

STADT BOTTROP

BEBAUUNGSPLAN NR. 5.10/3

„ALTE ZIEGELEI HORSTER STRASSE“

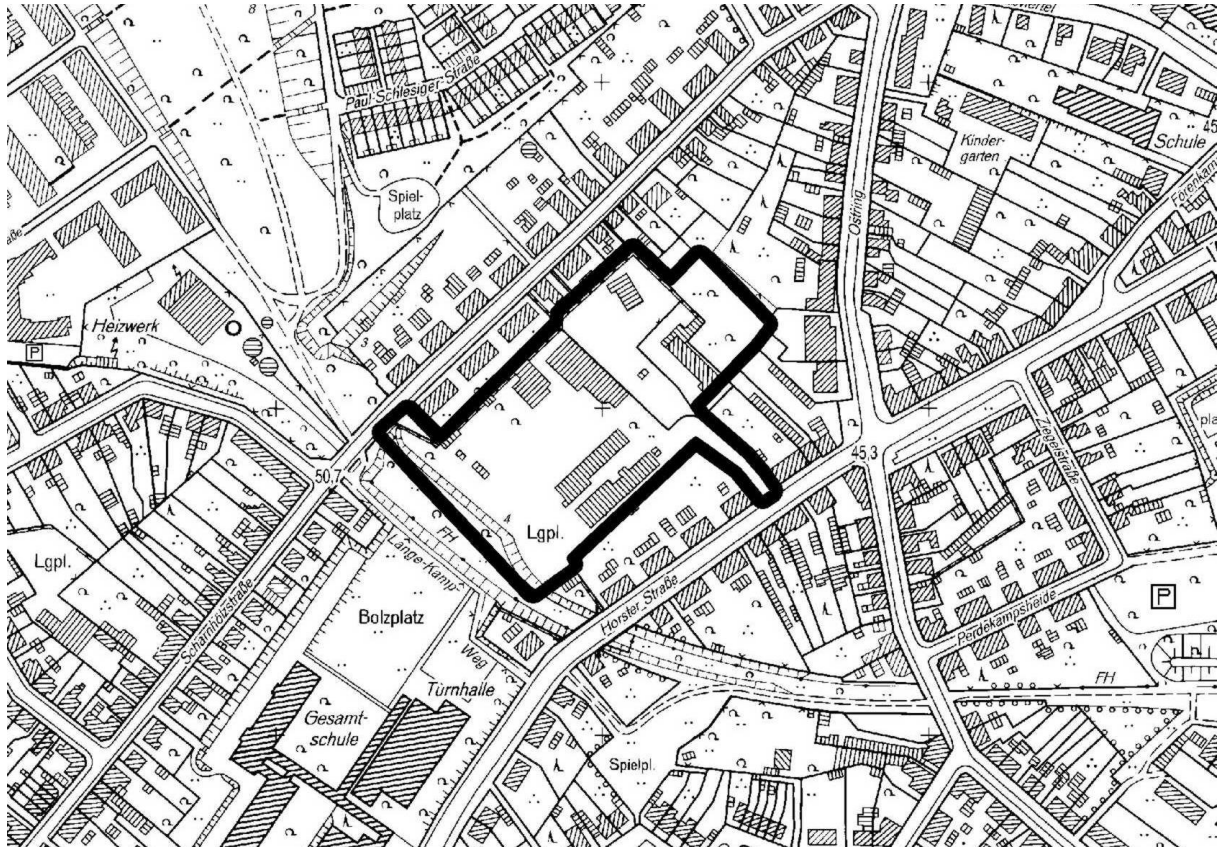
**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB**

14. Juni 2006

Inhalt

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

1. Lage des Plangebietes



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 20.07.2004 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Innenbereich im Hintergelände der Straßen Horster Straße, Ostring, Scharnhölzstraße und Lange-Kamp-Weg gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung 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 09.09.2004 bis zum 23.09.2004 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2004 über die Planungsabsichten informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 10.02.2005 abzugeben.

Mit dem Beschluss des Rates zur öffentlichen Auslegung am 20.09.2005 wurde gleichzeitig gemäß dem Antrag des Vorhabenträgers auf Umwandlung in einen städtischen Bebauungsplan ein neuer entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.11.2005 bis zum 09.12.2005 einschließlich.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 04.04.2006 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers auf einer ehemaligen Gewerbebrache. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Thyssen Liegenschaften Verwaltungs- und Verwertungs- GmbH Industrie und Co. KG. Der Grundstückseigentümer möchte am Standort marktgerechte Bauflächen für Eigenheime in Form von Doppel- und Reihenhäusern entwickeln. Mit der Wohnentwicklung erfolgt eine Nachverdichtung der bestehenden Blockrandstruktur, die bereits überwiegend durch Wohnungsbau geprägt ist.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielvorgaben von übergeordneten Planungen (LEP und GEP) entsprochen, vorrangig ungenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln. Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Bottrop.

Weiterhin ist es auch Ziel der vorliegenden Planung, die Immissionskonflikte, die von dem heute vorhandenen ungeordneten Gewerbe in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung hervorgerufen werden, zu lösen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet. Begleitend wurden zu den Umweltauswirkungen Lärm, Boden, Wasser und Verkehr sowie zur Eingriffsregelung Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Hinsichtlich der Umweltfolgenabschätzung für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Orts- und Stadtbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter ergibt sich nur für den Verlust von Biotoptypen (Hecken, Einzelbäume, Gebüsche) eine erhebliche Auswirkung. Diese kann aber durch die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen im Vorhabensgebiet (Einzelbaumpflanzungen, Entwicklung von Obstwiesen, öffentliche Grünflächen) kompensiert werden. Aus ökologischer sowie gestalterischer Sicht ist eine positive Entwicklung im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund der Neuordnung des Geländes und der Entwicklung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist auch städtebaulich die Maßnahme als positiv anzusehen.

Nach Umsetzung der Planung wird insgesamt weniger versiegelte Fläche vorliegen als im Bestand (Anlage von Hausgärten, Kompensations- und öffentliche Grünflächen). Durch den Abtrag von vorhandenen Aufschüttungsböden und den Auftrag von Oberboden auf den Garten- und Kompensationsflächen wird das Plangebiet einerseits saniert und zudem die Grundwasserneubildung bzw. die Bodenbildung gefördert. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in ein Trennsystem eingeleitet. Eine Versickerung im Planungsgebiet ist nicht möglich.

Das Altlastenkataster der Stadt Bottrop weist Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen) für das Plangebiet aus. Es besteht allerdings gemäß Gutachten „Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Ziegelei“ (GeoBau GmbH 2002) unter der derzeitigen und geplanten Nutzung auf den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung durch Direktkontakte mit Schadstoffen aus den Aufschüttungsmaterialien, da insgesamt nur ein geringes Schadstoffpotenzial vorliegt und die punktuell festgestellte Bodenbelastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) erst in einer Tiefe ab 3 m unter Geländeoberkante auftritt.

Schallschutzmaßnahmen werden im Bereich der Neubebauung nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird nach der Fertigstellung durch das Umweltamt der Stadt Bottrop überprüft. Gleichzeitig sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig zu pflegen. Überwachungsmaßnahmen für verbleibende Auswirkungen im Betrieb sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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 wurden Anregungen von privater Seite nicht vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden Anregungen vorgebracht, denen durch

- den Hinweis auf eine stillgelegte Ferngasleitung im südwestlichen Randbereich des Plangebietes und
- Hinweise auf die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen in der Begründung

Rechnung getragen wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Anregungen zu der vorgesehenen Planung vorgebracht.

Entsprechend der Dienstanweisung über die Prüfkriterien für eine kinderfreundliche Stadtentwicklung sind außerdem die Fachdienststellen der Stadt Bottrop an der Planung beteiligt worden. Die Ziele sind weitgehend erfüllt. Eine abweichende Auffassung der Kinderbeauftragten liegt nicht vor.