die sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3.13/1 befindet. Es wird die Emissionsbeurteilung aus Lärmbelastigung bemängelt und angeregt zu überprüfen, *ob die Prognose der tatsächlichen und zulässigen Nutzung der bestehenden Tennisanlage entspricht. Auch wäre zu überprüfen, ob die Emissionen vom Gelände der Anlage mit anderen Emissionen, wie u.a. Gärtnereibetrieb und landwirtschaftliche Nutzungen der direkt angrenzenden Flächen zu überlagern sind.*

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Hamm, verweist auf seine Stellungnahme vom 17.10.2007, in dem keine Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung erhoben werden, *wenn wirksame Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen vorgesehen werden.*

Die Emscher Lippe Energie GmbH (ELE) bittet darum, in der Zeichenerklärung zum Bebauungsplan die unter „Sonstige Planzeichen“ in Ziffer 1) und 2) eingetragenen Leitungsrechte für Versorgungsträger zusätzlich noch um Geh- und Fahrrechte zu ergänzen.

Für die geplante Wohnbebauung sind die Geräuschimmissionen sowohl der benachbarten Tennisanlage als auch die Immissionen durch Straßenlärm (hier: BAB A 2 und Stenkhoffstraße) gutachterlich untersucht worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lärmprobleme an der zukünftigen Wohnnutzung durch die Tennisanlage zu erwarten sind. Die Immissionswerte werden deutlich unterschritten.

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Geräuschsituation sowohl der Stenkhoffstraße als auch der Autobahn haben aufgezeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Daher sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Der Anregung der Emscher-Lippe Energie GmbH ist im vollen Umfang gefolgt worden.