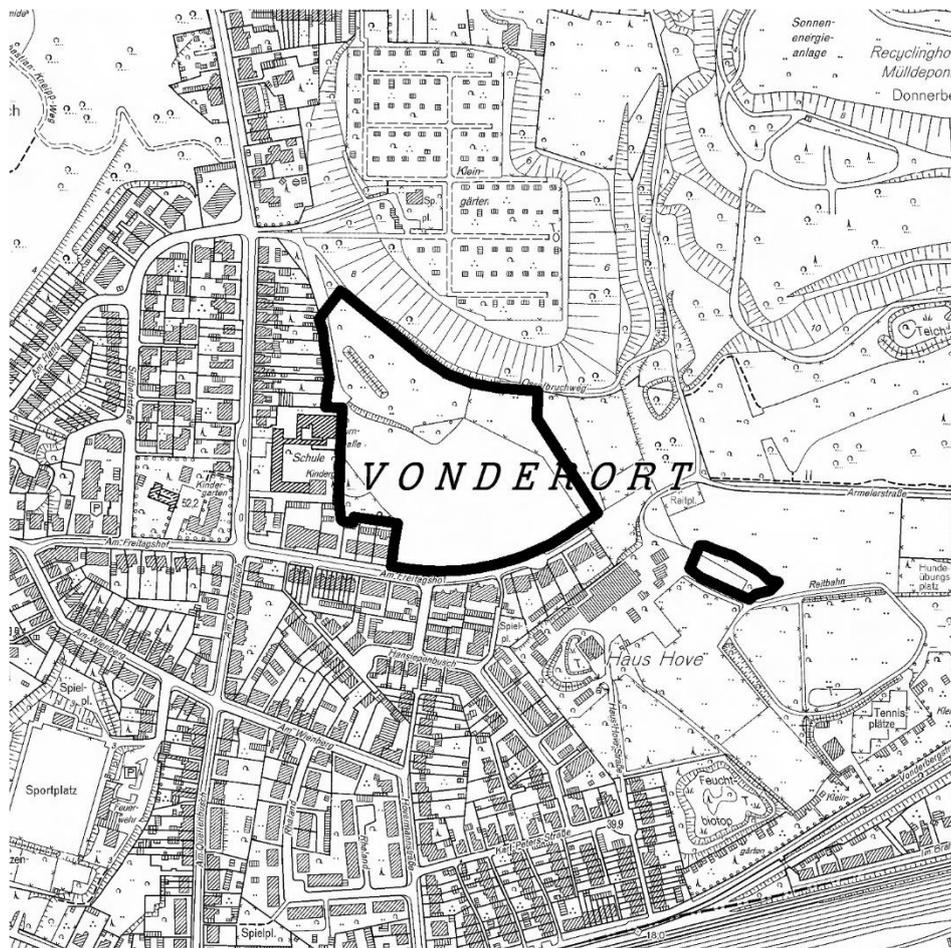


# Bebauungsplan Nr. 3.08/10 „Am Freitagshof“

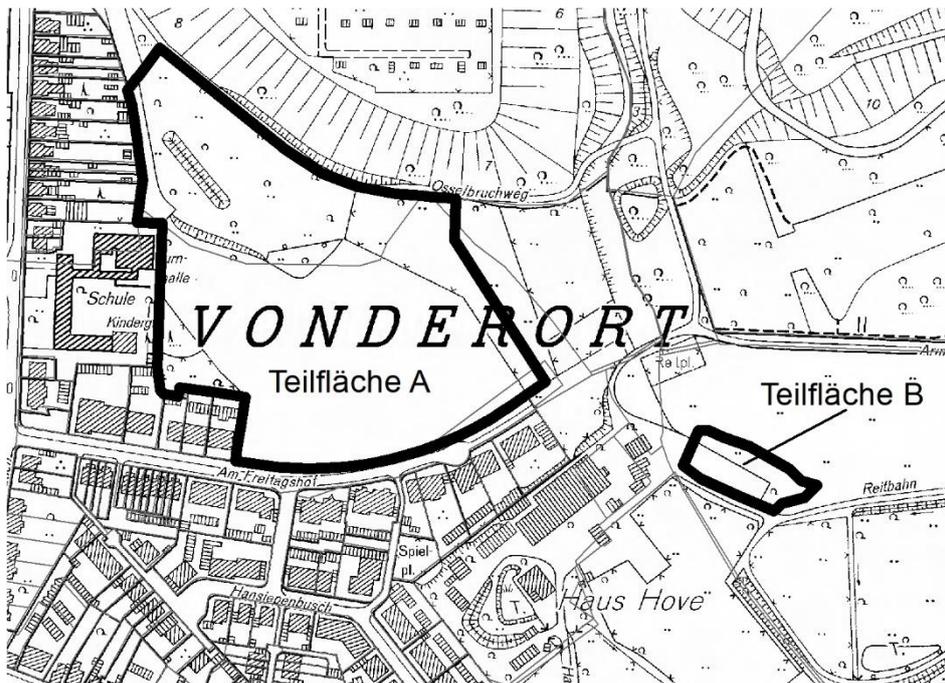


## Zusammenfassende Erklärung

## A. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet untergliedert sich in zwei Teilflächen und liegt im Ortsteil Bottrop-Vonderort. Es umfasst die Flurstücke 572 und 836 in Flur 127, einen Teil des Flurstücks 193 in Flur 126 sowie Teile der Flurstücke 570, 652 und 857 in Flur 127 der Gemarkung Bottrop und ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet. Teilfläche A umfasst die für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche sowie nördlich davon Flächen für Kompensationsmaßnahmen, die Teilfläche B beinhaltet die Fläche des Regenrückhaltebeckens.

Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan markiert.



## B. Anlass und Ziele der Planung

Die Haus-Hove-Immobilien GmbH & Co. KB hat mit Schreiben vom 25.04.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt, um so auf Flächen nördlich der Straße Am Freitagshof in Bottrop-Vonderort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen. Diese Überlegungen werden aus städtebaulicher Sicht befürwortet, da das Gebiet im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als

Wohnbaufläche ausgewiesen ist und eine Wohnbebauung der in der Umgebung vorhandenen Nutzung entspricht. Ziel ist die Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit einer Bebauung aus Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt sind etwa 100 Wohneinheiten vorgesehen.

Im April 2016 hat der Rat der Stadt Bottrop das Wohnbauflächenkonzept 2025 und seine Leitsätze beschlossen. Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung wurden zusammengetragen und der Handlungsspielraum für Verwaltung und Politik beschrieben. In sechs Leitsätzen hat die Stadt sich zum Ziel gesetzt, den geförderten Wohnungsbau in Bottrop voranzubringen. Um den Bedarf an neuen Wohnungen zu decken, sind nach den Überlegungen des Wohnbauflächenkonzepts insgesamt ca. 300 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnbauflächenkonzepts. Der Bebauungsplan dient daher der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, stärkt den Ortsteil Vonderort als Wohnstandort und trägt so zur Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur (Kindergarten und Schule) bei.

Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde die Planung gemeinsam mit der IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH aus Ochtrup weitergeführt, die als Erschließungs- und Bauträger fungiert.

## **C. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 3.08/10 „Am Freitagshof“ wurde am 23.06.2016 vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop gefasst.

Am 22.09.2016 fand eine von Stadtteilpolitikerinnen und -politikern organisierte Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der allgemein über die Ziele der Planung informiert wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand vom 26.09.2016 bis zum 10.10.2016 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zunächst mit Schreiben vom 06.07.2016 gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption um eine erste Einschätzung und später mit Schreiben vom 27.05.2020 gemäß § 4 (2) BauGB auf der Grundlage eines Vorentwurfs des Bebauungsplans um Stellungnahme gebeten.

Am 23.06.2021 erfolgt eine umfassende und detaillierte Information der Öffentlichkeit in Form einer Online-Veranstaltung (wegen der seinerzeit geltenden Corona-Regeln), an der etwa 160 Personen teilnahmen.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 02.05.2022 bis einschließlich 07.06.2022 statt.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 20.09.2022 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 21.12.2022 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**

Für das Schutzgut Mensch entstehen durch den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen bei Umsetzung der Planung für den Aspekt der Landwirtschaft umweltrelevante Veränderungen mit hoher Intensität. Für den Verlust und die formale Umwandlung von Waldflächen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 8.049 m<sup>2</sup> Ersatz geschaffen werden, so dass sich die Waldfläche gegenüber dem Bestand rund vervierfacht. Umwelterhebliche Auswirkungen sind für den Aspekt der Forstwirtschaft daher nicht gegeben. Für die Siedlungsentwicklung stellt sich die Planung positiv dar. Unter Einbeziehung von Lärminderungsmaßnahmen sind für die menschliche Gesundheit keine besonderen Risiken zu erkennen. Durch die Schaffung von Wegeverbindungen in nördlicher Richtung kann eine Anbindung aus dem Siedlungsbereich an den Erholungsraum um das Nachtigallental und „Haus Hove“ beibehalten werden. In Verbindung mit geplanten Maßnahmen zur Strukturanreicherung in Randlage des Plangebiets und im Umfeld von „Haus Hove“ ist nur mit geringen umweltrelevanten Veränderungen für den Aspekt der Erholung zu rechnen.

### **2. Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt ergeben sich für den Aspekt der biologischen Vielfalt unter Berücksichtigung des qualitativen und quantitativen Umfangs des Maßnahmenkonzepts umweltrelevante Auswirkungen mittlerer Intensität. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG stehen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen. Die geplanten Waldflächen werden in der Artenzusammensetzung entsprechend der

potnatVeg entwickelt. Bei den Biotoptypen der Wiesenflächen und Offenlandbiotope der Maßnahmenflächen handelt es um eine standortgerechte Vegetationsentwicklung einer Kulturlandschaft entsprechend der Bestandssituation. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Aspekt der potenziellen natürlichen Vegetation sind daher nicht gegeben. Einziger die Wohnbauflächen betreffender Schutzstatus ist die Ausweisung als „Biotopverbundkorridor mit besonderer Bedeutung“. Um den flächenmäßigen Verlust im Biotopverbundsystem auszugleichen, werden Maßnahmen zur Optimierung vorhandener Flächen entsprechend der Schutz-/Entwicklungsziele des Biotopverbundkorridors vorgesehen. Für den Aspekt des Schutzstatus sind daher nur geringe umwelterhebliche Auswirkungen im Plangebiet festzustellen. Der Verlust der natürlichen Ressource des Lebensraums für Tiere und Pflanzen ist wiederum mit einer hohen Intensität zu bewerten. Flächen zur Entsiegelung und zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden.

### **3. Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser wird von Grundwasser und Oberflächengewässern repräsentiert. Im Grundwasser wurden bei Messungen leicht erhöhte Arsen-Werte nachgewiesen, die jedoch innerhalb der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung liegen. Grundwasservorkommen sind nur lokale und wenig ergiebig im Plangebiet bekannt, so dass sich für diesen Aspekt eine geringe Bedeutung ableiten lässt. Dem Aspekt des Schutzstatus kommt im Plangebiet keine Bedeutung zu. Die überdeckenden Bodenschichten lassen aufgrund ihrer Mächtigkeit trotz einer sehr geringen Regulations- und Pufferfunktion einen ausreichenden Grundwasserschutz erwarten, so dass eine nur mittlere Gefahr gegenüber Grundwasserverschmutzungen gesehen wird. Für das Grundwasser ergeben sich bei Umsetzung der Planung durch die lokale Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate umwelterhebliche Veränderungen mittlerer Erheblichkeit. Von den geplanten Wohnbauflächen gehen keine besonderen Risiken für die natürliche Ressource Wasser aus. Dies betrifft sowohl das Grund- als auch die nahgelegenen Oberflächengewässer.

### **4. Schutzgut Boden**

Im Plangebiet sind nach den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen naturnahe Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbauflächen gegeben, die durch eine extensive Grünlandnutzung (bis 2014 ackerbaulich genutzt) keine nennenswerten Vorbelastungen aufweisen. Der Verlust der natürlichen Funktionen im Rahmen der Neuversiegelung führt für das Schutzgut Boden im Bereich der Bauflächen zu einer irreversiblen

Zerstörung und damit zu einer hohen Umwelterheblichkeit. Zu Minimierung des Umfangs der Inanspruchnahme naturnaher Böden sind die Maßnahmenflächen wirkungsvoll während der Baumaßnahmen gegenüber Eingriffen zu schützen. Topografische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht gegeben, so dass für das Relief keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen sind. Von den Auffüllungen in den geplanten Waldentwicklungsflächen im Norden gehen nach ergänzenden Untersuchungen durch die Stadt Bottrop keine Gefährdungen aus.

### **5. Schutzgut Klima / Lufthygiene**

Dem Plangebiet kommt als bioklimatischer Ausgleichsraum eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu. Für die geplante Wohnnutzung weist es günstige klimatische Voraussetzungen auf. Die Vorbelastungen mit Emissionen und Stäuben liegen bis auf Emissionen, deren Hauptemittent die Landwirtschaft ist, unter der Belastung benachbarter Siedlungsflächen. Mit der geplanten Bebauung gehen Freiflächen verloren, die bisher zu den festgestellten günstigen klimatischen Bedingungen beitragen. Entsprechend den Ergebnissen einer gutachterlichen Überprüfung entstehen bei der Neubebauung in Verbindung mit der geplanten Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und der Dachbegrünung der Flachdächer nur geringe klimatische Auswirkungen durch das Neubaugebiet, die auch für die bestehenden angrenzenden Wohnbauflächen als „vernachlässigbar gering“ bewertet wurden. Unter Berücksichtigung der hohen Bedeutung des Raums als bioklimatisch wertvoller Ausgleichsraum sind für das Schutzgut Klima / Lufthygiene umwelterhebliche Auswirkungen mittlerer Intensität zu erwarten.

### **6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Freiraums mit Relikten aus einer bäuerlichen Kulturlandschaft in dem dicht besiedelten Stadtteil Vonderort. Aufgrund vielfältiger Einblicke und vorhandener Erschließung weist der ästhetische Wert der Planfläche trotz mangelnder Eingrünung der Siedlungsflächen im Westen und Süden eine mittlere Bedeutung auf. Für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild sind umweltrelevante Veränderungen mittlerer Intensität durch die geplante Neubebauung zu erwarten, da der Ortsrand in die Wiesenflächen verschoben und die bestehende Eigenart des Plangebiets als Teil einer Kulturlandschaft verloren gehen wird. Mit den geplanten Maßnahmenflächen am östlichen und nördlichen Planungsrand kann der neue Ortsrand landschaftsgerecht gestaltet und die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können somit vermindert werden.

## **7. Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von historischen Kulturlandschaften, bildet jedoch einen Bestandteil von Relikten einer bäuerlichen Kulturlandschaft in dem ansonsten dicht besiedelten Stadtteil Vonderort. Für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind umwelterheblichen Auswirkungen geringer Intensität zu erwarten. Die flächenmäßige Reduzierung der bäuerlichen Kulturlandschaft hat keine über die Planfläche hinausgehenden erkennbaren negativen Folgen für das Kulturgut. Erhebliche Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Anlage „Haus Hove“ sind durch die Planung auszuschließen. Vorhandene Sachgüter in Form einer Ferngasleitung, eines Nachrichtenkabels sowie von Teilen vollversiegelter Verkehrswege bleiben in der Planung erhalten und werden im Bestand über den Bebauungsplan gesichert.

Die Fläche ist eine begrenzte Ressource, mit der nach verschiedenen gesetzlichen Vorgaben sparsam umzugehen ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um landwirtschaftliche Nutzflächen in Randlage zu einem Grünlandkomplex um „Haus Hove“. Trotz derzeit massiver Einschränkungen einer landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet aufgrund des in diesem Raum extrem begrenzten Freiflächenanteils einen hohen Bestandwert für das Schutzgut auf.

## **8. Schutzgut Fläche**

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Verlust von ca. 57% des Plangebiets für das Schutzgut Fläche und eine weitere Rücknahme landwirtschaftlicher Nutzungen im Bereich der Maßnahmenflächen zu prognostizieren. Unter Berücksichtigung eines hohen Bestandwertes führt dies zu einer hohen Umwelterheblichkeit für das Schutzgut.

## **E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der oben genannten Beteiligungsschritte wurde seitens der Öffentlichkeit eine Vielzahl an Stellungnahmen eingereicht.

Der Großteil der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (knapp 100 Einzeleinwendungen sowie eine Liste mit 1.680 Unterschriften) richtet sich gegen eine Aufstellung des Bebauungsplans. Vier Einzeleinwendungen sowie eine Liste mit 19 Unterschriften sprechen sich für die Planung aus.

Da sich der Großteil der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit auf dieselben Aspekte bezieht, wird zur Übersichtlichkeit hierüber nachfolgend ein Überblick gegeben. Die entsprechende Abwägung des Rats der Stadt ist dazu aufgeführt. Die Gegenüberstellung der Stellungnahmen und der Abwägungsvorschläge im Einzelnen kann dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden. Darin finden sich auch Einzelthemen, auf die hier nicht eingegangen wird. Im Wesentlichen beziehen sich die Stellungnahmen der Öffentlichkeit auf folgende Aspekte:

#### **- Fehlende Notwendigkeit**

Abwägung:

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2004 wurden Teile des Plangebiets sowie verschiedene weitere Flächen dem ermittelten Bedarf entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Jahr 2016 hat der Rat der Stadt mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 3.08/10 „Am Freitagshof“ eingeleitet, um so die im Flächennutzungsplan formulierten Ziele umzusetzen. Zudem ist das Plangebiet Bestandteil des Wohnbauflächenkonzepts 2025, welches der Rat der Stadt Bottrop im Jahr 2016 beschlossen hat. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in Vonderort dient somit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

In Bottrop besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Der von der Stadtverwaltung erarbeitete „Wohnbauflächenbericht 2021“ geht von einem jährlichen Bedarf von mindestens 250 Wohneinheiten aus, die sich auf die Bereiche Substitution im Bestand, Nachverdichtung und Außenentwicklung verteilen. Aktuell liegen dem zuständigen Bauträger für die 59 geplanten Eigenheime über 230 Anfragen von Interessenten vor. Davon wohnen 38 in der direkten Nachbarschaft (u.a. Hansiepenbusch, Am Freitagshof, Rhaland, Am Wienberg, In der Schanze, Suitbertstraße). 32 Interessenten leben in der erweiterten Nachbarschaft der Straße Am Freitagshof in einer Entfernung von 2 bis 5 km. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime übersteigt somit das vorhandene Angebot, welches durch die Entwicklung des Plangebiets geschaffen wird. Weitere Möglichkeiten, um den Bedarf nach entsprechendem Wohnraum decken zu können, stehen innerhalb von Bottrop nur eingeschränkt zur Verfügung.

#### **- Fehlende Übereinstimmung mit Vorgaben der Regionalplanung**

Abwägung:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland, Teilabschnitt „Emscher Lippe“. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele

der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks Münster und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Nach den übergeordneten Zielformulierungen des geltenden Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher Lippe“, sind die Bauflächen als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ gekennzeichnet. Die Freiflächen nördlich und östlich der Siedlungsflächen sind als „Waldbereiche“ dargestellt. Diese Darstellung wird von der Signatur „Schutz der Landschaft und landschaftorientierten Erholung“ überlagert. Die geplante Wohnbauentwicklung beschränkt sich auf den im Regionalplan vorgesehenen Bereich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Freiflächen werden entsprechend der Zielvorgaben der Raumordnung als Wald- und Kompensationsflächen entwickelt. Die Planung steht demnach mit den regionalen Zielen der Raumordnung im Einklang.

#### **- Fehlender sorgsamer Umgang mit vorhandenen Flächen**

Abwägung:

Die Stadt Bottrop verfolgt das Ziel, sorgsam mit vorhandenen Bauflächen umzugehen. Um dem vorhandenen Bedarf nach Wohnbauflächen jedoch gerecht werden zu können, müssen Flächen in Anspruch genommen werden. Hierbei wird großer Wert daraufgelegt, diese nachhaltig und klimafreundlich durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen wie z.B. der Festsetzung von Dachbegrünungen zu entwickeln. Durch das neue Wohngebiet wird der Stadtteil somit maßvoll erweitert. Hierbei wird den Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung entsprochen.

Die Stadt Bottrop erfüllt bereits seit geraumer Zeit die Vorgaben des Bundes, den Flächenverbrauch zu reduzieren: Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (beschlossen im Jahr 2017) zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Übertragen auf die Stadt Bottrop würde dies eine Neuinanspruchnahme von bis zu 3,12 Hektar pro Jahr bedeuten. In den vergangenen 20 Jahren wurden in Bottrop durchschnittlich lediglich 2,66 Hektar pro Jahr für Siedlung und Verkehr neu in Anspruch genommen. Das „30-Hektar-Ziel“ der Bundesregierung wird also in Bottrop bereits seit geraumer Zeit unterschritten.

### **- Verschärfung der Verkehrs- und Parksituation**

Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung gutachterlich untersucht. Hierzu wurden Verkehrszählungen an sieben verschiedenen Stellen durchgeführt, um das Umfeld ausreichend in die Untersuchung miteinzubeziehen. So wurden sämtliche Verkehrsflüsse erfasst. Es wurden zwei Zählungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten gemacht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen aufgenommen werden können und dass das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinträchtigen wird. Weitere Einzelheiten können der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 19 und 20 entnommen werden.

Im Zuge des Planverfahrens wurden verschiedene Varianten für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets diskutiert, so auch eine direkte Verbindung der Straße Am Freitagshof mit der Armelerstraße. Diese Variante wurde verworfen, weil so eine direkte Verbindung zwischen dem Ortsteil Vonderort und der Essener Straße bzw. dem Nahversorgungszentrum Bahnhof/Südring entstehen würde. Dies hätte eine erhebliche zusätzliche Belastung der Straße Am Freitagshof und der Armelerstraße insbesondere durch den Pendlerverkehr Richtung Essen zur Folge. Die weitere Variante umfasst eine zusätzliche nördliche Anbindung des Plangebiets an die Straße Am Quellenbusch in Höhe der Hausnummer 73. Sie wurde nicht weiterverfolgt, weil die bislang ruhigen Gartenflächen der Gebäude an der Straße Am Quellenbusch durch eine solche Straße dem Verkehrslärm ausgesetzt würden. Hinzu kommt, dass zusätzlich zur ohnehin erforderlichen inneren Erschließung des Wohngebiets noch ein etwa 200 m langes Stück Straße gebaut werden müsste, um an die Straße Am Quellenbusch anzubinden. Der wirtschaftliche Aufwand und die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wären angesichts der verkehrstechnisch funktionierenden Anbindung des Wohngebiets an die Straße Am Freitagshof unverhältnismäßig. Der Verlauf dieser Variante wird aber als Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine Durchlässigkeit sicherzustellen.

Das zum Bebauungsplan erstellte Verkehrsgutachten prognostiziert für die Straße Am Quellenbusch – dort liegen sowohl Schule als auch Kindergarten – nach Realisierung des neuen Wohngebiets eine Verkehrsbelastung von ca. 450 Kfz in der Spitzenstunde. Die Straße Am Quellenbusch kann als Sammelstraße klassifiziert werden. Nach den entsprechenden Richtlinien liegen angemessene Verkehrsstärken für Sammelstraßen in einer Größenordnung von 400 bis 800 Kfz pro Stunde. Die

künftige Belastung der Straße Am Quellenbusch liegt somit am unteren Ende der Spannweite für Sammelstraßen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die zusätzliche Verkehrsbelastung ein signifikant höheres Gefahrenpotential ergeben wird.

Innerhalb des Plangebiets wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen geschaffen. So sind auf den privaten Grundstücken der Doppel- und Reihenhäuser pro Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze vorgesehen – einer in der Garage und ein weiterer davor. Für die Mehrfamilienhäuser sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze geplant. Im öffentlichen Straßenraum des neuen Wohngebiets entstehen weitere 75 öffentlich nutzbare Parkmöglichkeiten. Im Zuge der endgültigen Herstellung des nördlichen Straßenrands der Straße Am Freitagshof werden zusätzlich circa 50 weitere Stellplätze, die auch der Öffentlichkeit bzw. den vorhandenen Bewohnern zur Verfügung stehen, geschaffen. Bislang gibt es dort lediglich 9 ausgewiesene öffentliche Stellplätze. Somit entstehen deutlich mehr öffentliche Stellplätze, als bislang vorhanden.

Hinsichtlich der Ausstattung des Plangebiets mit elektrischen Ladesäulen für PKWs und Fahrräder werden seitens der Bauleitplanung keine Regelungen getroffen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger sind diese aber vorgesehen.

#### **- Fehlende Bedeutung für den Stadtteil**

Abwägung:

Aus gesamtstädtischer Sicht ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum der wichtigste Aspekt bei der Entwicklung des neuen Baugebiets und nicht die Interessen des Investors oder die städtische Haushaltslage. Zurzeit gibt es sowohl in Bottrop, als auch in den Nachbarstädten eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aktuell liegen dem zuständigen Bauträger für die 59 geplanten Eigenheime über 230 Anfragen von Interessenten vor. Davon wohnen 38 in der direkten Nachbarschaft (u.a. Hansiepenbusch, Am Freitagshof, Rhaland, Am Wienberg, In der Schanze, Suitbertstraße). 32 Interessenten leben in der erweiterten Nachbarschaft der Straße Am Freitagshof in einer Entfernung von 2 bis 5 km. Daher trägt das Wohngebiet wesentlich dazu bei, die Bevölkerung des Stadtteils mit Wohnraum zu versorgen und leistet somit auch einen positiven Beitrag zur Entwicklung Vonderorts.

### **- Verschärfung der Entwässerungssituation**

Abwägung:

Das Entwässerungskonzept zeigt, dass das im neuen Baugebiet anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann, die dafür ausreichend dimensioniert ist. Das anfallende Regenwasser wird über eine eigene neue Regenwasserkanalisation zunächst in ein neues Regenrückhaltebecken und anschließend in den Kornbach eingeleitet. Damit werden die Vorgaben aus § 44 Absatz 1 Landwassergesetz erfüllt. Die Kanalisation des vorhandenen Ortsteils wird daher nicht durch das Regenwasser aus dem neuen Baugebiet belastet. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass von einer Verbesserung der Bestandssituation auszugehen ist. Zwar wird durch die Bebauung zusätzlich Boden versiegelt, die Fläche wird aber neu modelliert. Bislang konnte das Regenwasser ungehindert über das freie Feld nach Süden auf die vorhandene Wohnbebauung zufließen. Künftig wird es in Verbindung mit dem Einbau der Regenwasserkanalisation gezielt in den Kornbach abgeführt werden. Eine mögliche Überflutung der Grundstücke südlich der Straße Am Freitagshof wurde gesondert untersucht. Demnach wird die Richtung Süden fließende Regenwassermenge gegenüber der heutigen Situation sowohl bei konstantem Dauerregen, als auch bei Starkregeneignissen deutlich reduziert. Dies führt für die Unterlieger entlang der Straße Am Freitagshof zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Einzelheiten können dem Entwurf zum Bebauungsplan bzw. der Begründung auf den Seiten 23 bis 25 entnommen werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurden die Möglichkeiten einer ortsnahen Niederschlagsversickerung ebenfalls überprüft. Die Topografie lässt allerdings eine ortsnahе Versickerung des Regenwassers von den Verkehrsflächen innerhalb der Teilfläche A nicht zu. Zudem wäre eine Versickerung im Bereich der Privatflächen nur mit einem erhöhten Aufwand umsetzbar. Entsprechend ist der zuvor genannte Umgang mit dem ankommenden Regenwasser gewählt worden, um dieses weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuführen zu können. Nähere Informationen befinden sich auf der Seite 112 der Begründung.

### **- Zerstörung von Natur und Umwelt**

Abwägung:

Das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind Freiflächen Bestandteil des „Regionalen Grünzugs B“. Die geplanten Wohnbauflächen sind jedoch von diesen Festsetzungen und Darstellungen ausge-

nommen. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich untersucht. Zum Bebauungsplan liegen ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die Planung umgesetzt werden kann, wenn bestimmte Artenschutzmaßnahmen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen fest. Einzelheiten können dem Entwurf zum Bebauungsplan bzw. der Begründung auf den Seiten 25 bis 30, 35 bis 37 und ab Seite 44 entnommen werden.

#### **- Belastung durch zusätzliche Haustiere**

Abwägung:

Regelungen bezüglich des Haltens von Haustieren obliegen nicht dem Einflussbereich der Bauleitplanung. Entsprechende Untersuchungen wurden somit nicht durchgeführt und sind auch nicht erforderlich.

#### **- Negative Auswirkungen auf das Klima**

Abwägung:

Zum Bebauungsplan liegt ein Klimagutachten vor. Danach hat der geplante Bau des Wohngebietes durch die Gebäudestruktur und die Versiegelung weiterer Flächen Auswirkungen auf das Erwärmungsverhalten und die Belüftungssituation vor Ort. Diese Auswirkungen treffen in unterschiedlichem Maß die Fläche des Bauvorhabens selbst sowie die nähere Umgebung. Die Wirkungen in die Umgebung hinein sind sowohl hinsichtlich der thermischen Verhältnisse wie auch der Belüftungssituation vernachlässigbar gering. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung umgesetzt werden kann, wenn bestimmte Maßnahmen durchgeführt werden. So fordert dies beispielsweise die Öffnung der Bebauung hin zum Freiland oder eine Begrünung des Straßenraums durch Bäume. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen fest. Einzelheiten können dem Entwurf zum Bebauungsplan bzw. der Begründung auf den Seiten 21 bis 23 entnommen werden.

#### **- Mangelnde infrastrukturelle Ausstattung Vonderorts**

Abwägung:

Bei der Entwicklung des Plangebiets geht es um die Stärkung Vonderorts als Wohnstandort. Es wird für junge Familien die Möglichkeit geschaffen, Eigentum zu erwerben. Zudem ist festzuhalten, dass Vonderort ein gewisses Angebot an infrastrukturellen Angeboten - wie eine Kita, Schule oder Alteneinrichtung - aufweist. Es ist aber nicht zwingend erforderlich,

dass alle Bewohner\*innen durch dieses Angebot vollständig versorgt werden, vielmehr können auch Einrichtungen in der Nähe (z.B. die zukünftige Kita am Südring) die Versorgungsfunktion übernehmen.

#### **- Fehlende Spielmöglichkeiten**

Abwägung:

Es ist nicht vorgesehen, im Plangebiet einen zusätzlichen öffentlichen Spielplatz zu errichten. Um das Angebot an öffentlichen Spielflächen zu verbessern, soll stattdessen einer der bereits vorhandenen öffentlichen Spielplätze optimiert werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstehen private Spielmöglichkeiten für Kleinkinder. Die Ausstattung obliegt dem Vorhabenträger.

#### **- Belastungen durch Bauphase**

Abwägung:

Erschließungs- und Bauarbeiten sind für die Anwohner\*innen naturgemäß mit gewissen Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm oder Baustellenverkehr verbunden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Lärm und Baustellenverkehr das allgemein übliche Maß überschreiten werden. Das gesamte Baugebiet wird durch einen einzigen Bauträger erschlossen und bebaut. So kann sichergestellt werden, dass die Arbeiten zügig und koordiniert ablaufen. Das betrifft sowohl den Baustellenverkehr, als auch das Geschehen auf der Baustelle. Die Verwaltung hat dazu bereits erste Gespräche mit dem Bauträger geführt. So wird eine zusätzliche Erschließung aus Richtung Norden für die Dauer der Bauphase seitens der Vorhabenträgers geprüft, um für eine gewisse Verteilung der Belastung zu sorgen. Daneben kann davon ausgegangen werden, dass die Straße Hansiepenbusch nicht vom Baustellenverkehr genutzt werden wird, weil sie wegen ihres Querschnitts und ihrer Lage im Straßennetz nicht dafür geeignet ist. Mit dem Abschluss der Arbeiten werden aber auch diese Beeinträchtigungen, die möglichst geringgehalten werden sollen, ein Ende haben. Im Übrigen gilt für den Lärm gewerblicher Baustellen die Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm. Deren Regelungen sind einzuhalten.

#### **- Bestehende Bodenbelastungen**

Abwägung:

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Boden- und Grundwasseranalyse durchgeführt. Es wurden keine wesentlichen Schadstoffkonzent-

rationen nachgewiesen. Einzelheiten können dem Entwurf zum Bebauungsplan bzw. der Begründung auf den Seiten 13 bis 15 entnommen werden.

#### **- Bestehende Gefährdung durch Kampfmittel**

Abwägung:

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.08/10 „Am Freitagshof“ beteiligt. Er hat wie folgt Stellung genommen:

„Eine Luftbildauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. Es wurde eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung festgestellt (1 Blindgängerverdachtspunkt Nr. 2356), sowie Bombardierung auf der gesamten Antragsfläche. Es werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

- a) Bearbeitung des Blindgängerverdachtspunkts Nr. 2356, sofern sich der Punkt weniger als 20 m von der geplanten Baumaßnahme befindet.
- b) Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der mittleren Bombardierung, wenn der Bodeneingriff 0,80 m überschreitet.
- c) Anwendung der Anlage 1 TVV (Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg) in dem Bereich der mittleren Bombardierung.“

Diese Stellungnahme wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **- Wertminderung der Immobilien**

Abwägung:

Die Nutzung der Grundstücke in den umliegenden vorhandenen Wohngebieten wird durch das neue Wohngebiet nicht eingeschränkt. Eine signifikante Wertminderung der Immobilie ist nicht zu befürchten. Die verschiedenen Fachgutachten zeigen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind. Im Gegenteil wird teils sogar eine Verbesserung der Bestandssituation erzielt – insbesondere im Hinblick auf die bestehende Parkplatz- oder auch Entwässerungssituation. Da die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung haben wird, stellt eine eventuelle Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, grundsätzlich keinen schutzwürdigen Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Hessen vom 07.04.2014, Az. 3 C 914/13.N).

**- Übertragung von Kosten**

Abwägung:

Den Anwohnern werden für Maßnahmen, die zur Erschließung innerhalb des neuen Baugebiets erforderlich sind, keine Kosten übertragen. Das gleiche gilt für den Ausbau der Straße Am Freitagshof und die dort neu entstehenden öffentlichen Parkplätze. Dies ist durch Verträge zwischen der Stadt Bottrop und dem Vorhabenträger sichergestellt.

**- Fehlende Eignung des Investors**

Abwägung:

Die IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH wurde 1995 gegründet und hat seitdem unterschiedliche Bauprojekte – auch von ähnlicher Größenordnung – realisiert. Referenzen finden sich in Nachbarkommunen.

**- Beeinträchtigung der Lebensqualität/Gesundheit**

Abwägung:

Die Planung betrifft überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Durch die Schaffung von Wegeverbindungen in nördliche Richtung kann eine Anbindung aus dem Siedlungsbereich an den Erholungsraum um das Nachtigallental und Haus Hove beibehalten werden. In Verbindung mit geplanten Maßnahmen zur Strukturanreicherung in den Randlagen des Plangebiets und im Umfeld von Haus Hove ist somit von keiner Beeinträchtigung der Lebensqualität auszugehen. Zudem ist auch keine Einschränkung der Gesundheit durch die geplante wohnbauliche Nutzung zu befürchten. Die verschiedenen Fachgutachten - wie das Schallimmissionsgutachten oder die Verkehrsuntersuchung - zeigen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten sind. Weitere Einzelheiten finden sich auf den Seiten 19 bis 21 der Begründung.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen ebenso Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken vor.

Während der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) sind Bedenken und Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster
- Emschergenossenschaft und Lippeverband
- Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Ruhrgebiet
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3
- Deutsche Telekom AG PT111
- ELE - Emscher-Lippe Energie GmbH
- RWW Mülheim
- Rhein-Main-Rohrleitungs-Transportgesellschaft mbH
- PLEdoc GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden können und somit entsprechende Stellen eingeschaltet werden sollten. Darüber hinaus wird eine Entwässerung im Trennsystem als sinnvoll erachtet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen, dennoch sollten die Feldeseigentümer hinsichtlich erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen um Stellungnahmen gebeten werden. Da Wald i.S.d. Bundeswald – resp. Landesforstgesetztes NRW in dem Randbereich des Plangebiets vorhanden ist, sollten entsprechende Kompensationsmaßnahmen - auch wenn der Waldstatus nur formal aufgegeben wird und keine eigentliche Abholzung vorgesehen ist - umgesetzt werden. Sicherheitsabstände sollten eingehalten werden. Im Umweltbericht sollte ein gesondertes Kapitel erstellt werden, welches auf das Thema Wald eingeht. Zudem sollten bauliche Anlagen nicht höher als 30 Meter sein. Auch wird auf Versorgungsleitungen der Leitungsträger verwiesen, die insbesondere auf ihre Schutzanweisungen hinweisen und teils einen Schutzstreifenbereich fordern. Eine zusätzliche Versorgungsfläche für eine geplante Transformatorenstation sollte vorgesehen werden. Die genannten Aspekte wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Während der Beteiligung nach § 4 (2) sind Bedenken und Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Emschergenossenschaft und Lippeverband
- Deutsche Telekom AG PT111
- ELE - Emscher Lippe Energie GmbH
- Evangelische Kirchengemeinde Bottrop
- PLEdoc GmbH
- Rhein-Main-Rohrleitungs-Transportgesellschaft mbH
- RWW Mülheim
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Ruhrgebiet

Es wird darauf verwiesen, dass eine Entwässerung im Trennsystem als sinnvoll erachtet wird. Eine neue Netzstation für die Stromversorgung sollte aufgestellt werden. Zudem wird angeregt, einen Fuß- und Radweg im Nordwesten des Plangebiets zu schaffen. Zudem wird auf Versorgungsleitungen verwiesen. Es sollten Schutzanweisungen und teils auch Schutzstreifenbereiche beachtet werden. In diesem Zusammenhang sollte der Verlauf der Ferngasleitung eingemessen werden. Da Wald

i.S.d. Bundeswald – resp. Landesforstgesetzes NRW in dem Randbereich des Plangebiets vorhanden ist, sollten entsprechende Kompensationsmaßnahmen - auch wenn der Waldstatus nur formal aufgegeben wird und keine eigentliche Abholzung vorgesehen ist - umgesetzt werden. Sicherheitsabstände sollten eingehalten werden. Im Umweltbericht sollte ein gesondertes Kapitel erstellt werden, welches auf das Thema Wald eingeht. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden die genannten Aspekte berücksichtigt.

Während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) sind Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange eingegangen, die bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt wurden:

- Emschergenossenschaft und Lippeverband
- Bezirksregierung Münster Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
- RWW Mühlheim
- Pledoc GmbH
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Es wird darauf verwiesen, dass eine Entwässerung im Trennsystem als sinnvoll erachtet wird. Angaben zur Detailplanungen der Entwässerung werden ebenso gemacht. Zudem wird auf Versorgungsleitungen verwiesen. Es sollten Schutzanweisungen und teils auch Schutzstreifenbereiche beachtet werden. Ebenso wird die Bedeutung von passenden Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Darüber hinaus hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster im Rahmen der Offenlage eine Ergänzung des Hinweises in Bezug auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern gefordert. So wurde folgender Zusatz im Planentwurf und in der Begrünung aufgenommen:

„Zudem sind erste Erdbewegungen rechtzeitig (circa 14 Tage vor Beginn) dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie schriftlich mitzuteilen. Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen oder den Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 Denkmalschutzgesetzes NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“