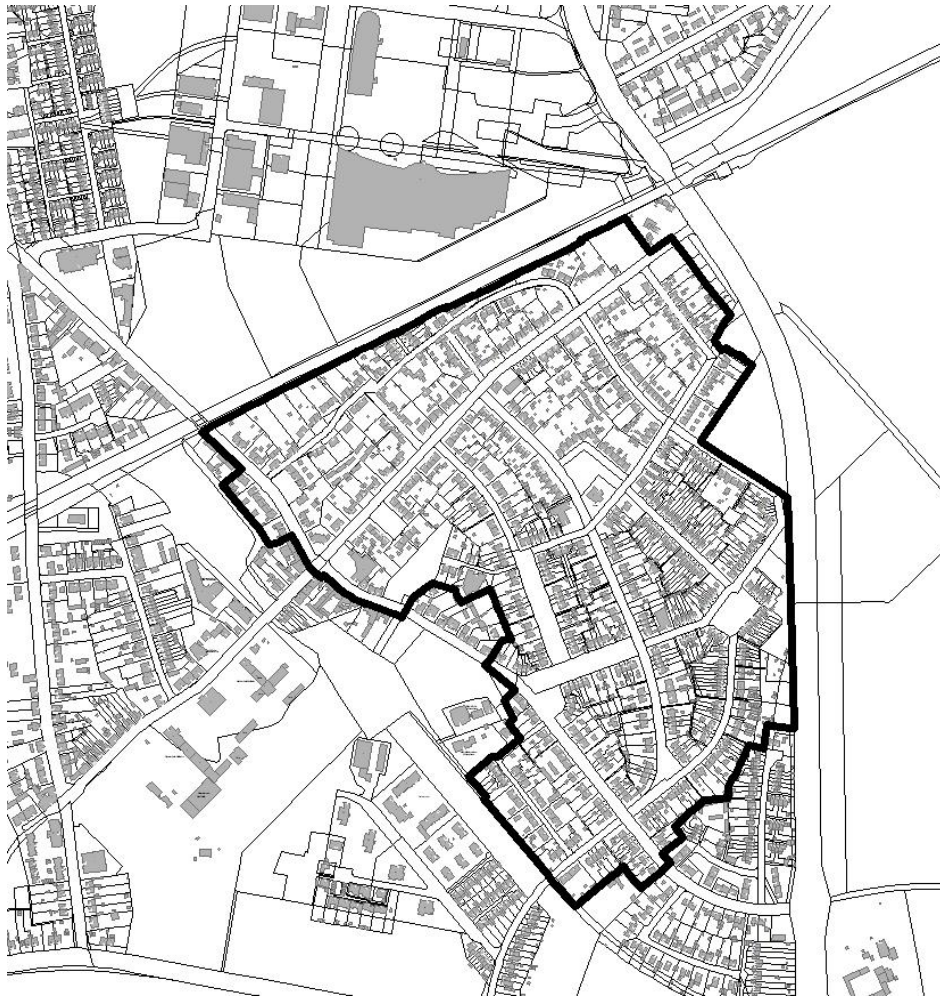


Bebauungsplan Nr. 8.10/1 „Gartenstadt Welheim“

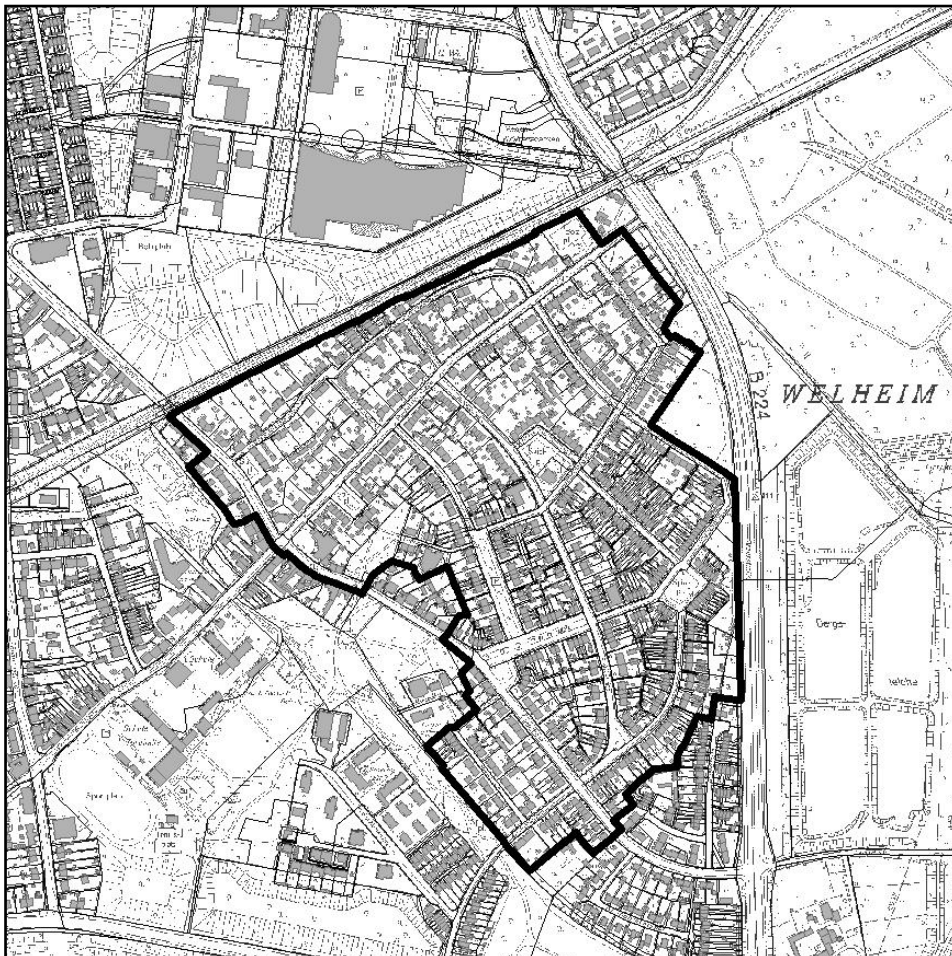


Zusammenfassende Erklärung

A. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Boy südlich der Zechenbahntrasse Gladbeck – Gelsenkirchen. Östlich begrenzt die Bundesstraße 224 / Braukstraße das Plangebiet, dabei liegen die Flurstücke 53, 55, 89, 90, 12 der Flur 28 und das Flurstück 294 der Flur 30 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 10, 13, 14, 15, 16 und 54 der Flur 28 und des Flurstücks 304 der Flur 30 außerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Westen des Plangebietes entlang der Gungstraße von Hausnummer 48 Richtung Süden bis zur Hausnummer 152 (inbegriffen sind Gungstraße 48 - 64 und 110 - 152, Am Kämpchen 54 – 60 und 51 - 61a, sowie Horstbruch 3 – 14 und 1 - 15). Die Hausnummern 40, 42 und 44 sowie 66 bis 80 der Gungstraße sind ausgenommen. Östlich der Gungstraße beinhaltet der Geltungsbereich die Hausnummern 39 – 77 und 101 – 149. Die Hausnummern 85 – 97 der Gungstraße sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan markiert.



B. Anlass und Ziele der Planung

Die Siedlung Welheim wurde von 1989 bis 2002 in insgesamt 11 Bauabschnitten mit erheblichem Mitteleinsatz seitens der Eigentümerin, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bottrop denkmalgerecht erneuert und modernisiert.

Der durch die Eigentümerin Vonovia SE (ehemals Deutsche Annington AG) in 2005 begonnene Verkauf der Häuser führt zu Aus- und Umbauwünschen der neuen Eigentümer in und an den Gebäuden. Darüber hinaus gibt es Anfragen zur Bebaubarkeit bisher nicht bebauter Bereiche der Siedlung Welheim.

Ein großer Teil des dadurch entstandenen Regelungsbedarfs wird durch die 1993 rechtskräftig gewordene Denkmalbereichssatzung sowie die im Jahr 2008 beschlossene Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Welheim abgedeckt. Nach neuerer Rechtsprechung dürfen Gestaltungssatzungen jedoch keine bodenrechtlichen Regelungen beinhalten. Aussagen über die Nutzung von Flächen und über die Zulässigkeit von Bebauung sind der Bauleitplanung und dem Instrumentarium des Bebauungsplanes vorbehalten. Dies betrifft die Regelung sowohl der Zulässigkeit von Neubauvorhaben, Stellplätzen, Carports und Garagen als auch die Zulässigkeit von Anbauten, wie z. B. Wintergärten.

Aus Anlass aktueller Anfragen zur Bebaubarkeit von bisher unbebauten Flächen und Gärten in der Siedlung Welheim und um zusätzlich bodenrechtliche Regelungen treffen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den folgenden Regelungsinhalten für die Siedlung Welheim vorgesehen:

- Weitgehender Ausschluss von Ergänzungen der Siedlung durch Bebauung, insbesondere im Inneren oder am Rand der heutigen Blockstrukturen
- Regelungen zur Zulässigkeit von An- und Umbauten der bestehenden Gebäude, z. B. mit Wintergärten
- Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports

Insgesamt mit der expliziten Regelung der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses von ergänzender Bebauung innerhalb des Denkmalbereiches soll erreicht werden, dass die für die Eigentümer mit Auflagen versehenen Möglichkeiten der denkmalgerechten Gestaltung der Bestandsgebäude nicht durch denkmalunverträgliche Neubebauung konterkariert werden können und das heutige Erscheinungsbild gesichert bleibt.

C. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.09.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.10/1 „Gartenstadt Welheim“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 25.09.2006 bis einschließlich 09.10.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption mit Schreiben vom 05.10.2006 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 16.06.2020 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 07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.01.2022 über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 30.08.2022 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Lärmimmissionen zu verzeichnen, die von unterschiedlichen Quellen aus dem Umfeld in die Siedlung eingetragen werden. Ein Hauptemittent ist der Verkehrs- und Schienenlärm. Weitere Emissionen gehen aufgrund der Gemengelage von Gewerbe und Industrie im Umfeld der Siedlung aus. Aufgrund dieser verschiedenen Lärmquellen und der Höhe der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind bei der Sanierung der vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen.

Die Ansiedlung von Emittenten im Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet und eine damit verbundene Erhöhung der Schallbelastung ist nicht zu erwarten. Schadstofffreisetzungen aus dem Boden sind nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen oder anderweitige negative Veränderungen für Pflanzen und Tiere bzw. die biologische Vielfalt zu erwarten. Vielmehr wird mit der Festsetzung der vorhandenen Grünflächen, insbesondere in den Vorgartenbereichen, einem weiteren Verlust von Lebensräumen entgegengewirkt. Zusätzlich sollten die straßenbegleitenden Alleen durch eine nachrichtliche Übernahme des gesetzlichen Schutzstatus und der Führung im Alleenkataster im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hiermit wird sowohl der Erhalt des Lebensraumpotentials als auch der Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung entsprechend gewürdigt.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann in Verbindung mit dem Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen werden.

3. Schutzgut Boden

Durch die dargestellten Planungen sind keine Eingriffe in den Boden oder anderweitige negative Veränderungen dieses Schutzgutes zu erwarten. Vielmehr wird eine weitere Versiegelung von Boden durch die bestandsbezogenen Baugrenzen und Festsetzung von Grünflächen in den Vorgartenbereichen verhindert. Für den Bebauungsplan besteht somit bezüglich des Schutzgutes Boden kein weiterer Regelungsbedarf.

4. Schutzgut Wasser

Eingriffe oder anderweitigen negativen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern und des Grundwassers sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es besteht somit kein weiterer Regelungsbedarf bezüglich dieser Schutzgüter.

In der Gartenstadt Welheim sind im Zuge der Modernisierung des Siedlungsbestandes in großen Teilen des Plangebietes dezentrale Versickerungsanlagen (Rasenmulden) für das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser errichtet worden. Es wurden ca. 31.000 m² versiegelte Fläche von dem städtischen Kanalnetz abgekoppelt. Im Zuge von erfolgten Kanalsanierungen wurden diese abgekoppelten Flächen als nicht mehr abflusswirksam betrachtet und bei der Dimensionierung der neuen Kanäle nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst keine negativen Beeinträchtigungen der vorhandenen Versickerungsanlagen zu erwarten.

Aus ökologisch-klimatischen Gesichtspunkten und auch im Hinblick auf die zuvor beschriebenen Kanalsanierungen sind entsprechende Festsetzungen zur Sicherung der Versickerungsanlagen im Bebauungsplan aufgenommen, um einen Wiederanschluss der bereits abgekoppelten Flächen an das städtische Kanalnetz zu verhindern.

5. Schutzgut Klima und Luft

Die Gunstfaktoren der Siedlung - locker und offen bebaut, hoher Grünflächenanteil - stehen den Ungunstfaktoren wie erhöhte Immissionsbelastungen durch Industrie und Gewerbe entgegen. Eine Verschlechterung der klimaökologischen bzw. lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine neuen Eingriffsräume ermöglicht und sowohl die bestehenden baulichen als auch die Grünstrukturen bestehen bleiben.

6. Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich im Wesentlichen an den Geltungsbereichen der bereits rechtskräftigen Denkmalbereiches- und Gestaltungssatzung für die Gartenstadt Welheim. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die o.g. rechtskräftigen Satzungen ergänzt und der Denkmalcharakter sowie das heutige Erscheinungsbild der Siedlung erhalten, eine Neubebauung weitestgehend ausgeschlossen, sowie Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Gebäudeanbauten getroffen werden.

E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darin aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Nichtvereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Immissionsschutzes mit den Regeln der Denkmal- und Gestaltungssatzung
- Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht den Klimaschutz

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

- Nichtvereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Immissionsschutzes mit den Regeln der Denkmal- und Gestaltungssatzung: Die Festsetzung im Bebauungsplan zum Immissionsschutz sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt und widersprechen nicht dem Denkmalschutz. Die Denkmalbereichs-

sowie die Gestaltungssatzung treffen Aussagen über das zu schützende Erscheinungsbild und die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und regeln somit die Zulässigkeit der vom Bürger genannten Maßnahmen. Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen über konkret umzusetzende Lärmschutzmaßnahmen. Er regelt mit seiner Festsetzung lediglich die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Die Zulässigkeit dieser Maßnahmen ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

- Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht den Klimaschutz: Der Bebauungsplan trifft keine expliziten Regelungen zum Klimaschutz. Maßnahmen wie Wärmepumpen, Solaranlagen, Fassadendämmungen etc. sind daher zulässig, sofern sie mit den Belangen der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung in Einklang gebracht werden können. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Maßnahmen wird im Rahmen der denkmalrechtlich und baurechtlich vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren getroffen.

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

- Hinweis auf mögliche bergbaubedingter Einwirkungen auf der Tagesoberfläche
- Beachtung der Grenzen der Planfeststellung zum Ausbau der A52
- Beachtung Eigentumsflächen des LS NRW NL Bochum und der Anbau- und Beschränkungszonen
- Einleitungsverbot von Schutz- und Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der B224
- Kennzeichnung einer Trafostation an der Gungstraße 111 im Bebauungsplan
- Berücksichtigung der Fernleitung und deren Schutzstreifen
- Parzellenweise Betrachtung und Ausweisung von Stellplätzen sowie die Positionierung von Carports und Garagen im Plangebiet
- Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen
- Reduzierung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung von Geschossigkeit und Gebäudehöhen
- Zuordnung des Gebäudes Horstbruch 1-7 zu WA1
- Mögliche archäologische Funde
- Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Ermöglichung von Siedlungserweiterungen
- Ausweisung von Flächen für altengerechtes Wohnen

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

- Hinweis auf mögliche bergbaubedingter Einwirkungen auf der Tagesoberfläche: Die Stellungnahme der Bergamtes Gelsenkirchen hin-

sichtlich möglicher bergbaubedingter Einwirkungen auf die Tagesoberfläche im Plangebiet wurde durch die Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im weiteren Verfahrensverlauf aufgehoben. Demnach sind die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus abgeklungen und mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche des Plangebietes ist nicht mehr zu rechnen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 (5) BauGB ist somit nicht mehr erforderlich. Die RAG wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens beteiligt. Es wurden keine Anregungen / Bedenken geäußert.

- Beachtung der Grenzen der Planfeststellung zum Ausbau der A52: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der zugesandten Planunterlagen zum Ausbau der BAB A52 so angepasst, dass es keine Berührungspunkte der beiden Planungen gibt. Die Grenzen der Planfeststellung wurden somit berücksichtigt.
- Beachtung Eigentumsflächen des LS NRW NL Bochum und der Anbau- und Beschränkungszonen: Die Anpassung des Geltungsbereichs der Denkmalbereichssatzung an die Grenzen der Planfeststellung zum Ausbau der BAB A52 ist nicht Teil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Anpassung des Geltungsbereichs wird unabhängig von der Bauleitplanung geprüft. Die dargestellten Hinweise zu den Anbauverbots- und Beschränkungszonen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung wurde damit berücksichtigt.
- Einleitungsverbot von Schutz- und Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlagen der B224: Schmutz- und Niederschlagswasser werden nicht in die Entwässerungsanlagen der B224 eingeleitet. Das Plangebiet verfügt über eine bereits bestehende Mischwasserkanalisation, in die das Schmutz- und Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude eingeleitet wird.
- Kennzeichnung einer Trafostation an der Gungstraße 111 im Bebauungsplan: Die Trafostation „Gungstraße 111“ wurde an der gekennzeichneten Stelle als Versorgungsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen wurden demnach berücksichtigt.
- Berücksichtigung der Fernleitung und deren Schutzstreifen: Die Stellungnahme der Evonik Operation GmbH im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beinhaltete konkrete Aussagen und einen Übersichtsplan zum detaillierten Verlauf des Fernleitungsbündels, welcher inkl. des 10 m Schutzstreifens, im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt wurde. Zudem wurde ein Hinweis zum Fernleitungsbündel aufgenommen. Die Anregungen der Infracor GmbH / Evonik Operation GmbH wurden somit berücksichtigt.
- Parzellenweise Betrachtung und Ausweisung von Stellplätzen sowie die Positionierung von Carports und Garagen im Plangebiet: Ziel des

Bebauungsplans ist die Sicherung des heutigen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung. Dieses ist u. a. durch die parkartige Wirkung der straßenbegleitenden Flächen geprägt, die den Straßenraum optisch bis zur Hauskante ausdehnen. Um den Gesamteindruck des öffentlichen Raums in der Gartenstadt hinsichtlich der Denkmalbereichssatzung planungsrechtlich sicherzustellen, sind in den öffentlich wirksamen Bereichen der Wohngebiete WA1 und WA2, die im Plan gekennzeichnet sind, Stellplätze nicht zulässig. Eine weitere Festsetzung zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung ist, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen erst hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht errichtet werden dürfen. Eine parzellenweise Betrachtung und Ausweisung von Stellplätzen ist bei der Größe des Plangebietes nicht verhältnismäßig in Bezug auf das Ziel des Bebauungsplans. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

- Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen: Garagenhöfe auf kleineren Brachflächen im Innenbereich sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich zulässig und auch städtebaulich erwünscht. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, wenn diese mit den denkmalrechtlichen Regelungen vereinbar sind. Hierzu bedarf es keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan. Daher wird die entsprechende Anregung zurückgewiesen.
- Reduzierung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Festsetzung von Geschossigkeit und Gebäudehöhen: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) geregelt. Zusätzlich ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen beschrieben, die sich eng an den konkreten Gebäudeabmessungen orientieren. Die Grundstücksgrößen im Plangebiet variieren sehr stark – es gibt Grundstücke die über 600 m² groß sind, aber auch solche, die kleiner als 200 m² sind. Um auch im Bereich der eher kleineren Grundstücke eine angemessene Bebauung mit Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus oder Terrasse) zu ermöglichen, wurde die maximal zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt und darauf verzichtet eine zusätzliche Obergrenze für eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen festzulegen. Die diesbezügliche Anregung wurde somit nicht berücksichtigt. Die Festlegung der Geschossigkeit ist nicht notwendig. Im Falle eines Neubaus muss dieser sich hinsichtlich Geschossigkeit und Gebäudehöhen an den umgebenen Gebäudestrukturen orientieren. Daher wird die Anregung zurückgewiesen.
- Zuordnung des Gebäudes Horstbruch 1-7 zu WA1: Das Gebäude „Horstbruch 1 -7“ wurde in das WA1 aufgenommen. Die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurde nachgetragen und die Anregung somit berücksichtigt.
- Mögliche archäologische Funde: Ein Hinweis mit den aufgeführten Inhalten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen des LWL –Archäologie für Westfalen wurde entsprochen.

- Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Ermöglichung von Siedlungserweiterungen: Das Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des heutigen Erscheinungsbildes der Siedlung und dessen Denkmalcharakter. Aus diesem Grund orientiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend am Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung. Lediglich im Bereich „Am Hasenbrink 50 und 52“ wurde der Geltungsbereich erweitert, um die beiden Gebäude als Teil der Siedlung mit einzubeziehen. Um die Zielsetzung im Bebauungsplan umzusetzen, sind Neubebauungen und die damit verbundene Erweiterung des Siedlungskörpers durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ausgeschlossen.
- Ausweisung von Flächen für altengerechtes Wohnen: Eine Erweiterung des Siedlungskörpers durch zusätzliche Bebauung insbesondere im Innenbereich der Siedlung soll durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Der Schutz des Siedlungsbildes ist das Hauptziel des Bebauungsplans. Daher wird die Anregung im Innenbereich der Siedlung Flächen für altengerechtes Wohnen auszuweisen, zurückgewiesen.