bottrop.

STADT BOTTROP

BEBAUUNGSPLAN NR. 6.11/6

„MIRKSFELD"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 ABS. 4 BAUGB

14. Juni 2006

Inhalt

1. Lage des Plangebietes 3

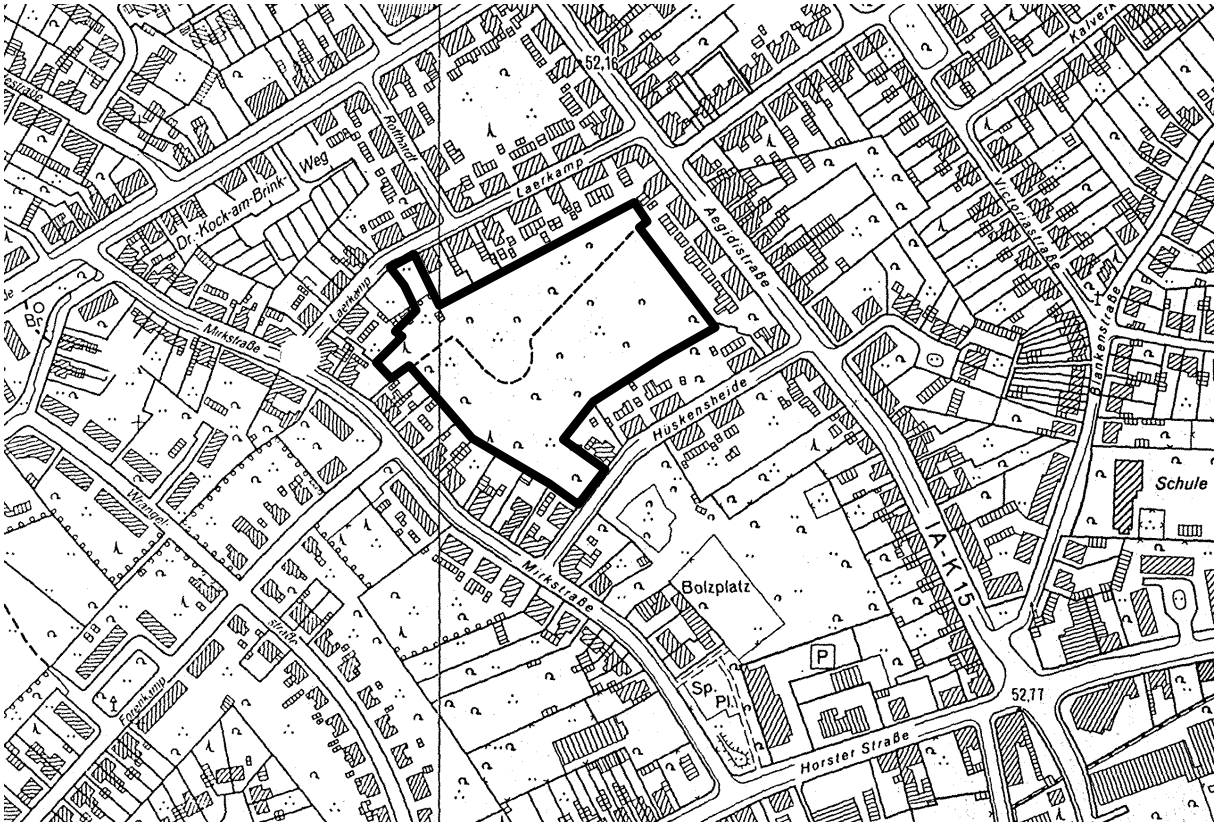
2. Verfahrensablauf 3

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. 2,13 ha.

2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 03.02.2004 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Innenbereich im Hintergelände der Straßen Mirkstraße, Laerkamp, Aegidisstraße und Hüskenheide gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (alte Fassung) in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.03.2004 bis zum 17.03.2004 statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes vom 29.03.2005.

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 13.06.2006 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

3. Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers auf ehemals gärtnerisch genutzten, heute aber zum größten Teil brachliegenden, rückwärtigen Grundstücksflächen des Blockrandes. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Thyssen Liegenschaften Verwaltungs- und Verwertungs GmbH & Co. KG Industrie. Der Grundstückseigentümer möchte am Standort marktgerechte Bauflächen für Eigenheime in Form von Doppelhäusern entwickeln. Die Erschließung des Plangebietes soll von Norden über die Straße Laerkamp erfolgen.
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 der Wohnbauflächen dient der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Bottrop.

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 und Wasser sowie zur Eingriffsregelung Fachbeiträge und Gutachten erarbeitet und mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter „Mensch", „Tiere und Pflanzen" und „Boden". Konfliktschwerpunkte stellen in diesem Zusammenhang der Verlust von Flächen mit wohnumfeldnaher Erholungsfunktion, der Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sowie die Versiegelung von Böden dar.

In Rahmen eines Landschaftsökologischen Fachbeitrages (Ökoplan 2005) wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. Landschaftsgesetzes NRW bilanziert und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen formuliert. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen in Teilbereichen des Plangebietes
- Ausstattung privater Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen
- Anpflanzung von mind. 19 Bäumen im Straßenraum
- Anpflanzung von Gehölzen im Bereich von öffentlichen Grünflächen
- Anlage einer das Plangebiet umlaufenden Grenzbepflanzung

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes kann kann durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisiert werden. Durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes (Anlage einer Streuobstwiese auf einer Grünlandfläche) können die funktionalen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in vollem Umfang kompensiert werden. Der landschaftsrechtliche Eingriff gilt nach Durchführung der oben beschriebenen Landschaftspflegerischen Maßnahmen somit als vollständig ausgeglichen im Sinne des Gesetzes.

Als Maßnahmen des Monitorings ist vorgesehen, den Vollzug der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig durch das Umweltamt der Stadt Bottrop zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für die Gehölzpflanzungen, die im Rahmen der Entwicklungs- und Fertigstellungspflege regelmäßigen Anwuchskontrollen unterzogen werden sollen. Nicht angegangene Gehölze sollen umgehend ersetzt werden. Alle Gehölzpflanzungen sollen dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Aufgrund der Geringfügigkeit betriebsbedingter Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang weiterführende Maßnahmen des Monitorings nicht erforderlich.

Im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplanes 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 haben sich Anlieger der Mirkstraße, des Laerkamps, der Aegidisstraße und der Hüskensheide gegen eine Bebauung des Innenbereiches ausgesprochen. Sie befürchteten den Verlust von Gartenland und eine Beeinträchtigung der dort anzutreffenden Tierarten. Darüber hinaus wurde eine Verschärfung der bereits schon angespannten Abwassersituation erwartet.
Mit der Billigung des Planentwurfes hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.09.2005 den Anregungen der Anwohner nicht gefolgt. Die Entscheidung war damit zu begründen, dass

- bezüglich einer gärtnerischen Nutzung keine vertraglichen Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer bestanden und sich insofern auch kein Anspruch auf die Nutzung ableiten lässt
- die Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung innerhalb des Plangebietes nach damaligen Erkenntnissen allgemeinwohlverträglich möglich war und die Beseitigung des Schmutzwassers sichergestellt werden konnte und
- die bemängelte hohe bauliche Verdichtung im Plangebiet aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Planung mit Doppelhäusern und Grundstücksgrößen, die über dem Durchschnitt in üblichen Neubaugebieten lagen, nicht bestätigt werden konnte.

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

- eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bereich von Privatwegen,
- einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan hinsichtlich bergbaulicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen und
- Ergänzungen im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Rechnung getragen wurde.

Den Anregungen der Unteren Wasserbehörde auf Ausweisung der Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der privaten Grundstücke wurde nicht gefolgt, da ein exemplarischer Nachweis für die grundsätzliche Anlage dieser Flächen zwar erbracht wurde, letztlich diese Flächen aber erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Ebenso wurde den Anregungen der Kinderbeauftragten der Stadt Bottrop zum Verzicht auf die Bebauung nicht gefolgt mit der Begründung, dass eine nachhaltige Störung des Wohnumfeldes durch die Wohnbaumaßnahme nicht erkennbar ist, Spielflächen im Gebiet und der direkten Nachbarschaft in ausreichendem Maße vorhanden sind und die Entwicklung von Bauflächen für die Ansiedlung und für das Halten von jungen Familien im Stadt-

gebiet gerade hinsichtlich spürbarer Abwanderungstendenzen wünschenswert und erforderlich sind.

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

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lagen ebenfalls mit Ausnahme der Kinderbeauftragten der Stadt Bottrop, über deren Anregungen bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt (s. o.) entschieden wurde, keine Anregungen vor.

Das bisherige Abwasserbeseitigungskonzept sah die Ableitung des häuslichen Abwassers in einen noch herzustellenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Aegidistraße vor. Die Entwässerung der auf den Baugrundstücken sowie den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollte über Mulden mittels Versickerung in den Untergrund erfolgen. Entsprechende Muldenflächen waren im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.
Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde wurde vor dem Hintergrund des geänderten Landeswassergesetzes durch das Büro Geobau GmbH das Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers nochmals überprüft. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Wasserhaushaltsberechnungen haben aufgezeigt, dass auf Grund des baulichen Zustands der vorh. Kanalisation, verbunden mit dem zusätzlich abzuführenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet, Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung nicht auszuschließen sind. Daraufhin ist das Entwässerungskonzept überarbeitet worden.
Um einer Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung entgegenzuwirken, soll das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen und zum Teil der privaten Flächen nun in einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in Richtung Laerkamp abgeleitet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur noch für die Wohnhausgrundstücke im östlichen Teilabschnitt des Plangebietes vorgesehen.
Für die Beseitigung des häuslichen Schmutzwassers ist ein Schmutzwasserkanal vorgesehen, der ebenfalls an den Kanal in der Straße Laerkamp angeschlossen werden soll.
Auf Grund der Neukonzeption konnte im Bebauungsplan auf die Versickerungsmulden in der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet und der Querschnitt der Straße verringert werden. Die nicht mehr in Anspruch zu nehmenden Sickerflächen wurden den angrenzenden geplanten Hausgrundstücken zugeordnet. Ebenfalls konnte auf das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger im südöstlichen Plangebiet verzichtet werden, da ein Anschluss an den Kanal in der Aegidistraße nicht mehr beabsichtigt ist.
Die vorgesehene Änderung zur Reduzierung des Straßenquerschnitts und der Aufgabe des Leitungsrechts erfolgte im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer und den beteiligten Fachdienststellen. Die Änderungen sind im Bebauungsplan in violettem Farbeintrag vorgenommen worden. Da durch die Veränderungen im Übrigen auch die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde auf eine erneute Offenlage des Planes verzichtet.