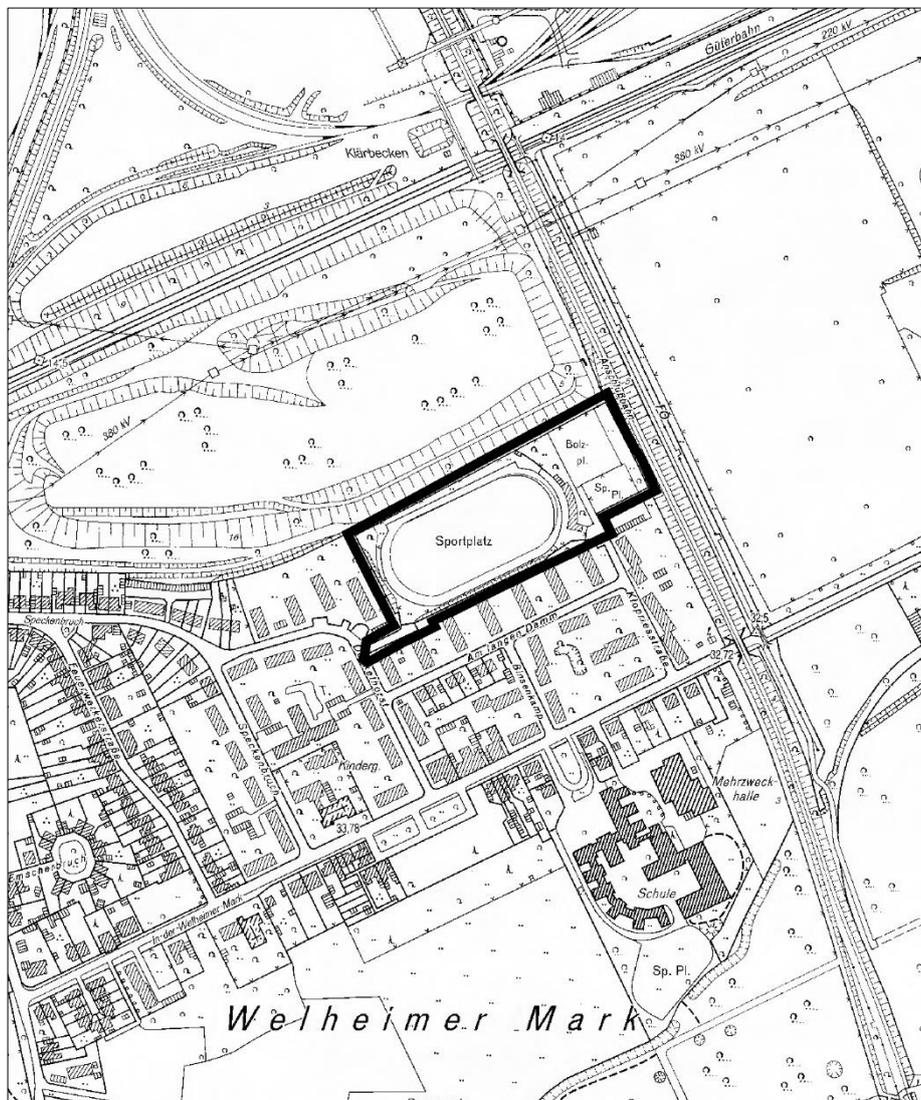


Bebauungsplan Nr. 6.08/4 „Döckelhorst/Klopriesstraße“



Erläuterungen zum Plankonzept

Stand Februar 2022

Stand: Februar 2022
Seite: 2

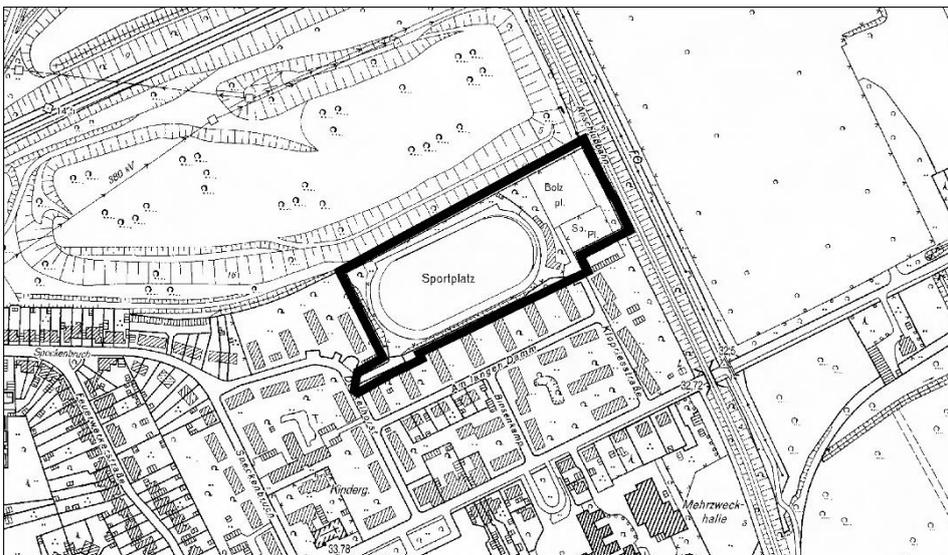
A. Anlass und Ziele der Planung

Da der Sportplatz Welheimer Mark seit Juni 2019 nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt wird, steht er für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Aufgrund des Umfelds eignet er sich für eine wohnbauliche Folgenutzung. Zudem ist der Bedarf an wohnbaulichen Flächen im Bottroper Stadtgebiet hoch, so dass sich eine entsprechende Nachnutzung an dortiger Stelle anbietet. Je nach gewählter Gebäudetypologie können bis zu 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Aufgrund der fehlenden Versorgungsinfrastruktur ist noch zu prüfen, ob sich sozialgeförderter Wohnungsbau umsetzen lässt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Als Grundlage für das Verfahren dient das beigefügte Plankonzept.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Welheimer Mark nördlich der Straße Am Langen Damm. Erschlossen wird es über die Klopriesstraße und die Straße Döckelhorst. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 86 und 235 in Flur 117 der Gemarkung Bottrop und ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



C. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Stand: Februar 2022
Seite: 3

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da es sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung von 20.000 m²) unterschritten werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 24.900 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des für die zulässige Grundfläche geltenden Schwellenwerts von 20.000 m², da ein Großteil der Fläche nicht bebaut wird.

Schutzgebiete gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Allerdings müssen die Umweltbelange im Verfahren selbstverständlich ermittelt und berücksichtigt werden – auch wenn von einer formalen Umweltprüfung abgesehen wird. Hierbei wird unter anderem ein besonderes Augenmerk auf die nahe gelegene Kokerei und die dazugehörigen Bahnschienen gelegt.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abzusehen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall allerdings kein Gebrauch gemacht, da die Öffentlichkeit sowie die Behörden möglichst früh in den Planungsprozess einbezogen werden sollen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung von betroffenen Behörden und

Stand: Februar 2022
Seite: 4

sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden daher durchgeführt.

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Zudem ist im östlichen Bereich der Grünfläche ein Spielbereich A, der eine zentrale Versorgungsfunktion beinhaltet, festgesetzt. Die Anbindung an die Straße Döckelhorst ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan weicht also von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Bebauungsplan wird aber gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies kann vor einer Änderung des FNPs geschehen. Der FNP ist später im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Bottrop.

4. Umweltschutzplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltschutzplans enthält für das Plangebiet keine Aussagen.

5. Klimaanalyse

Die Klimaanalyse der Stadt Bottrop (RVR 2019) zeigt, dass innerhalb des Plangebiets überwiegend Parkklima vorherrscht. Im Bereich der Anbindung an die Straße Döckelhorst ist Stadtrandklima vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Kaltluftsammlgebiet und Niederungsbe-
reich.

Laut Planungshinweisen ist die Fläche, auf der Parkklima vorherrscht, in ihrer Struktur zu erhalten und weiter zu stärken, da sie als Ausgleichsraum dient. Bei der Fläche, die durch Stadtrandklima geprägt ist, handelt es sich hingegen um einen Lastraum. Dort sind entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung umzusetzen.

Stand: Februar 2022
Seite: 5

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die klimatischen Auswirkungen der Planung einschließlich eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen – z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung – im Rahmen eines speziellen Klimagutachtens ermittelt.

6. Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

E. Beschreibung des Bestands

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des Sportplatzes Welheimer Mark, der nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt wird. Östlich des Sportplatzes befinden sich zudem ein Bolzplatz und ein Spielplatz. Entlang der Straßen Am Langen Damm und Döckelhorst grenzen Wohngebäude an das Plangebiet an. Die nördliche und östliche Begrenzung des Plangebiets wird von einem großflächigen Wald gebildet. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2021 vermittelt einen Eindruck des Plangebiets.



Erste Bodenuntersuchungen liegen bereits vor. Diese zeigen, dass Belastungen im Boden vorhanden sind. Diese können aber bewältigt werden. Entsprechende Möglichkeiten wurden hierzu erarbeitet und sind im weiteren Verlauf zu konkretisieren.

F. Planinhalt

Das Plankonzept sieht für den überwiegenden Teil der Fläche die Entstehung eines Wohngebiets vor. Es ermöglicht die Umsetzung verschiede-

Stand: Februar 2022

Seite: 6

ner Bauformen. Möglich sind somit sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser als auch Mehrfamilienhäuser. Da der Stadtteil bereits durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern geprägt ist, bietet sich insbesondere die Umsetzung der übrigen Gebäudetypen an. Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern mit jeweils zwei Vollgeschossen könnten insgesamt beispielsweise 60 bis 100 Wohneinheiten entstehen.

Das Gebiet wird durch die Klopriesstraße und die Straße Döckelhorst erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen. Im Bereich der Zufahrten sind Grünflächen vorgesehen. Zudem sollen die Bereiche des Bolzplatzes und des Spielplatzes von Bebauung freigehalten werden. Das folgende Plankonzept zeigt die angedachte Entwicklung des Plangebiets. Die Entwässerung des Plangebiets kann über das vorhandene Trennsystem erfolgen. Weitere Details sind hierzu im weiteren Verlauf abzustimmen.



G. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren geprüft und gemäß § 1 (6) und (7) Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt. Hierbei wird unter anderem ein besonderes Augenmerk auf die nahe gelegene Kokelei und die dazugehörigen Bahnschienen gelegt.

H. Verfahrensstand

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie die

Stand: Februar 2022
Seite: 7

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB).

Die Öffentlichkeit wird über eine 14-tägige Auslegung der Planunterlagen informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Anschließend wird der Vorentwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. Hierfür werden die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und alle erforderlichen Fachgutachten angefertigt. Nach einer weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) wird der Entwurf für den Bebauungsplan erstellt und den politischen Gremien zur Billigung vorgelegt. Die politischen Gremien beschließen die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Während der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich den Bebauungsplanentwurf anzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt schließlich – versehen mit einem Vorschlag der Verwaltung – zur Abwägung vorgelegt. Der Rat entscheidet im Rahmen einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange jeweils über eine Berücksichtigung bzw. Zurückweisung der Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Stadtspiegel wird der Bebauungsplan wirksam.

I. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

J. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	24.900 m ²
Anzahl geplanter Wohneinheiten (bei Umsetzung von Doppelhäusern)		60 - 100