

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Bebauungsplan Nr. 5.13/1

„Schwarzwiese“

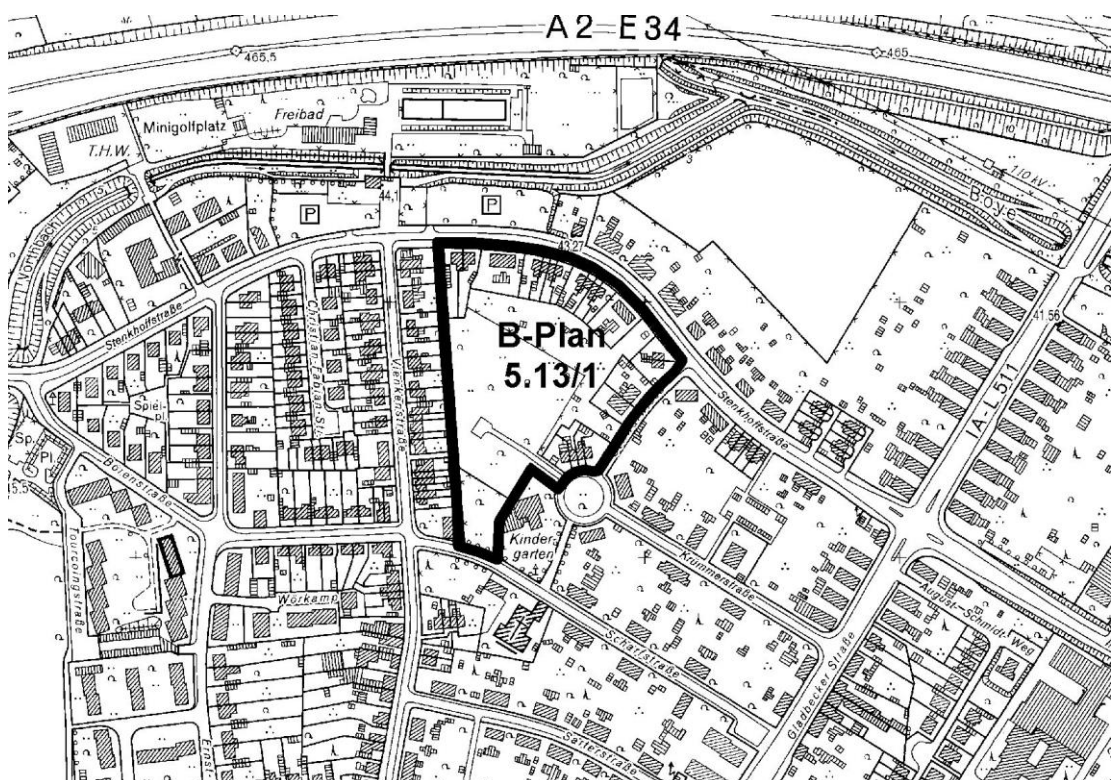
Inhaltsverzeichnis

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

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 Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,62 ha.



Quelle: Stadt Bottrop, 2006

2. *Verfahrensablauf*

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 25.04.2004 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.13/1 „Schwarwiese“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.04.2004 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2004 über die Planabsichten informiert und gebeten worden, hierzu bis zum 11.10.2004 Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 28.10.2008 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) 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 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008. Parallel wurde die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 05.05.2009 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

3. *Anlass und Ziele der Planung*

Die Fläche im Innenbereich des Baublocks zwischen der Schwarwiese, der Scharfstraße, der Vienkenstraße und der Stenkhoffstraße soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Zu Beginn des II. Weltkrieges wurden auf dem Gelände acht Holzwohnhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen für die Beschäftigten der Zeche Rheinbaben errichtet. Diese Gebäude wurden im Jahr 2000 auf Grund ihres schlechten baulichen Zustandes abgerissen. Seitdem liegt das Gelände brach.

Ziel der Planung ist es, zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Innenbereichs zu schaffen und zum anderen die an der Stenkhoffstraße und der Schwarwiese vorhandene Bebauung in ihrem Bestand zu sichern.

Im Inneren des Baublocks sollen rund 45 Wohneinheiten als Eigentumsmaßnahme in Form von zweigeschossigen Einzel-, Doppelhäusern und Kettenhäusern realisiert werden. Bei den im Westen des Gebietes liegenden Gebäuden befindet sich das zweite Vollgeschoss im Dachraum. Damit orientiert sich die neue Bebauung in Bezug auf das Maß der baulichen

Nutzung an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Kreisverkehr Krümmersstraße aus über die bereits vorhandene Zufahrt. Von dort ausgehend erschließt eine Ringstraße das Gelände, von der im Norden drei kurze Stichwege abzweigen. Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von etwa 280 qm – die Größen schwanken zwischen 210 qm und 480 qm. Jeder Wohneinheit sind eine Garage und ein privater Stellplatz (vor der Garage) zugeordnet. In den Erschließungsstraßen sind etwa 20 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Im Eingangsbereich der neuen Siedlung ist ein Kinderspielfeld geplant.

Auf dem Einzelgrundstück an der Scharfstraße sollen entweder zwei Doppelhäuser oder zwei kleine Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung an den Nachbargebäuden orientieren.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange finden in dem Bebauungsplan 5.13/1 Berücksichtigung. Im Eingangsbereich des zukünftigen Wohngebietes wird eine 260 qm große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfeld“ festgesetzt. Eine weitere rd. 120 qm umfassende – als Grünfläche festgesetzter – Bereich dient der Versickerung des Niederschlagswassers. Im Sinne der Sicherstellung einer natürlichen Grundwasseranreicherung trifft der Bebauungsplan außerdem Festsetzungen zur Beschränkung von Bodenversiegelungen auf privaten Grundstücken.

Die durch die vorgesehene Planung beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden in einer Eingriffs- Ausgleichsrechnung bilanziert. Diese Bilanz kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Ausgangszustand der Biotoptypen des ausgleichspflichtigen Bereiches hat einen Wert von 88.067 ÖW. Der Zustand des o. g. Bereiches nach Bebauungsplan beträgt 27.440 ÖW. Daraus geht hervor, dass ein großer Teil der Eingriffe im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 60.627 ÖW. Dieser Restausgleich soll auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Firma E.ON stellt hierzu eine 3.566 qm große Fläche in Kirchhellen (Gemarkung Kirchhellen, Flur 65, Teilfläche des Flurstücks 201) zur Verfügung. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine so genannte Ökopoolfläche, die im Vorgriff auf Eingriffe in Natur und Landschaft von der Firma E.ON bereits als naturnaher Wald entwickelt wurde.

Aufgrund der Lage sind bedingt durch Verkehrslärm der A2 passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung (hier: Bürgerversammlung am 27.05.2004) sind Stellungnahmen eingegangen, die

- die Vergrößerung der Grundstücks an der Stenkhoffstraße
- die Errichtung einer Grünfläche anstatt der Planung einer Bebauung
- die baulichen Struktur (Anzahl der Wohneinheiten, Auflockerung der Bebauung, Einfügen in die Rheinbabensiedlung)
- den Erhalt der Bäume
- die Einrichtung eines Fußwegeverbindung
- die Verlagerung des geplanten Spielplatzes

betreffen.

Diese Anregungen sind geprüft worden und sofern dies möglich war, berücksichtigt worden. In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine weiteren Anregungen zu dem hier vorliegenden Planverfahren eingereicht worden.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme zur Lärmsituation eingereicht.

In dieser Stellungnahme wird angeregt, gebietsbezogen Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt.

6. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Standort bietet sich für die Anlage einer Wohnbebauung an. Eine städtebauliche Entwicklung dieses Standortes ist gemäß Flächennutzungsplan angestrebt. Eine Alternativenprüfung für diesen Standort ist unter den gegebenen Voraussetzungen nicht notwendig.