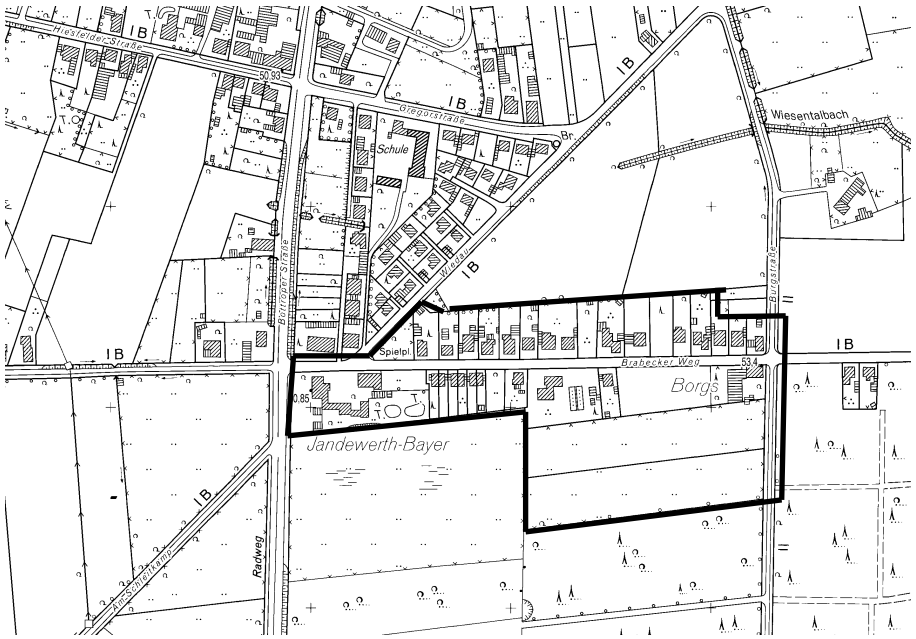
bottrop.

*Stadtplanungsamt - 61 -*

# Bebauungsplan Nr. 81
# „Brabecker Weg“




## Zusammenfassende Erklärung
### Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**1. Lage des Plangebietes**

**2. Verfahrensablauf**

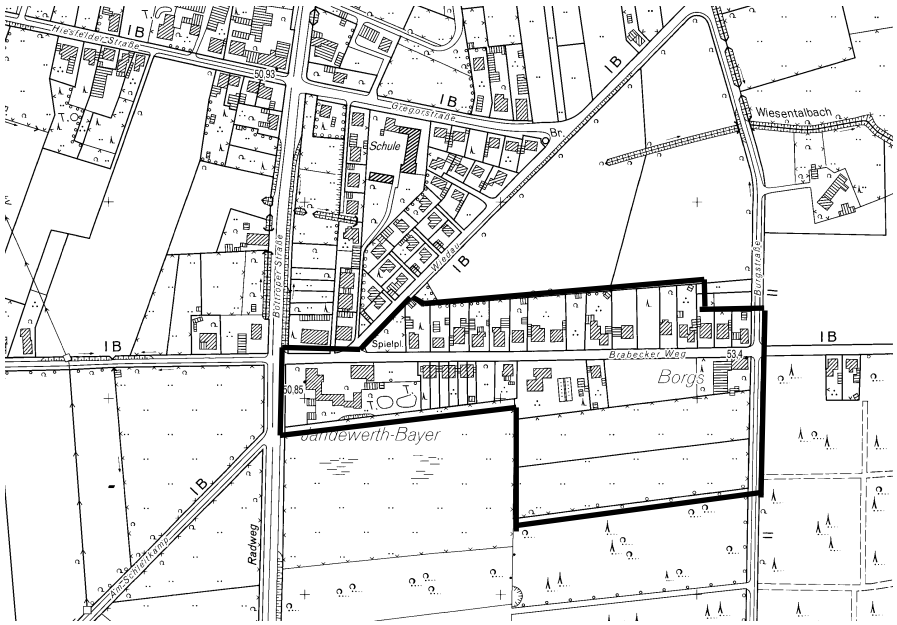
**3. Anlass und Ziele der Planung**

**4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

**5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchhellen, östlich der Bottroper Straße (B 223), zwischen der B 223 und der Burgstraße.




Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 7,31 ha

## 2. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Brabecker Weg“ 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 09.05.2005 bis einschließlich 23.05.2005 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits mit Schreiben vom 22.03.2005 über die Planabsichten informiert und gebeten worden, hierzu bis zum 02.05.2005 Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 13.06.2006 nahm der Rat der Stadt Bottrop das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis. Er fasste auf Grund der Erweiterung des Plangebietes einen neuen Aufstellungsbeschluss, billigte den vorgelegten Planentwurf und beschloss die Offenlage.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2006 bis einschließlich 31.08.2006.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 31.10.2006 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

## 3. Anlass und Ziele der Planung

Die Zulässigkeit von Vorhaben für den Bereich des Brabecker Weges Haus Nr. 5 bis 35 (nördliche Straßenseite) sowie Bottroper Straße 125 und Brabecker Weg Haus Nr. 4 bis 18 (südliche Straßenseite) wird zur Zeit durch Satzung über die Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen geregelt. Die Grundstücke Brabecker Weg Haus Nr. 20 bis 36 wurden bisher dem baulichen Außenbereich zugeordnet.

Während die nördliche Straßenseite bis auf ein Grundstück bebaut ist, sind auf der Südseite mehrere Lücken vorzufinden. Nach der städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Darstellungen des Ende 2004 wirksam gewordenen neuen Flächennutzungsplanes wiederspiegelt, ist auch der gesamte südliche Bereich des Brabecker Weges, zwischen Bottroper Straße (B 223) und Burgstraße, für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den genannten Bereich zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Bottrop den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Nach Abschluss des Planverfahrens wird die oben genannte Satzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt.

## 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. Darüber hinaus wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen formuliert. Diese Maßnahmen wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Ausstattung privater Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen
- Begrünung von mind. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen standorttypischen Pflanzen
- Alleeartige Bepflanzung der Erschließungsstraße
- Anlage einer Wildobst / Obstbaumstreueweide

Durch die aufgezählten Maßnahmen, insbesondere durch die Anlage einer Wildobst / Obstbaumstreueweide auf Flächen des RVR, kann ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet erreicht werden.

Als Maßnahmen des Monitorings ist vorgesehen, den Vollzug der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen regelmäßig durch das Umweltamt der Stadt Bottrop zu kontrollieren. Um einer Verschleppung von Ausgleichsmaßnahmen vorzubeugen, ist die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme, die auf Flächen des RVR realisiert werden sollen, noch vor der Baugenehmigung fest zuschreiben. Darüber hinaus sollen die vertraglichen Regelungen mit dem RVR ein hohes Maß an Durchführbarkeit gewährleisten.

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 Abs. 1 BauGB sind von einem Anwohner des Brabecker Wegs Anregungen zur Bebauung auf der Südseite des Brabecker Wegs und zur Gestaltung der Verkehrsfläche vorgetragen worden.

Der gewünschten Bauweise (1 ½ geschossig mit Abstand zur Straße) ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen worden. Die übrigen Anregungen, die Gestaltung der Verkehrsflächen betreffend, sind im Rahmen des endgültigen Straßenausbaues zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die durch

- Abstimmung eines verkehrstechnischen Entwurfs,
- Eintragung einer Anbauverbotszone entlang der Bottroper Straße (B 223),
- eine Festsetzung von Leitungsrechten im Bereich von Privatflächen,
- einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan hinsichtlich bergbaulicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Rechnung getragen wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 abs.2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist von einem Anlieger der Straße Brabecker Weg auf seine schon zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen hingewiesen worden. Zusätzlich sprach er sich gegen eine Bebauung der Ackerflächen westlich der Töfflinger Straße aus.
Die von dem Anwohner vorgebrachte Anregung, die zukünftige Bebauung auf der Südseite des Brabecker Weges so zu planen, wie sie auf der Nordseite bereits vor-

handen ist, wurde bereits berücksichtigt. Im Planentwurf, der öffentlich ausgelegen hat, ist bereits eine Bebauung festgesetzt worden, die sich an die vorhandene Wohnhausbebauung auf der Nordseite des Brabecker orientiert (sh. Ausführungen oben). Eine Bebauung der Ackerflächen westlich der Töfflinger Straße, wie vom Beteiligten vermutet, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Diese Flächen sind vielmehr als Ausgleichs- und Ersatzfläche und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt worden, so dass auf diesen Flächen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Emscher Lippe Energie GmbH (ELE) darum gebeten, das bereits im Planentwurf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht noch auf einen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) auszudehnen. Im Hinblick auf die Eigentumsstruktur wurde die Weiterführung des Leitungsrechtes allerdings für entbehrlich gehalten.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darum gebeten, Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nicht in die Entwässerungsanlagen der B 223 einzuleiten. Weiter wird angeregt, Anlagen der Außenwerbung nicht zuzulassen bzw. derartige Anträge dem Landesbetrieb zur Genehmigung zuzuleiten.

Die Inanspruchnahme von Entwässerungsanlagen der B 223 ist nicht beabsichtigt. Vielmehr soll das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße Brabecker Weg eingeleitet werden, soweit das Regenwasser nicht anderweitig, auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst, abgeleitet wird.

Anträge auf Anlagen der Außenwerbung werden der zuständigen Straßenbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Das hiesige Bauaufsichtsamt hat das Schreiben der Beteiligten zur Kenntnis erhalten und ist somit entsprechend informiert worden.