ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplangebiet Nr. 48 der Stadt Bottrop

„Schultenkamp / Dorfheide“

in

Bottrop - Kirchhellen

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplangebiet Nr. 48 der Stadt Bottrop

„Schultenkamp / Dorfheide“

erstellt durch: PLANUNGSBÜRO STRATMANN
Bebauungsplanung ° Landschaftsplanung ° Hochbauplanung ° UVP
Dipl. Ing. Dieter Stratmann Landschaftsarchitekt AKNW
Bergiusstraße 8A
46244 Bottrop-Kirchhellen
Tel. 02045/413366-0
Fax: 02045/406933
E-mail. LAStratmann@aol.com

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dieter Stratmann (Landschaftsarchitekt AKNW)
Dipl.-Ing. Anja Nagelsmeier

Auftraggeber: GEBIG IPG GmbH
Immobilien und Projektentwicklungsgesellschaft
Neuenhöfer Allee 49 - 51
50935 Köln

Inhaltsübersicht

1. **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

2. **Verfahrensablauf**

3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

4. **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

5. **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan beschreibt einen Entwurf für den unbebauten Raum zwischen den umgebenden Straßen Hackfurthstraße, Rentforter Straße und Dorfheide. Das Bauvorhaben gliedert sich in:

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Jugend- / Kultureinrichtung
- öffentliche Grünfläche.

Das Vorhaben stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Kirchhellens dar. Das wesentliche Ziel der Planung ist die Schaffung ortskernnaher Wohnbauflächen die, sowohl in die dörfliche Umgebungsstruktur Kirchhellens eingepasst sind, als auch überörtliche Grünverbindungen aufnehmen.

Angestrebt wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere in Kombination mit familien-, alten- und behindertengerechten Wohnen. Die angestrebten 670 Wohneinheiten tragen zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt bei. Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Durchführung in fünf Bauabschnitten.

Der neue großflächige Grünzug bietet nicht nur eine Vernetzung mit bereits bestehenden Grünstrukturen, sondern auch Naherholungsangebote in Form von Grün- und Wasserflächen, Spielbereichen sowie eine ökologische Aufwertung durch den Ausbau eines naturnahen Bachlaufs.

Darüber hinausgehend wird ein Teil des bestehenden Bauernhofes Schulze-Oechtering in eine Jugend- und Kultureinrichtung für den Ortsteil Kirchhellen umgewandelt, so daß der Genius Loci des Bebauungsgebietes erhalten bleibt.

Das angrenzende Mischgebiet weist eine Fläche für einen Supermarkt aus, der die örtliche Versorgung des neuen Wohngebietes gewährleistet. Es handelt sich hierbei um einen Vollsortimenter.

2. Verfahrensablauf

Im Jahr 2000 fand ein städtebaulicher Wettbewerb, ausgelobt durch den Investor, zur Gestaltung des Plangebiets statt. Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 30.04.2002 beschlossen für den Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Rat der Stadt Bottrop beauftragte hierzu den Sieger des internen Wettbewerbs, das Planungsbüro Stratmann aus Bottrop-Kirchhellen, den städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 weiter auszuarbeiten.

Vom 02.09.2002 bis zum 16.09.2002 wurde, in Verbindung mit den vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien, die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Offenlage des Planentwurfs und der Begründung fand in der Zeit vom 06.02.2006 bis zum einschließlich 09.03.2006 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 städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor, der GEBIG (IPG) mbH, Neuenhöfer Allee 49-51, 50935 Köln, und der Stadt Bottop wurde am 31.01.2006 durch die Stadt Bottrop unterzeichnet.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp-Dorfheide“ der Stadt Bottrop erfolgte abschließend am 05.09.2006 durch den Rat der Stadt Bottrop.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Bebauungsplanung einflossen.

Darüber hinaus wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter ‚Boden', ‚Wasser', ‚Luft', ‚Arten-/Biotopschutz', ‚Landschaftsbild', ‚Kultur- und Sachgüter', ‚Mensch' und deren Wirkungsgefüge untereinander untersucht und dargestellt.

Bei Ausführungen des Planvorhabens sind hier zum Teil erhebliche Auswirkungen zu erwarten, die aber durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden. Die Räume mit einer hohen Konfliktdichte gegenüber dem Planungsvorhaben liegen hauptsächlich entlang der Fließgewässerachse des Gewässergrabens:

- empfindliche Böden
- feuchte Fettweiden
- Brachflächen
- Hochstaudenfluren
- naturnahe Gehölzstrukturen.

Diese Biotope liegen zum großen Teil in der zukünftigen Grünfläche, so dass sie erhalten und langfristig entwickelt werden können.

Der Verlust von Feuchtgrünland ist ausgleichbar, da im Plangebiet alle erforderlichen Standortbedingungen und Verfügbarkeiten vorzufinden sind. Durch Ersatzmaßnahmen wird eine neue Entwicklung von Feuchträumen stattfinden. Es handelt sich hierbei um Regenrückhalteräume, die durch ihre Wechselfeuchte sowie durch die angrenzenden Hochstaudenfluren und Auengehölze wertvolle Zonen darstellen. Insbesondere im Bereich

des zu renaturierenden Fließgewässers, aber auch in der gesamten Parkanlage, entstehen standortgerechte Gehölzpflanzungen, Diese ergänzen die bestehenden und zu erhaltenen Gehölzstrukturen.

Derzeitige Ackerflächen werden großflächig überbaut. Um den Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen einzuschränken, wird das Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgröße mit 0,4 festgesetzt.

Zudem darf nur maximal 20% der Zuwegungen u.ä. mit bodenversiegelnden Materialien bedeckt werden. Das anfallende Regenwasser wird von den versiegelten Flächen des Wohngebietes mittels Rinnen und Regenwasserkanälen zu den Grünflächen geleitet. Dort münden Sie in offenen Sammelgräben, die das Wasser in die Regenrückhalteräume transportieren. Von diesen wird es gedrosselt in den renaturierten Dorfheidebach abgegeben.

Die Renaturierung des Baches ist ein Hauptbestandteil des Planungsvorhabens. Zurzeit handelt es sich bei dem Dorfheidebach um einen Graben, der über weite Teile verrohrt ist. Die Aufwertung wird durch die Anlage einer standortgerechten Uferzone ergänzt.

Ein weiterer Konfliktpunkt ist der Wegfall von Großgehölzen und Obstbäumen. Dem wird, zusätzlich zur genannten Gehölzpflanzung, mit der Anlage einer Obstbaumwiese entgegen gewirkt. Hier werden traditionelle Obstsorten Verwendung finden.

Das Landschaftsbild wird durch die Inanspruchnahme agrarwirtschaftlich genutzter Flächen und durch die Fernwirkung der neuen Baukörper eine Beeinträchtigung erfahren. Die das Baugebiet prägenden, integrierten Grünverbindungen, mit ihren großzügigen Pflanzungen, sowie die Straßenbegrünung durch Baumreihen, werden das zukünftige Landschaftsbild aufwerten.

Zur Minimierung einer negativen optischen Fernwirkung enthält der Bebauungsplan eine Bauhöhenbeschränkung auf II, bzw. III Geschosse. Eine Einschränkung der negativen optischen Fernwirkung wird der neue Lärmschutzwall entlang der Rentforter Straße bewirken. Der Lärmschutzwall resultiert aus der Bearbeitung des Schutzgutes ‚Mensch und Gesundheit'. Der Geräuschpegel für Wohngebiete wird durch den Verkehrslärm

angrenzend zum Baugebiet überschritten, so dass ohne Lärmschutzmaßnahmen kein gesundes Wohnen / Schlafen möglich wäre. Je nach Lage im Plangebiet werden Wälle, Schutzwände und passive Schutzmaßnahmen Anwendung finden.

Der entstehende Lärmschutzwall bedeutet zwar eine Einschränkung des lokalen Klimaaustausches, beeinträchtigt aber nicht die Kaltluftdurchgängigkeit, die gemäß der Klimaanalyse der Stadt Bottrop in Nord-/Südrichtung im Bereich des Bebauungsplangebietes verläuft. Über die barrierefreie Parkanlage ist ein ständiger Luftaustausch zwischen Ortskern und Außenbereich gewährleistet.

Der Ausgleich zwischen den bestehenden und geplanten Biotopen ist anhand einer Biotopbewertung im Zuge des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan nachgewiesen worden.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Seiten der Bevölkerung vor allem die Erweiterung des Kirchhellener Rings kritisiert. Bemängelt wurde die Zerschneidung des Wohngebiets und des Grünzugs. Eine Gefährdung der Schulkinder, die den Kirchhellener Ring überqueren müssen, wurde von Seiten der Anwohner befürchtet. Dem Einspruch wurde nicht stattgegeben, da die Straße bereits in Flächennutzungsplan festgesetzt wurde und zur Erschließung des Wohngebietes notwendig ist. Ein sicherer Verkehrsraum für Fußgänger und Radfahrer wurde aber in der Planung berücksichtigt.

Bedenken wurden auch generell gegen die Aufstellung des Bebauungsplans geäußert. Hierbei wurde auf die negative Bevölkerungsprognose für die Städte im Ruhrgebiet hingewiesen. Diese Bedenken konnten unter Darlegung der Prognosen der Stadt Bottrop, welche im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bottrop entwickelt wurden, ausgeräumt werden.

Weitere Anregungen im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans, wie zum Beispiel die Frage der Notwendigkeit eines Supermarktes, wurden aufgrund der Stellungsnahmen der IHK ausgeräumt.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die verschiedenen angeschriebenen Träger öffentlicher Belange gaben größtenteils ihr Einverständnis zur Planung. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW gab Hinweise zur Verkehrstechnik und regte die Erweiterung des Geltungsbereiches über den Kontenpunkt Rentforter Straße / Dorfheide hinaus an, da hier eine Abbiegespur auf der Rentforter Straße notwendig ist. Dieser Anregung wurde gefolgt.