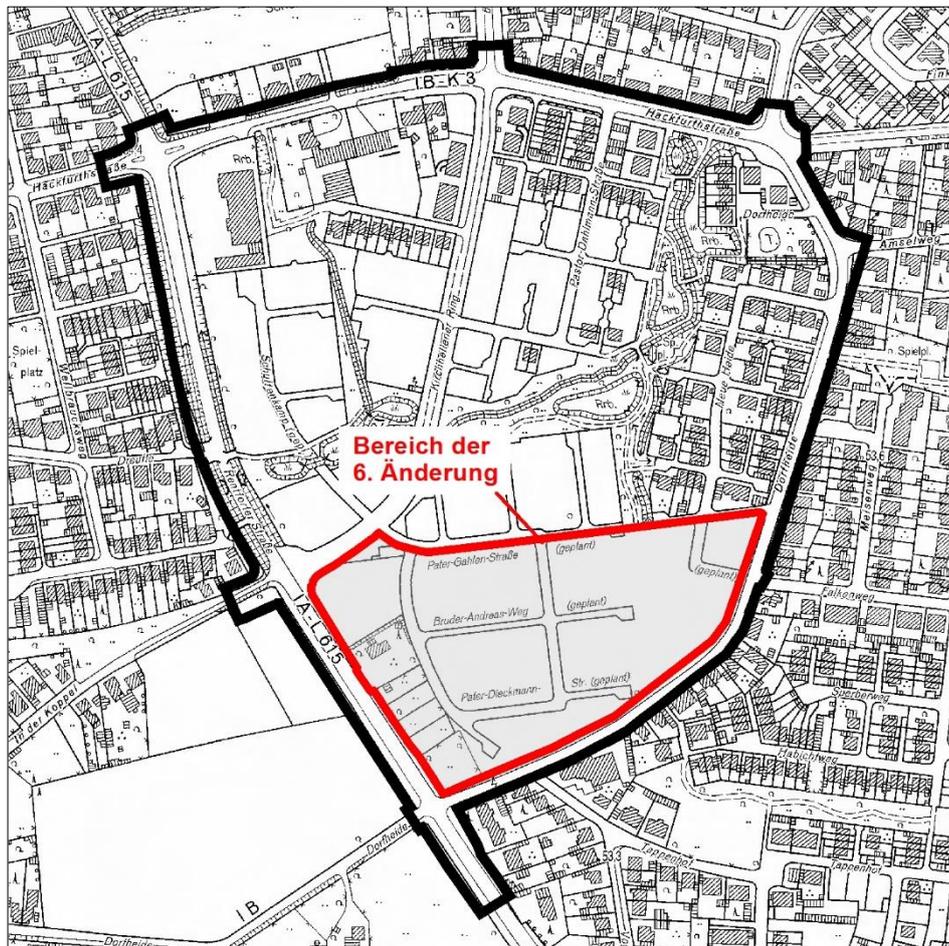


Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp/Dorfheide“ 6. Änderung



Begründung

Stand Mai 2022

Stand: Mai 2022

Seite: 2

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planverfahren

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Bestehender Bebauungsplan
4. Landschaftsplan

E. Planinhalte

F. Umweltbelange

1. Artenschutz
2. Klima
2. Lärmbeurteilung

G. Planungsgrundlagen

Stand: Mai 2022

Seite: 3

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist seit dem 15.11.2006 rechtskräftig. Der Plan bildet die Grundlage für die Realisierung eines neuen Wohngebietes südlich des Kirchhellener Ortskerns. Eine erste Änderung wurde am 16.12.2009 rechtskräftig, eine zweite am 05.11.2011, eine dritte am 02.05.2015, eine vierte am 12.08.2020 und eine fünfte Änderung am 17.07.2021.

Die SWF Projektbau GmbH hat kürzlich die Grundstücke im Bereich zwischen der Rentforter Straße, der Pater-Gahlen-Straße und der Straße Dorfheide erworben und möchte die Flächen nun erschließen und bebauen. Allerdings sieht der Bebauungsplan für diesen Bereich ausschließlich zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach (zweites Vollgeschoss im Dachraum) vor. Die SWF Projektbau würde dort gerne eine größere Vielfalt an Gebäudetypen – u.a. solche mit Gründach – errichten. Um dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sollen die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen geringfügig verschoben und für bestimmte Teilflächen andere Dachformen ermöglicht werden. Zur Änderung ist ein formales Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, zwischen der Rentforter Straße, der Straße Dorfheide und der Pater-Gahlen-Straße. Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist im Übersichtsplan auf der Seite 4 gekennzeichnet.

C. Planverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. 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.

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

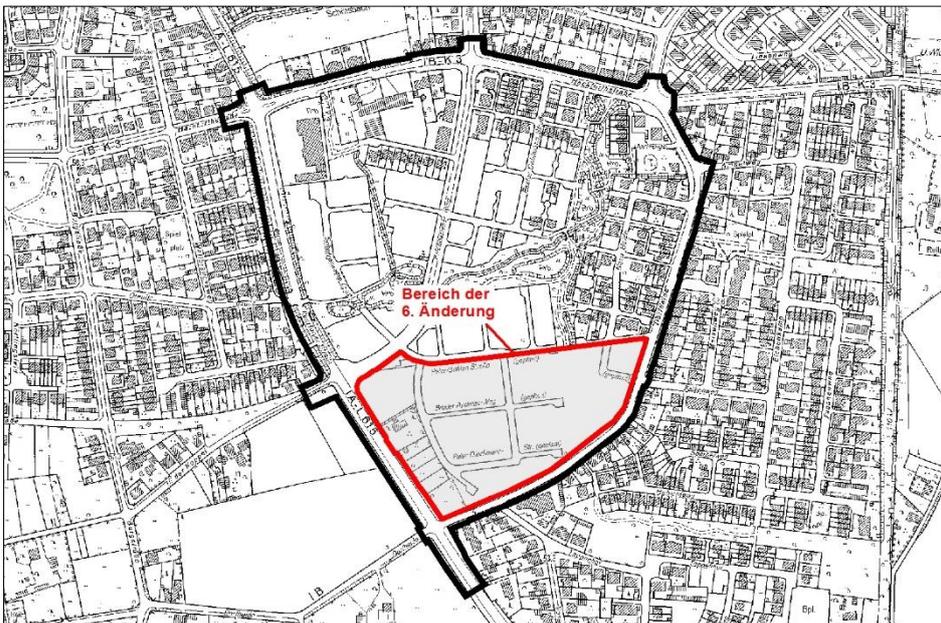
Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

3. Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48. Der Änderungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



4. Landschaftsplan

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

E. Planinhalte

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 48. Der Bereich der 6. Änderung ist mit einer weißen Linie

Stand: Mai 2022

Seite: 5

umgrenzt. Dort wären insgesamt maximal 151 Wohneinheiten möglich gewesen – 54 in Doppelhaushälften, 75 in Reihenhäusern und 22 in Mehrfamilienhäusern. Bei einem größeren Anteil an Doppelhäusern wäre die Gesamtzahl der Wohneinheiten entsprechend geringer ausgefallen.



Im Rahmen der geplanten Änderung bleibt die Flächenaufteilung (Wohngebiet/Verkehrsfläche/Grünfläche) gegenüber dem Ursprungsplan unverändert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2) werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich die Lage einiger überbaubarer Flächen sowie die zulässigen Dachformen werden verändert, um so die gewünschte größere Vielfalt an Gebäudetypen zu ermöglichen.

Im folgenden städtebaulichen Entwurf der SWF Projektbau GmbH sind in blauer Farbe die Gebäude markiert, in denen zukünftig Zeltdächer zugelassen werden sollen. Mit grüner Farbe sind die Gebäude markiert, die ein Gründach erhalten sollen. Insgesamt sind 133 Wohnungen geplant – 60 in Doppelhaushälften, 57 in Reihenhäusern und 16 in Mehrfamilienhäusern. Das sind 18 weniger, als im Ursprungsplan vorgesehen



Wegen der veränderten Lage der überbaubaren Flächen kann auf fünf der ursprünglich geplanten privaten Stichwege verzichtet werden. Zusammen mit der reduzierten Anzahl der Wohneinheiten führt das zu einer gegenüber dem Ursprungsplan verringerten Versiegelung.

F. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Eine formale Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Allerdings sind gleichwohl die Umweltbelange zu ermitteln und darzustellen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch die geplante Änderung keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Im Gegenteil: durch die geringere Anzahl an Wohnungen und den Verzicht auf einige private Erschließungsstraßen kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung zu einer geringeren Versiegelung und zu einer Auflockerung der Baustrukturen.

1. Artenschutz

Für den Ursprungsbebauungsplan liegt bis zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vor, da zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 2006 keine Rechtsgrundlage für eine Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange in dieser Form vorhanden war. Mit den fünf bereits vorangegangenen Änderungsverfahren waren – analog zum vorliegenden Verfahren – nur geringfügige Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und somit keine tiefgreifenden Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Auch in diesem Zuge drängte sich keine weitere Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange auf.

Stand: Mai 2022
Seite: 7

Im Jahr 2016 brüteten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstmals Kiebitze. Die Brutstandorte der Kiebitze lagen dabei auf den landwirtschaftlichen Restflächen sowie auf Brachen und Baustellenflächen, welche im Zuge der Erschließung des dritten und vierten Bauabschnittes entstanden sind. Es handelt sich hierbei um eine nachträgliche Einwanderung einer planungsrelevanten Art in einen rechtskräftigen Bebauungsplanbereich.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Baustellenbereich zu vermeiden, wurde ein Fachgutachter mit der Erstellung eines Kiebitzschutzkonzeptes beauftragt. In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt und Grün und der Biologischen Station Westliches Ruhrgebiet (BSWR) wurden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen konzipiert (Bauzeitenbeschränkung, regelmäßige Kontrollbegehungen, Ruhigstellung von Baustellenbereichen etc.), um den Kiebitzen eine erfolgreiche Brut zu ermöglichen. Darüber hinaus wurden bestandsstützende Maßnahmen auf Flächen im nahen Umfeld in Zusammenarbeit mit den ansässigen Landwirten durchgeführt, um die Kiebitzbruten aus den betroffenen Bereichen zu lenken. Da diese Maßnahmen jedoch nicht dauerhaft gesichert sind und der Kiebitz mittlerweile als stark gefährdet (Rote Liste NRW Kategorie 2) eingestuft wird, sind dauerhaft gesicherte und bestandsstützende Maßnahmen im räumlich-funktionalem Zusammenhang einzurichten.

Diese Notwendigkeit ergibt sich jedoch nicht aus den angestrebten Veränderungen des vorliegenden Änderungsverfahrens, d.h. die geringfügige Verschiebung der überbaubaren Flächen hat im Vergleich zur ursprünglichen Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene Kiebitzpopulation. Weiterhin galten bzw. gelten für die Erschließungs- und Baumaßnahmen im Änderungsbereich die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen des Kiebitzschutzkonzeptes. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist mit dem vorliegenden Änderungsverfahren folglich nicht verbunden bzw. zu erwarten.

2. Klima

Die geplante Änderung der überbaubaren Flächen ermöglicht keine zusätzliche Bebauung. Durch die geringere Anzahl an Wohnungen und den Verzicht auf einige private Erschließungsstraßen kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung zu einer geringeren Versiegelung und zu einer Auflockerung der Baustrukturen. Darüber hinaus wird sich die in einigen Bereichen vorgesehene Dachbegrünung positiv auswirken.

3. Lärmbeurteilung

Bereits der Ursprungsbebauungsplan enthält Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm. Da der Ursprungsplan mittlerweile 15 Jahre alt ist, wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen durch

Stand: Mai 2022

Seite: 8

das Büro TAC – Technische Akustik eine neue Schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen.

G. Planungsgrundlagen

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ – 6. Änderung“, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich

¹ „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 ‚Schultenkamp / Dorfheide‘ – 6. Änderung“, TAC – Technische Akustik, Grevenbroich