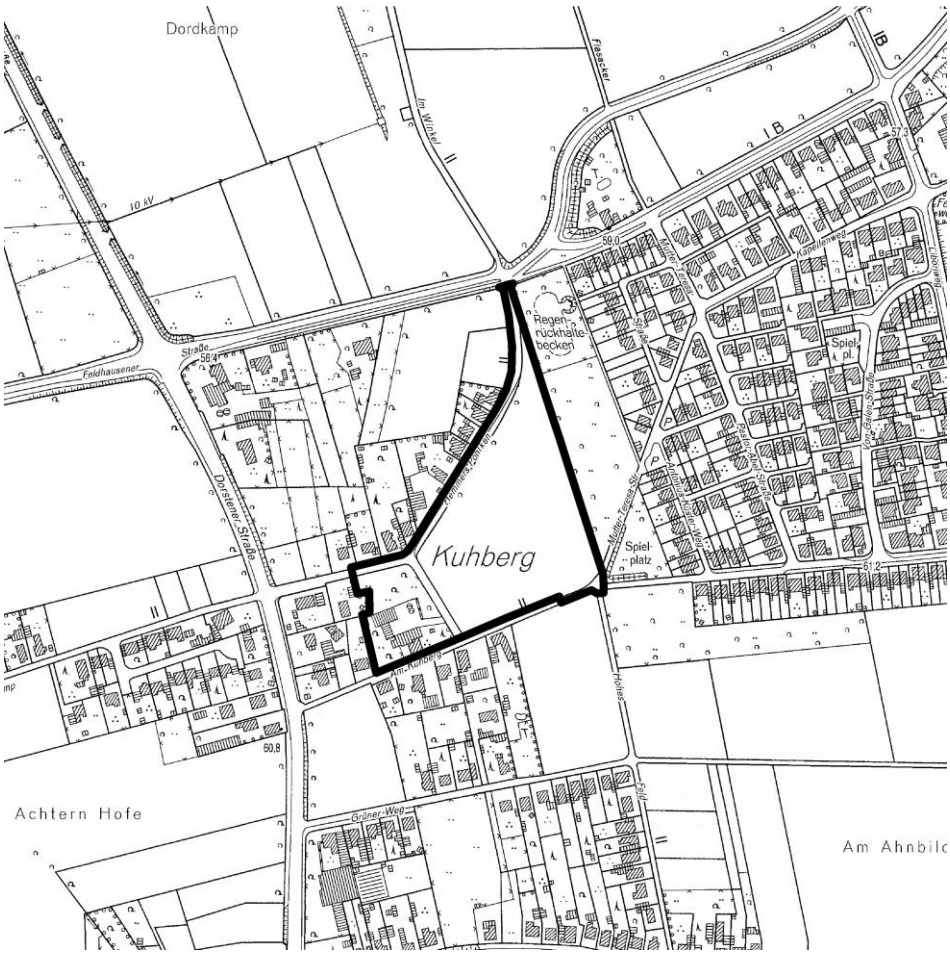
bottrop

Stadtplanungsamt 61/2

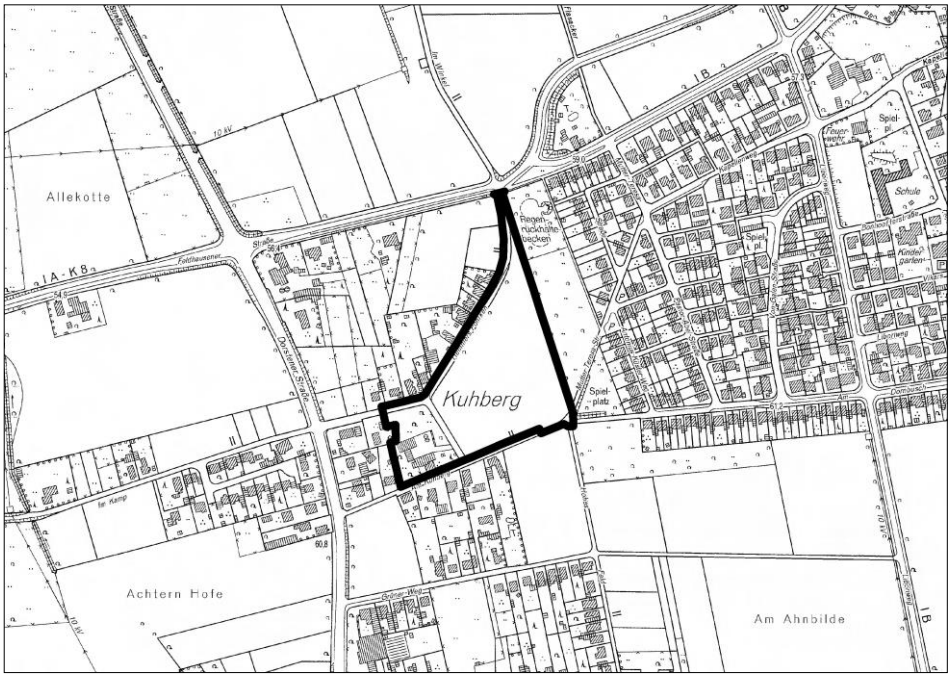
Bebauungsplan Nr. 95
„Gertskamp“



Zusammenfassende Erklärung

A. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Feldhausen und wird begrenzt von der Straße Hemmers Pöhlken im Nordwesten, der Straße Am Kuhberg im Süden und dem Baugebiet „Westlich Von-Galen-Straße“ im Osten. Es umfasst die Flurstücke 16,17, 30 (teilweise) 204 (teilweise) und 211 in Flur 66 der Gemarkung Kirchhellen sowie die Flurstücke 500 und 503 (teilweise) in Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen. Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



B. Anlass und Ziele der Planung

Die Helmke - Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 25.04.2008 beantragt, für die Flurstücke 211 und 17 in der Flur 66 der Gemarkung Kirchhellen, Ortsteil Feldhausen zwischen den Straßen Hemmers Pöhlken und Am Kuhberg, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Der Rat der Stadt ist diesem Antrag gefolgt und hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gertskamp“ eingeleitet.

Ziel der Planung ist es, unmittelbar westlich des vorhandenen Ortsteils, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und zum Bau eines neuen Wohngebietes für ca. 40 Eigenheime zu schaffen. Die

Planung deckt die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil, stärkt den Ortsteil Feldhausen als Wohnstandort, trägt so zur Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur (Kindergarten und Schule) bei und setzt damit die Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans um.

Der überwiegende Teil des Geländes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausnahme bildet das Grundstück Am Kuhberg 7 (Flurstück 17 in Flur 66). Dort befindet sich eine alte Hofanlage mit Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden. Die Hofanlage wird nicht mehr genutzt. Das Wohnhaus ist bewohnt. Über den Bebauungsplan soll hier eine Neuordnung ermöglicht werden.

C. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Gertskamp“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 21.08.2008 bis einschließlich 04.09.2008 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption mit Schreiben vom 30.07.2008 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 06.10.2015 erfolgte auf der Grundlage eines Vorentwurfes des Bebauungsplans die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2016 über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 05.07.2016 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.09.2016 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

D Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 (4) BauGB dargestellt und bewertet.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Durch die dargestellte Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die Ansiedlung von Emittenten ist nicht vorgesehen. Das Verkehrsaufkommen und die damit verbundene Schallbelastung werden sich nur minimal erhöhen. Schadstofffreisetzungen aus dem Boden sind nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere

Die Umgestaltung der Hofanlage führt zu einem dauer-haften Verlust von Lebensräumen der planungsrelevanten Arten Steinkauz und Zwergfledermaus. Während der Bauphase könnten zudem Störungen auf die Nahrungshabitate zu zeitweiligen Beeinträchtigungen führen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG werden entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen: Für Zwergfledermaus und Steinkauz werden Ersatzhabitate geschaffen (Einbau von Nisthilfen bzw. Anlage von Streuobstwiesen und Extensivgrünland (z. T. temporär) sowie eine Scheune mit Nisthilfen).

3. Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt und Biotopfunktion wird überwiegend durch die Versiegelungen beeinträchtigt, die im Zuge des Straßen- und Gebäudebaus entstehen. Betroffen sind überwiegend Ackerflächen mit geringem Biotopwert, kleinflächig aber auch eine Obstwiese mit älterem Baumbestand und entsprechend höherem Wert. Durch die die Ausgleichsmaßnahmen (dienen gleichzeitig dem Artenschutz; s. o.) können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig im näheren Umfeld des Planungsgebietes kompensiert werden.

4. Schutzgut Boden

Im städtebaulichen Entwurf werden 5.950 m² Straßen- und Wegefläche sowie 5.390 m² Gebäude dargestellt, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen und im Zuge der Umsetzung der Planung zu Neuversiegelungen führen würden. In den betreffenden Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren. Im Bestand handelt es sich hier zum überwiegenden Teil um Ackerflächen, deren natürliche Bodenfunktionen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit bereits anthropogen verändert wurden. Unveränderte Böden bzw. als schutzwürdig ausgewiesene Böden sind nicht betroffen. Die Böden selbst sind gering belastet; die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Kinderspielplätze und Wohngebiete wurden in allen untersuchten Bodenproben eingehalten. Altlasten bzw. -verdachtsflächen sind für den Planungsbereich nicht bekannt.

5. Schutzgut Wasser

Fließgewässer sind aufgrund des großen räumlichen Abstands von der Planung nur durch die Einleitung von Regenwasser über einen Nebenarm in den Grenzbach betroffen. Für die Grundwasserneubildung kommt es zu minimalen bis geringen Auswirkungen, da das im Bereich der Neu-versiegelung anfallende Niederschlagswasser abgeleitet und dem Grenzbach zugeführt werden soll. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (z. T. geringe Bodendurchlässigkeiten bzw. geringer Grundwasserflurabstand) nicht umsetzbar. Freisetzungen von Schadstoffen in das Grundwasser, z.B. aus dem Boden, sind aufgrund der geringen Vorbelastung nicht zu erwarten. Die Planung steht im Einklang mit den Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung Holsterhausen / Üftermark, in dessen Geltungsbereich das Planungsgebiet liegt (Schutzzone III B).

6. Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Bebauung wird sich das lokale Klima, welches derzeit als Freilandklima zu charakterisieren ist, kleinräumig verändern. Im Bereich der Ackerfläche wird es zukünftig dem Klimatyp „locker und offen bebauter Wohngebiete“ zuzuordnen sein. Aufgrund der vorgesehen offenen Bebauung mit Einzelhäusern und Gartenflächen wurde auf weitergehende Festsetzungen zur Regelung der Versiegelung verzichtet. An der Haupterschließungsstraße erfolgt eine Begrünung mit einer einseitigen Reihe von Straßenbäumen, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Südöstlich der Planfläche wird ein freilandklimatischer Ausgleichsraum erhalten. Durch die geplante Wohnbebauung sind nur geringe zusätzliche Emissionen zu erwarten; von lufthygienischen Belastungen ist nicht auszugehen.

7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich von einem landwirtschaftlich-dörflichem Charakter hin zu einem geschlossenen Wohnsiedlungsbereich verändern. Die Bebauung wird jedoch gut in das landschaftliche Umfeld eingebunden sein, mit entsprechenden Möglichkeiten zur Naherholung.

8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das denkmalgeschützte Haus Hemmers Pöhlken 24 wird nicht beeinträchtigt. Für den Hof am Kuhberg existiert ein lebenslanges Wohnrecht. Dieses wird durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.

9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung ergeben sich Wechselwirkungen für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima.

E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darin aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Verlust des dörflichen Charakters Feldhausens,
- fehlender Bedarf an neuen Bauflächen,
- Überlastung der Kanalisation im Ortsteil,
- fehlende Wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Regenwassers,
- Belastung des Ortsteils durch den zusätzlichen Verkehr und die damit verbundenen Lärmemissionen und Abgase,
- denkmalschutzrechtliche Belange (denkmalgeschütztes Objekt in der Nachbarschaft),
- natur- und artenschutzrechtliche Belange,
- Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks bzw. Betriebs durch die Bautätigkeit im neuen Wohngebiet (Lärm, Baustellenverkehr) und
- Höhe der von den Altanliegern beim Ausbau der Straße Hemmers Pöhlken zu tragenden Erschließungskosten.

Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen wie folgt abgewogen (Einzelheiten können dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden.):

- <u>Verlust des dörflichen Charakters Feldhausens:</u> In Feldhausen (Baublockgruppe 745) gibt es zur Zeit etwa 640 Wohneinheiten. Es ist nicht zu erwarten, dass der dörfliche Charakter durch die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu entstehenden ca. 40 Wohneinheiten (etwa 6 % des heutigen Bestands) maßgeblich beeinträchtigt wird.
- <u>Fehlender Bedarf an neuen Bauflächen:</u> Die Stellungnahmen stammen aus dem Jahr 2008. Hier wird unter anderem auf die in Kirchhellen-Mitte noch vorhandenen Baumöglichkeiten in Bebauungsplangebieten verwiesen. Mittlerweile – sieben Jahre später – sind diese Baumöglichkeiten zum großen Teil ausgenutzt. Der Bebauungsplan Nr. 75 „Tappenhof“ ist fast vollständig bebaut. Die

Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 93 „Brentanostraße“ sind komplett vermarktet. Im Baugebiet „Schultenkamp/Dorfheide“ (Bebauungsplan Nr. 48) befindet sich momentan der zweite von insgesamt fünf Bauabschnitten in der Umsetzung. In Feldhausen gibt es nach wie vor eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime. Fast alle im neuen Bebauungsplan Nr. 95 geplanten Baugrundstücke sind bereits reserviert. Ein großer Teil der Interessenten wohnt zur Zeit in Kirchhellen bzw. in Feldhausen.

- Überlastung der Kanalisation im Ortsteil: Das im neuen Baugebiet anfallende Schmutzwasser soll in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Das anfallende Regenwasser wird über eine eigene neue Regenwasserkanalisation zunächst in ein neues Regenrückhaltebecken und anschließend in den Grenzbach eingeleitet. Die Kanalisation des vorhandenen Ortsteils wird daher nicht durch das Regenwasser aus dem neuen Baugebiet belastet.
- fehlende Wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Regenwassers: Die Untere Wasserbehörde hat die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers in einen Nebenarm des Grenzbaches mit Datum vom 02.05.2016 erteilt. Die Wassermenge wird dabei auf ein für den Bach verträgliches Maß reduziert. Das Gewässer wird durch die Einleitung nicht nachteilig beeinträchtigt.
- Belastung des Ortsteils durch den zusätzlichen Verkehr und die damit verbundenen Lärmemissionen und Abgase: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gutachterlich untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen wird. Eine ebenfalls durchgeführte Schalluntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar und unproblematisch ist. Weitere Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Denkmalschutzrechtliche Belange: Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt sind oder geschützt werden müssen. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Wohngebäude Hemmers Pöhlken 24. Das Denkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Von Seiten der zuständigen Unteren Denkmalbehörde wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans erhoben.
- Natur- und artenschutzrechtliche Belange: Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht. Zum Bebauungsplan liegen ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor. Die Gutachten kommen zu dem Ergeb-

nis, dass die Planung umgesetzt werden kann, wenn bestimmte Artenschutzmaßnahmen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen fest.

- Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks bzw. Betriebs durch die Bautätigkeit im neuen Wohngebiet (Lärm, Baustellenverkehr): Die Erschließung des neuen Wohngebietes und die Errichtung der Häuser sind naturgemäß mit Bautätigkeit und Lärm verbunden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Lärm und Baustellenverkehr das allgemein übliche Maß überschreiten werden.
- Höhe der von den Altanliegern beim Ausbau der Straße Hemmers Pöhlken zu tragenden Erschließungskosten: Die genaue Höhe der zu tragenden Erschließungskosten ist abhängig von den tatsächlichen Straßenausbaukosten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen beziehen sich auf:

- die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Dorstener Straße,
- mögliche archäologische Bodenfunde im Bereich der Hofanlage Am Kuhberg 7,
- die Bezeichnung der Schutzzone des Wasserschutzgebietes,
- die Beachtung einer durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkverbindung,
- die Beachtung der Zuleitungsmengen zum Pumpwerk Bottrop-Feldhausen sowie
- die Berücksichtigung außerhalb des Plangebietes vorhandener Betriebe.

Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen wie folgt abgewogen (Einzelheiten können dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden.):

- Verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Dorstener Straße: Zu den verkehrlichen Auswirkungen der Planung liegt eine gutachterliche Untersuchung vor, die sich auch auf die Leistungsfähigkeit und Kapazität der angrenzenden Knotenpunkte bezieht. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte (auch die Knotenpunkte an der Dorstener Straße) in der Lage sind, die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit einer sehr guten bis befriedigenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen soll die bauliche Zustand der Anbindung der Straße Am Kuhberg an die Dorstener Straße verbessert werden. Der Baustellenverkehr soll über den Kontenpunkt Dorstener Straße / Feldhausener Straße abgewickelt werden.
- mögliche archäologische Bodenfunde im Bereich der Hofanlage Am Kuhberg 7: Der Bebauungsplan wurde um einen Hinweis ergänzt,

nach dem im Vorfeld einer Neubebauung des Geländes archäologische Untersuchungen durchzuführen sind.

- Bezeichnung der Schutzzone des Wasserschutzgebietes: Die Bezeichnung der Schutzzone des Wasserschutzgebietes wurde in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.
- Beachtung einer durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkverbindung: Die Höhe der Gebäude im Plangebiet wurde über eine textliche Festsetzung auf maximal 11,50 m beschränkt und liegt daher deutlich unterhalb der in der Stellungnahme genannten Höhe von 25,00 m.
- Beachtung der Zuleitungsmengen zum Pumpwerk Bottrop-Feldhausen: Die für das Pumpwerk Bottrop-Feldhausen geltende Beschränkung der Zuleitungsmenge wird durch das neue Baugebiet nicht überschritten.
- Berücksichtigung außerhalb des Plangebietes vorhandener Betriebe: An der Straße Hemmers Pöhlken war ein Fuhrunternehmen ansässig. Der Gewerbebetrieb wurde allerdings bereits zum 31.12.1997 bei der Gewerbeaufsicht abgemeldet. Ein ebenfalls an der Straße Hemmers Pöhlken ansässiger Garten- und Landschaftsbaubetrieb unterhält dort lediglich ein Büro. Andere betriebliche Aktivitäten finden dort nicht statt. Durch die neu geplante Wohnbebauung ergeben sich daher keine Einschränkungen für die genehmigte Büronutzung des Betriebs.