

Bebauungsplan Nr. 7.11/13 „Lütkestraße“



Erläuterungen

Stand Juli 2022

Stand: Juli 2022
Seite: 2

- A. Anlass und Ziele der Planung**
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- C. Planverfahren**
- D. Planungsrechtliche Situation**
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungsplan
 - 3. Bebauungspläne
 - 4. Landschaftsplan
 - 5. Umweltsleitplan
 - 6. Klimaanalyse
- E. Beschreibung des Bestands**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Verkehr
 - 3. Umwelt
 - 4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
 - 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- F. Städtebauliche Konzeption**
- G. Umweltbelange**
- H. Bodenordnung**
- I. Planungsstatistik**
- J. Weitere Verfahrensschritte**
- K. Planungsgrundlagen**

Stand: Juli 2022

Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Mit Datum vom 22.04.2022 hat die Kanzlei Villa Verde im Auftrag der Grundstückseigentümer für Flächen zwischen der Lütkestraße und der Bahnlinie Oberhausen – Hamm beantragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses und eines Doppelhauses im Hintergelände des Plangebiets geschaffen werden. Bisher gibt es im unmittelbarem Umfeld keine Bebauung, die ähnlich tief im Hintergelände liegt. Daher ist eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Die folgende Abbildung zeigt die gewünschte Planung.



Stand: Juli 2022
Seite: 4

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Boy Zwischen der Lütkestraße und der Bahnlinie Oberhausen – Hamm. Es besteht aus den Flurstücken 418 bis 428 in Flur 95 der Gemarkung Bottrop. Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan markiert. Da möglicherweise auch Fragen der Erschließung geregelt werden müssen, wurden neben den geplanten Neubaugrundstücken im Hintergelände auch die davor liegenden schon bebauten bzw. nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke einbezogen.



C. Planverfahren

Da der rückwärtige Teil des Geländes erstmalig baulich genutzt werden soll, wird der Bebauungsplan im Normalverfahren und nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Stand: Juli 2022

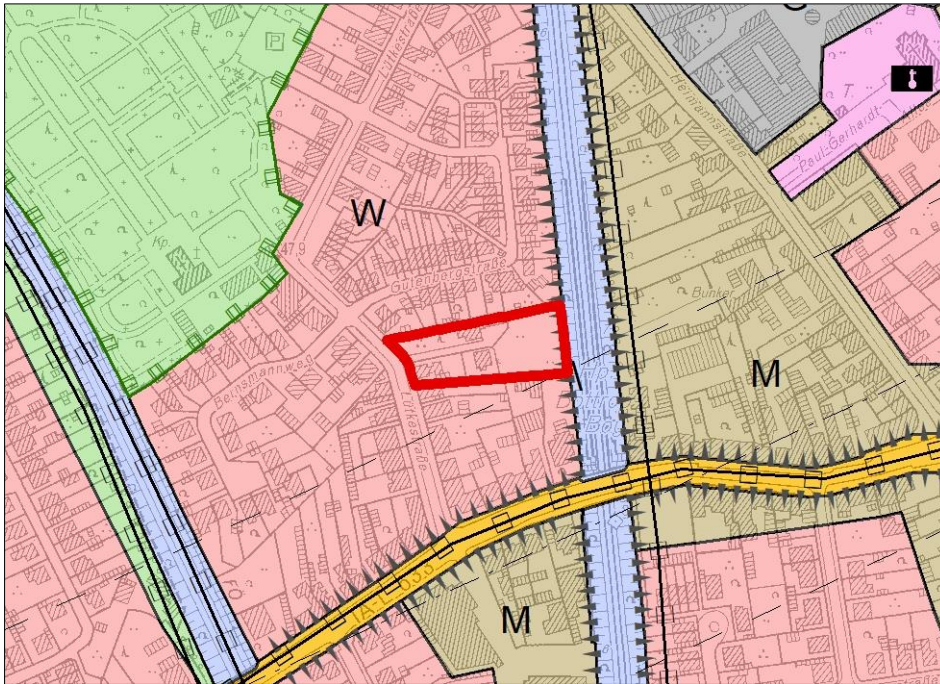
Seite: 5

Entwurf des Regionalplans Ruhr

Im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Wie der nachstehende Auszug zeigt, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als *Wohnbaufläche* dar. Entlang der Horster Straße (südlich des Plangebiets) und der Bahnlinie (östlich) findet sich vor dem Hintergrund der von dort ausgehenden Verkehrslärmemissionen die Randsignatur *Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen*.



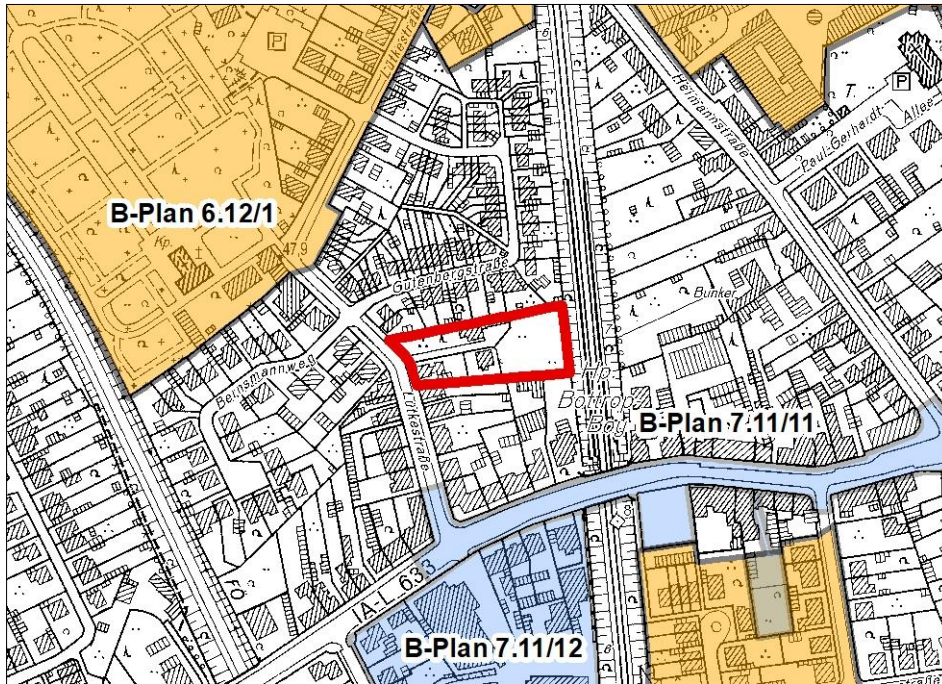
Da der Bebauungsplan eine wohnbauliche Entwicklung zum Ziel hat, ist er aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Bebauungspläne

Wie die folgende Übersicht zeigt, befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets weder rechtskräftige Bebauungspläne (orange-gelbe Farbe) noch Bebauungspläne in Aufstellung (blaue Farbe).

Stand: Juli 2022

Seite: 6



4. Landschaftsplan

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

5. Umweltleitplan

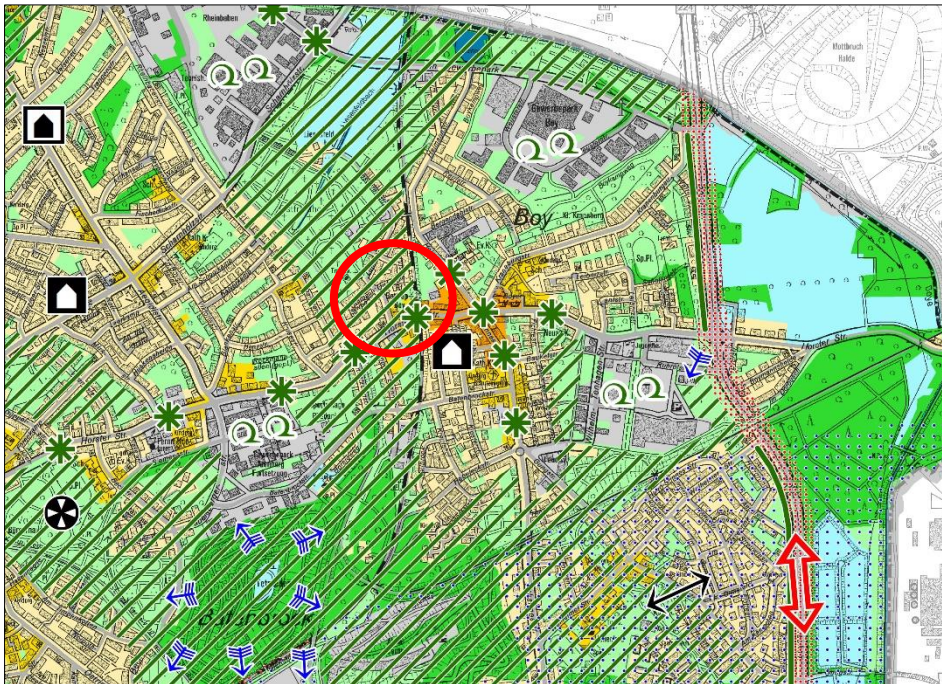
Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen bzw. Ziele:

- Natur- und Landschaftsentwicklung: Darstellung: *Entwicklungsräume*, Ziel: *Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen, Berücksichtigung von gesetzlich festgelegten Vorgaben und Prüfung bei Inanspruchnahme von Flächen*,
- Klimaschutz und Lufthygiene: Darstellung *Luftleitbahn*, Ziel: *Erhalt und Entwicklung von Räumen zum Klimaausgleich und Luftaustausch*,
- Lärmbelastung: Darstellung *Schallschutz an Straßen und Schienen*, Ziel: *Lärmsanierung, Erhalt und Schutz von Ruhezonen und Verzicht auf Wohnungsneubau*.

Stand: Juli 2022
Seite: 7

6. Klimaanalyse

Wie die folgende Abbildung zeigt, kennzeichnet die Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr das Plangebiet als *Lastrum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete*. Dort sind die Bebauungsstrukturen und Begrünungen bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen und Gehölzstrukturen sollten erhalten werden.



Unmittelbar östlich, auf der anderen Seite der Bahnlinie, schließt sich allerdings mit dem Stadtteilzentrum Boy ein *Lastrum der hochverdichteten Innenstadt* an. Hier sind Schadstoffemissionen zu reduzieren, Belüftungsschneisen zu erhalten bzw. an den Rändern öffnen, Straßenräume und Innenhöfe zu begrünen. Grün- und Freiflächen sollen erhalten und ausgebaut werden. (Dach-)Flächen sollten entsiegelt und begrünt und der Luftaustausch gefördert werden.

Das Gebiet liegt innerhalb eines größeren Bereichs für den die Klimaanalyse den Raumspezifischen Hinweis *Grünvernetzung* enthält. Hier gilt es vorhandene Freiflächen durch Grünzüge zu vernetzen und als parkartige Flächen zu gestalten, um so die Luftregeneration zu unterstützen. Dabei sollten Innenhöfe und private Gärten einbezogen sowie Dächer und Fassaden begrünt werden. Von weiterer Bebauung und zusätzlichen Emissionen sollte abgesehen werden.

Die Klimaanalyse stellt für Bebauungsplanverfahren keine verbindliche Vorgabe dar. Sie ist vielmehr mit ihren Aussagen in die Abwägung aller Belange einzustellen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die klimatischen Auswirkungen der Planung einschließlich eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen – z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung – im Rahmen einer speziellen Untersuchung ermittelt.

Stand: Juli 2022
Seite: 8

E Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet, das in erster Linie durch zweigeschossige Wohnhäuser geprägt ist. Entlang der Horster Straße finden sich dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die rückwärtigen Bereiche der zum Teil sehr tiefen Baugrundstücke werden in der Regel als Hausgärten genutzt. Das Hintergelände des Plangebiets ist unbebaut. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft in Tieflage die Bahnlinie Oberhausen – Hamm. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck des Plangebietes und seiner Umgebung.



Das Stadtteilzentrum Boy mit seinen Einkaufsmöglichkeiten liegt unmittelbar östlich der Bahnlinie, nur etwa 400 m¹ entfernt.

Die Fürstenberg Grundschule und die Evangelische KiTa Boy an der Kraneburgstraße und die Katholische KiTa St. Johannes an der Johannesstraße liegen etwa 800 m vom Plangebiet entfernt. Die KiTa Rappelkiste an der Robert-Brenner-Straße ist nur 350 m entfernt. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Wallmannstraße (ca. 600 m).

2. Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Lütkestraße, die südlich in die Horster Straße mündet. Der Haltepunkt Bottrop-Boy ist vom Plangebiet aus über die

¹ Die Entfernungsangaben in Kapitel E beziehen sich auf die tatsächliche Länge des Fußwegs und nicht auf die Luftlinien-Entfernung.

Stand: Juli 2022
Seite: 9

Horster Straße in wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 250 m). Dort verkehren die S 9, der Regionalexpress 14 und die Regionalbahn 44. Im Bereich des Bahnhofs befindet sich die Bushaltestelle „Boy Bahnhof“. Dort halten die Buslinien 260 und 265.

3. Umwelt

Der vordere Teil des Plangebiets ist mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Unmittelbar an der Lütkestraße befindet sich das Haus Nr. 14. Eine an der Lütkestraße zwischen den Hausnummern 14 und 18 liegende Baulücke könnte schon heute nach § 34 BauGB bebaut werden. In zweiter Reihe liegen die Gebäude Lütkestraße 14 a, b und c, die über einen privaten Stichweg an die Lütkestraße angebunden sind. Dahinter schließt sich eine rund 2.000 m² große Rasenfläche an, die künftig bebaut werden soll. Da der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt wird, müssen in diesem Bereich Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und ausgeglichen werden.

4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

In der Lütkestraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden in den das auf dem Gelände anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden könnte. Um beurteilen zu können, ob das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, müssen im Verfahren weitere Untersuchungen (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstände) durchgeführt werden.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

F. Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet der Umgebungsnutzung entsprechend als Wohngebiet auszuweisen. Die künftige Stellung der neuen Gebäude im Hintergelände wird über Baugrenzen festgelegt. Auch die vorhandenen Gebäude sowie die schon über § 34 BauGB bestehende Baumöglichkeit an der Lütkestraße werden durch überbaubare Flächen bestätigt.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden aus der Umgebung abgeleitet:

- zwei Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8.

Die folgende Abbildung zeigt das schematische Plankonzept für den Bebauungsplan.

Stand: Juli 2022

Seite: 10



Die Erschließung der neuen Baugrundstücke soll privat geregelt werden und über die schon vorhandene Zufahrt zum Hintergelände erfolgen. Die Dächer werden als flachgeneigte Pultdächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Die Garagendächer sollen ebenfalls begrünt werden-

G. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im weiteren Planverfahren geprüft und gemäß § 1 (6) und (7) Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt. Die nachteiligen Folgen der Planung für die Umwelt werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Im Vorfeld wurde durch die öKon GmbH bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zu folgendem Fazit gelangt:

„Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für das „Bauvorhaben ‚Lütkestraße 14a‘ in Bottrop“ bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahme:

- *kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel (15.03. bis 30.06.)*
eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.
Die in NRW vorkommenden Arten, die zwar dem Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, wurden hinsichtlich des Schädigungsverbotes nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes („Allerweltsarten“) bei den Eingriffen im Zuge dieses

Stand: Juli 2022
Seite: 11

*Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Satz 3 BNatSchG verstoßen wird.*²

H. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	4.100 m ²
davon: Wohngebiet	ca.	4.100 m ²
davon: bislang unbebaut	ca.	2.000 m ²

J. Weitere Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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.

² „Bauvorhaben ‚Lütkestraße 14a‘ in Bottrop – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, öKon GmbH, Münster, 29.05.2021, Seite 16

Stand: Juli 2022

Seite: 12

K. Planungsgrundlagen

- „Bauvorhaben ‚Lütkestraße 14a‘ in Bottrop – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, öKon GmbH, Münster, 29.05.2021