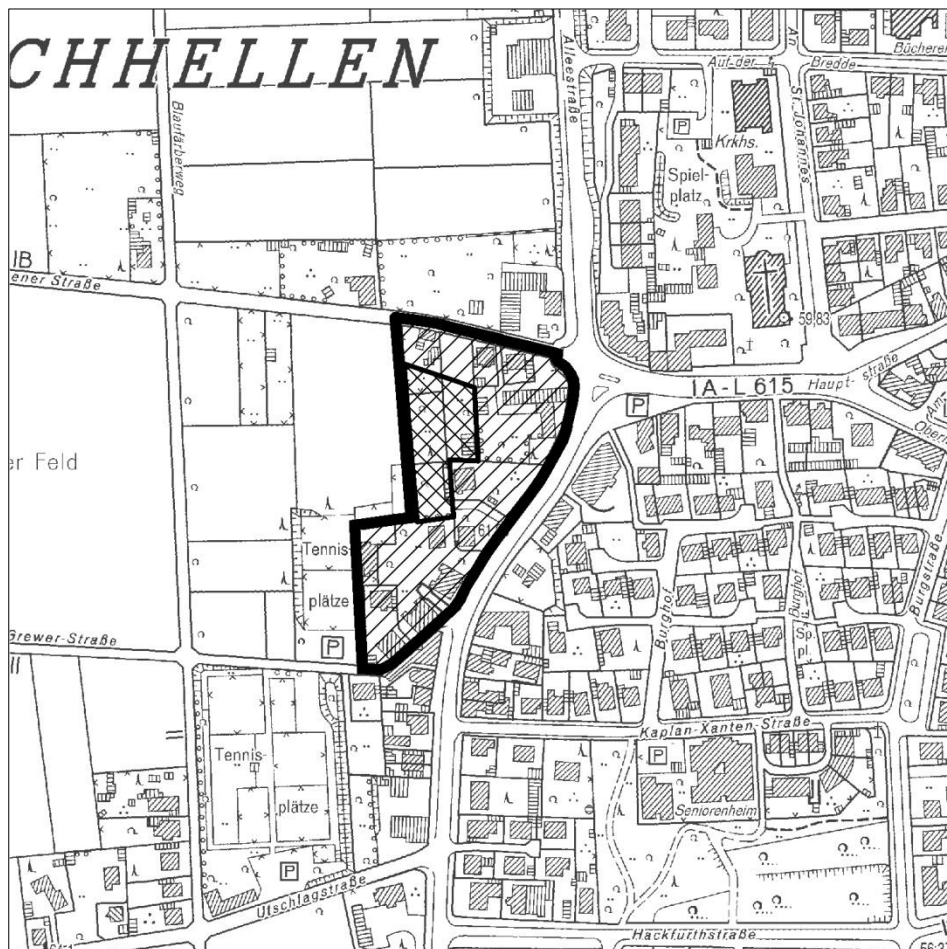


Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Holthausener Straße“



Begründung

Stand Mai 2023

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Abgrenzung der Satzung

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan
4. Derzeitige planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben

D. Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation
2. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
3. Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. Umwelt
5. Bodenbelastungen

E. Städtebauliche Konzeption

1. Städtebauliche Konzeption
2. Entwässerung

F. Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung
2. Lärmschutz
3. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Umweltauswirkungen sowie zum Artenschutz
4. Kennzeichnungen
5. Hinweise

G. Umweltbelange

- 1 Boden/Altlasten**
- 2 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz**
- 3 Oberflächengewässer**
- 4 Grundwasser**
- 5 Niederschlagswasser**
- 6 Klima und Lufthygiene**
- 7 Lärmbeurteilung**
 - 7.1 Verkehrslärm
 - 7.2 Sportanlagenlärm
- 8 Geruchsbeurteilung**
- 9 Eingriffsbilanzierung**
 - 9.1 Städtische Grundstücke (Flurstücke 367, 369, 414)
 - 9.2 Private Grundstücke (Teilfläche des Flurstücks 450)
 - 9.3 Ausgleich der Eingriffe

H. Planungsgrundlagen

A. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bottrop verfügt im Bereich westlich der Bottroper Straße und südlich der Holthausener Straße über mehrere unbebaute Grundstücke (Flurstücke 367, 369 und 414 in Flur 60 der Gemarkung Kirchhellen). Sie sind im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Bereits im Jahr 2013 schlug die Verwaltung den politischen Gremien vor, für die städtischen sowie für südlich und östlich angrenzende Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel war es, die unbebauten Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen und gleichzeitig an dieser Stelle den westlichen Ortsrand zu definieren. Der Aufstellungsbeschluss (Drucksache 2013/6971) wurde sowohl von der Bezirksvertretung Bottrop-Kirchhellen als auch vom Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz mehrheitlich abgelehnt.

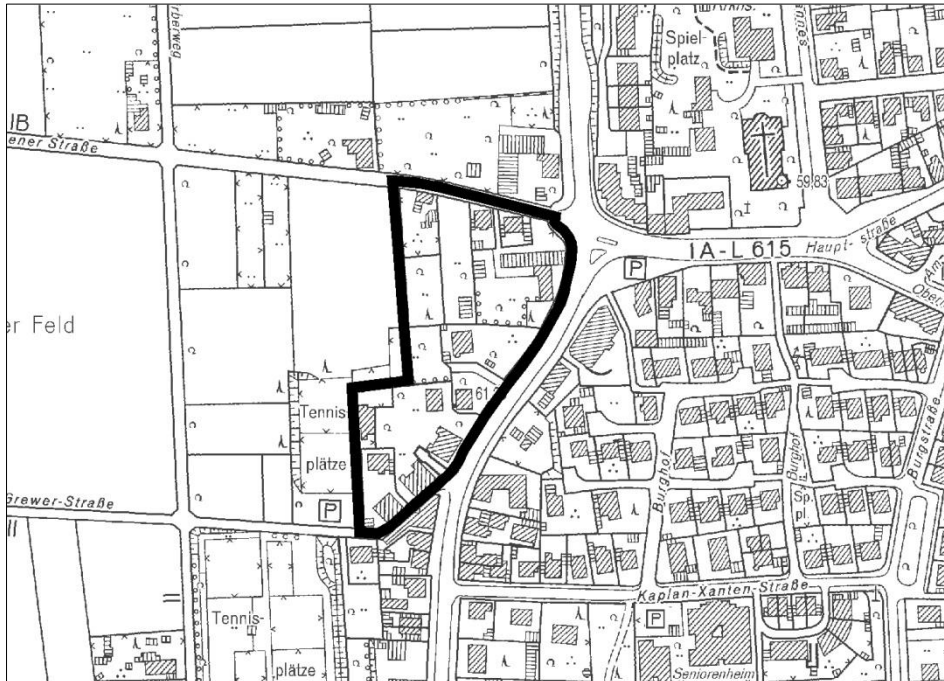
Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 05.07.2016 das „Wohnbauflächenkonzept 2025“ beschlossen. Ziel des Konzeptes ist es, Wohnbauflächenpotenziale zu identifizieren und zu aktivieren. Besonderes Augenmerk wird dabei auf solche Flächen gerichtet, die sich für die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau eignen.

Die städtischen Flächen sowie zu einem geringen Teil auch angrenzende private Grundstücke sind zwar noch nicht Bestandteil des Wohnbauflächenkonzeptes, eignen sich aber dennoch für eine wohnbauliche Entwicklung. Diese Flächenpotenziale sollen daher nun über die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) nutzbar gemacht werden. Je nach Bedarf

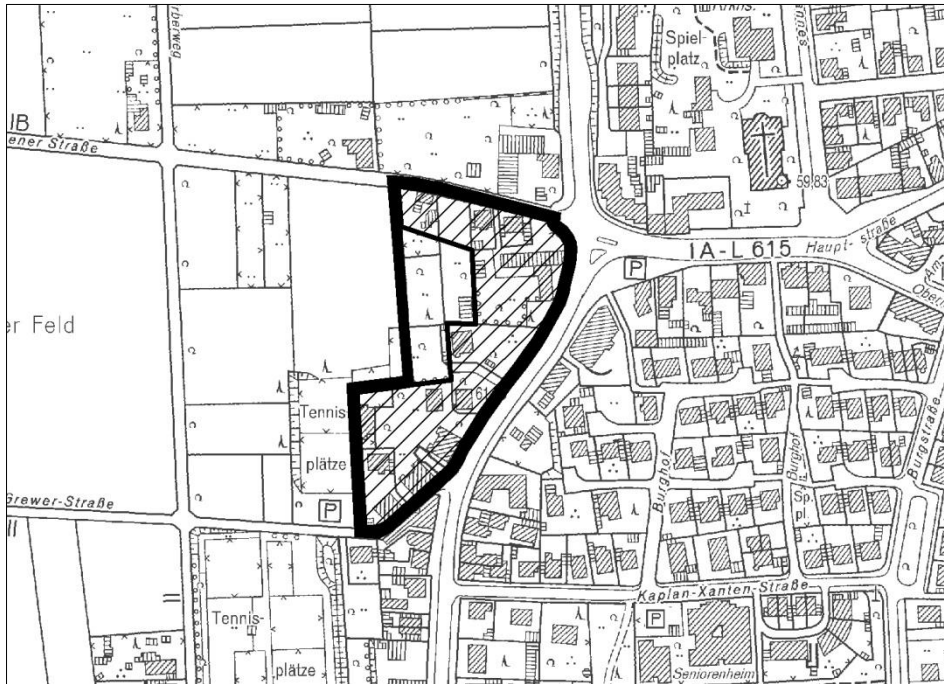
könnten auf diesen Flächen auch öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Gleichzeitig wird durch die Aufstellung der Satzung in diesem Bereich der westliche Ortsrand definiert.

B. Abgrenzung der Satzung

Das Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Kirchhellen, südlich der Holthausener Straße und westlich der Bottroper Straße. Es umfasst die Flurstücke 74, 367, 369, 370, 371 (teilweise), 411 bis 414, 439, 440, 441, 449, 450 (teilweise) und 451 in Flur 60 der Gemarkung Kirchhellen und ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



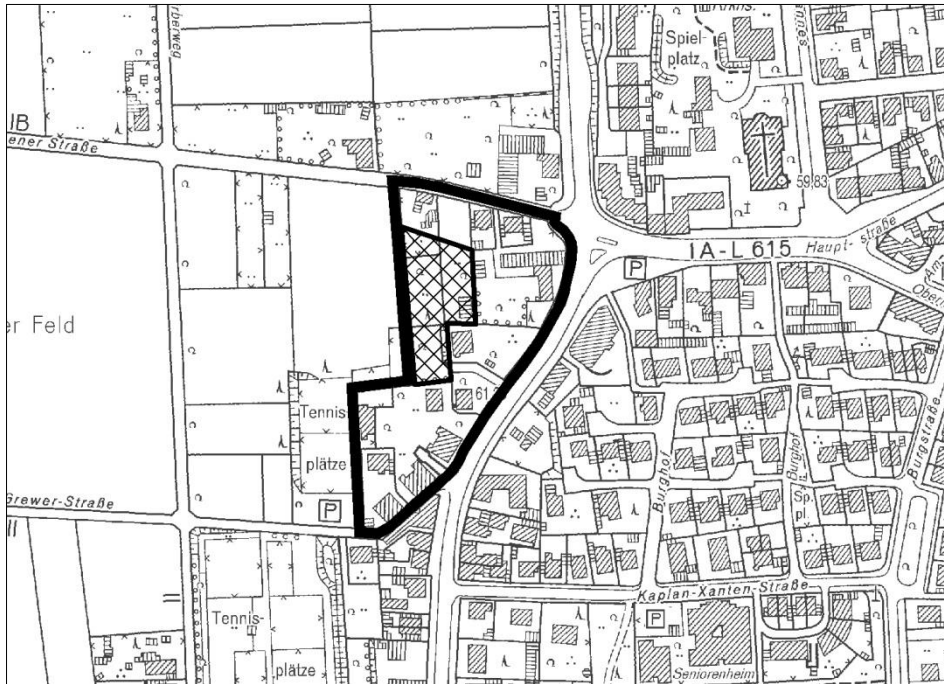
Der § 34 Absatz 4 BauGB kennt drei Typen von Innenbereichssatzungen. Liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor, so kann die Gemeinde durch Satzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen dieses Bebauungszusammenhangs festlegen (**Klarstellungssatzung**). So kann allerdings nur der tatsächliche Bebauungszusammenhang abgegrenzt werden. Wie oben beschrieben endet der Bebauungszusammenhang im nördlichen Bereich westlich des Gebäudes Holthausener Straße 3 und im südlichen Bereich westlich des Gebäudes Heinrich-Grewer-Straße 2. Der mögliche Geltungsbereich einer solchen Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 Nr. 1 BauGB ist im folgenden Übersichtsplan mit einfacher Schraffur markiert.



Im Bereich der **Klarstellungssatzung** dürfen keine Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Dort richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB, gibt es die Möglichkeit einer sogenannten **Ergänzungssatzung**. Dabei kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine solche Vorprägung liegt vor, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche für diese Flächen durch die unmittelbar benachbarten Grundstücke mehr oder weniger eindeutig vorgegeben sind.

Im konkreten Fall sollen der südliche Teil der städtischen Flurstücke 367 und 414, das städtische Flurstück 369 sowie die südlich daran angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 450, 412 und 413 über die Aufstellung einer **Ergänzungssatzung** in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Geltungsbereich der **Ergänzungssatzung** ist in der folgenden Übersicht mit einer Kreuzschraffur gekennzeichnet.



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sind für diese Außenbereichsflächen durch die Bebauung an der Holthausener Straße, der Bottroper Straße und der Heinrich-Grewer-Straße vorgegeben.

Im Bereich einer **Ergänzungssatzung** können – wie im Bebauungsplan – einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Im vorliegenden Fall sollen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

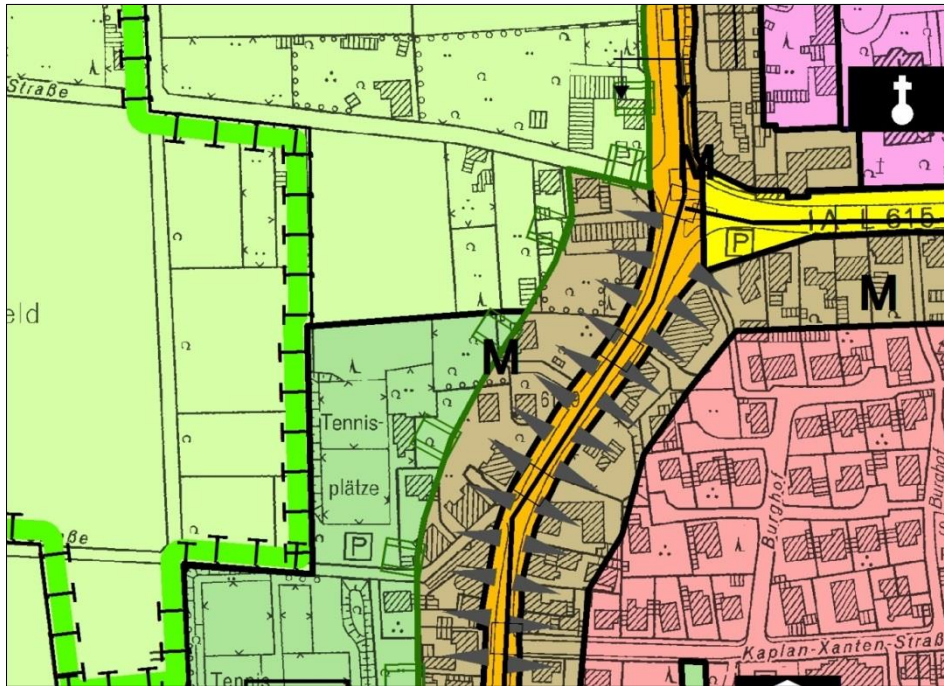
C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Gebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich entlang der Bottroper Straße als *Gemischte Baufläche* und die rückwärtigen Bereiche als *Fläche für die Landwirtschaft*, als *Grünfläche* sowie als *Verbandsgrünfläche* dar. Entlang der Bottroper Straße ist das Planzeichen *Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen* eingetragen. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.



3. Landschaftsplan

Die Flurstücke 371 und 450 in Flur 60 der Gemarkung Kirchhellen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop. Der Landschaftsplan enthält für diesen Bereich keinerlei Festsetzungen, sondern stellt lediglich das Entwicklungsziel 1.2-1 „Anreicherung“ dar. Das Flurstück 371 ragt mit einer kleinen Teilfläche in den Bereich der Klarstellungssatzung hinein. Das Flurstück 450 ragt mit einer kleinen Teilfläche in den Bereich der Ergänzungssatzung hinein. Der restliche Teil des Satzungsgebietes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4. Derzeitige planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben

Planungsrechtlich bildet die entlang der Bottroper Straße und der Holthausener vorhandene Bebauung zusammen mit den von der Bottroper Straße abgerückten Häusern Nr. 4 und Nr. 6a sowie den Gebäuden Heinrich-Grewer-Straße 2 einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Bestandteil dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind darüber hinaus die Teile der städtischen Flurstücke 367 und 414, welche genau zwischen den Häusern Bottroper Straße 4, Holthausener Straße 1 und Holthausener Straße 3 liegen. Bauvorhaben in diesem Bereich sind planungsrechtliche nach § 34 BauGB zu beurteilen und – sofern die Voraussetzungen erfüllt sind – zu genehmigen.

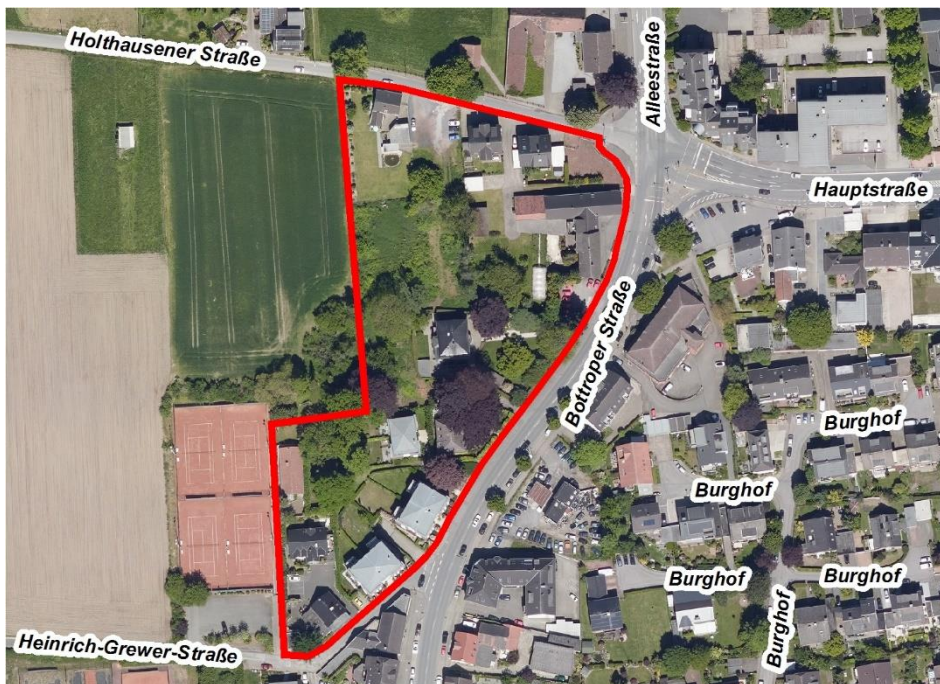
Anders verhält es sich mit den übrigen (südlichen) Teilen der städtischen Flurstücke 367 und 414, dem städtischen Flurstück 369 sowie der südlich daran angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 450. Diese Flächen liegen

im planerischen Außenbereich. Hier ist bislang der § 35 BauGB Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

D Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

An der Holthausener Straße und im nördlichen Abschnitt der Bottroper Straße sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern vorhanden. Die Gebäude werden in erster Linie wohnbaulich genutzt. An der Bottroper Straße im Haus Nr. 2 befindet sich ein Pflegedienst. In den Gebäuden Bottroper Straße 4 haben Dienstleistungsunternehmen ihren Sitz. Der südliche Abschnitt der Bottroper Straße und die Heinrich-Grewer-Straße sind mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wohnbaulich geprägt. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist unbebaut und gekennzeichnet durch einen Strauch- und Baumbewuchs von variierender Intensität. Es finden sich Reste einer zurückliegenden Nutzung auf dem Grundstück, die sich im Wesentlichen aus den Überresten einer ehemaligen Zufahrt bzw. Zuwegung zusammensetzen. Der nördliche Grundstücksteil ist durch eine Fahr- und Parkplatzfläche gekennzeichnet, deren Oberflächenbefestigung in stark unterschiedlichen Qualitäten erhalten ist. In der Vergangenheit hat es mindestens zwei Gebäude im mittleren Teil des Plangebietes gegeben. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck des Plangebiets und seiner Umgebung.



Nördlich und westlich schließt sich unbebauter Freiraum an das Gebiet der Satzung an. Östlich der Bottroper Straße liegt nicht weit entfernt der Kirchhellener Ortskern.

2. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Anlagen zur Ver- und Entsorgung müssen im Bereich der Ergänzungssatzung neu geschaffen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Holthausener Straße erfolgen.

3. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung, an der Bottroper Straße (Haus Nr. 4) liegt die denkmalgeschützte ehemalige Kirchhellener Bürgermeistervilla.



4. Umwelt

Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Klarstellungssatzung ist vor allem entlang der „Bottroper Straße“ stark durchgrünt und teilweise durch starkes Baumholz standorttypischer Laubbaumarten geprägt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist sowohl durch gehölzreiche Teilflächen mit altem Laub- und Nadelbaumbestand als auch durch Schlagfluren (Vegetation, die sich nach der natürlichen oder künstlichen Entstehung einer Waldlichtung auf deren Grundfläche ausbildet) und Gebüsche geprägt. Die ehemalige Nutzung des Bereiches als Gartenfläche ist durch das vorhandene Artenspektrum und die Vegetationsstruktur teilweise noch erkennbar.

5. Bodenbelastungen

Um mögliche Bodenbelastungen feststellen zu können, wurde durch das Büro GFP eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt¹. Dabei wurden acht Kleinrammbohrungen bis 3 m Tiefe sowie insgesamt 33 Handbohrungen bis 1 m Tiefe niedergebracht. Um eine Bewertung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchführen zu können, wurden neun Einzelproben sowie eine Mischprobe zusammengestellt und analysiert. Weiterhin wurden fünf Mischproben für eine abfalltechnische Bewertung zusammengestellt und analysiert. Vor Ort wurde eine Bodenluftanalyse durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Basis der durchgeführten Felduntersuchungen anhand der Kleinrammbohrungen und Pürckhauer-Handbohrungen zeigt sich, dass im westlichen Grundstücksteil (Flurstücke 369 und 450) nur in Ausnahmen geringe Fremdbestandteile im Boden in Form von Ziegeln, Kohle und Betonstücken auftreten. Im östlichen Grundstücksteil (Flurstück 414) wurden bis zu 1,2 m mächtige Auffüllungen meist aus Aschen, Bergematerial, Kohle, Schlacken sowie Kies festgestellt, die vermutlich in erster Linie mit der ehemaligen Straße in Verbindung stehen und im südlichen Teil des Flurstücks deutlich geringer mächtig ausgeprägt sind.

Die durchgeführten chemischen Untersuchungen anhand von Einzel- und Mischproben haben insgesamt nur ein relativ geringes Schadstoffpotenzial ergeben.“

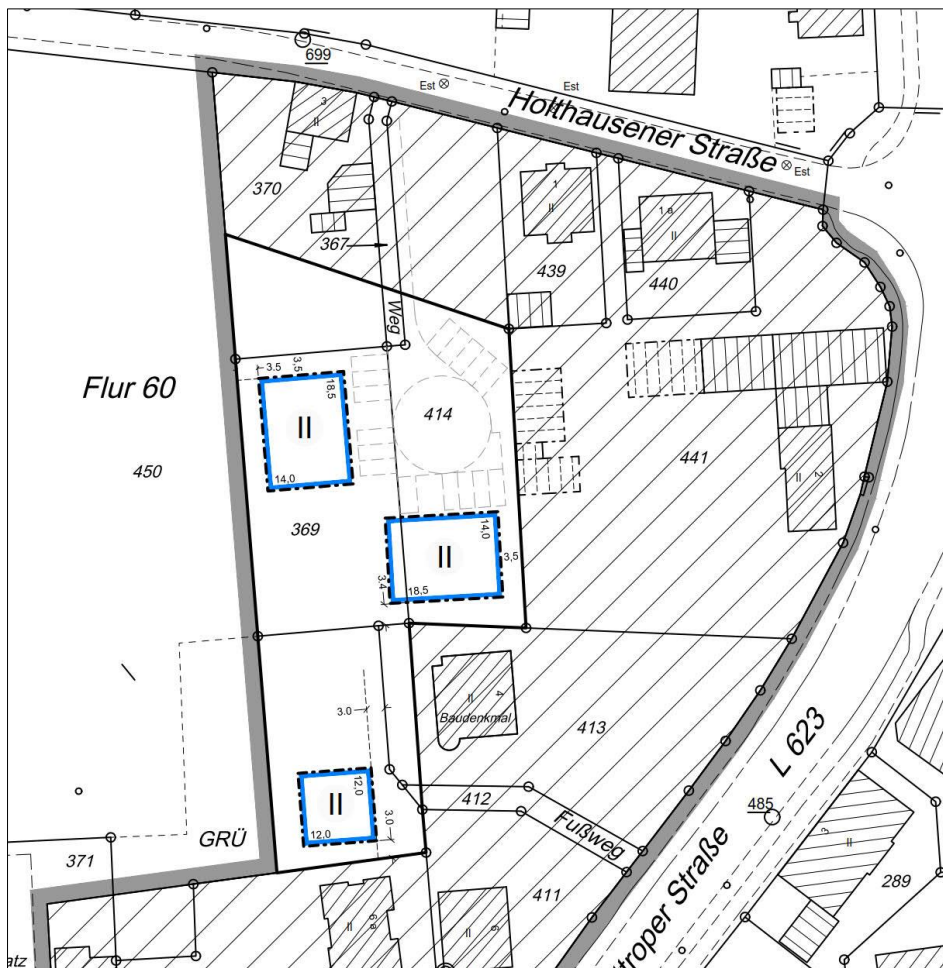
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weist somit in weiten Teilen eine geringfügige anthropogene Überprägung aus. Es ist jedoch durch die vergangene Nutzung der Grundstücke nicht zu einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG gekommen, die der angestrebten Neunutzung entgegensteht. Für den Bereich der Klarstellungssatzung, welcher aktuell schon vollkommen erschlossen ist, liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung nach BBodSchG vor.

¹ „Orientierende Bodenuntersuchung und Prüfung einer Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung“, GFP (Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR), Duisburg, 17.10.2018

E Städtebauliche Konzeption

1. Städtebauliche Konzeption

Wie die folgende Abbildung zeigt, sind im rückwärtigen Teil des Geländes – im Bereich der Ergänzungssatzung – insgesamt drei Gebäude vorgesehen, zwei auf den städtischen Flächen und eines auf der im Satzungsgebiet liegenden Teilfläche des Flurstücks 450. Die Erschließung dieses Gebäudes ist privatrechtlich von der Bottroper Straße aus zu regeln.



Die Erschließung der städtischen Flächen ist von der Holthausener Straße aus vorgesehen. Unmittelbar an der Holthausener Straße ist – innerhalb der Klarstellungssatzung – noch die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich.

2. Entwässerung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung müssen im Bereich der Ergänzungssatzung neu geschaffen werden. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Holthausener Straße erfolgen.

Künftig soll der vorhandene Kanal in der Alleestraße in Richtung der Straße Auf der Bredde erneuert und als Regenwasserkanal genutzt werden. Dadurch steht dem Gebiet der Satzung zukünftig eine Regenwasservorflut zur Verfügung. Dieser Regenwasserkanal wird dann vorerst in der Straße Auf der Bredde in den vorhandenen Mischwasserkanal einmünden. Eine Weiterführung der Regenwasservorflut zum Nebenlauf des Bräukebaches ist bereits im aktuell gültigen Abwasserbeseitigungskonzept vorgesehen und soll sukzessive umgesetzt werden.

Solange das Niederschlagswasser noch über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet wird, muss im Bereich der Ergänzungssatzung eine Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken erfolgen.

F Festsetzungen und Hinweise

Im Bereich einer **Ergänzungssatzung** können – wie im Bebauungsplan – einzelne Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden. Um die Umsetzung der städtebaulichen Ziele sicherzustellen, werden daher für den Bereich der **Ergänzungssatzung** folgende Regelungen getroffen:

1. Festsetzungen zu überbaubarer Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden so festgelegt, dass im Bereich der Ergänzungssatzung maximal drei Gebäude möglich sind. Gleichzeitig wird durch die Lage der überbaubaren Flächen sichergestellt, dass der aus Gründen des Denkmalschutzes wichtige Blick aus der ehemaligen Bürgermeistervilla heraus Richtung Westen in den Freiraum unverbaut bleibt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt. Zusätzlich wird die maximal zusätzliche Gebäudehöhe so beschränkt, dass ein Staffelgeschoss oder ein ausgebautes Dach ermöglicht wird. Damit orientiert sich die zulässige Bebauung an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden.

Bereits heute bestehende Baurechte im Bereich der Klarstellungssatzung bleiben davon unberührt.

2. Lärmschutz

Das Satzungsgebiet unterliegt Einflüssen des Verkehrs- und Sportlärms (siehe Kapitel G. *Umweltbelange*, Abschnitt 7 – *Lärmbeurteilung*). Die Satzung enthält daher Regelungen zum Schutz vor schädlichen Lärm-Immissionen.

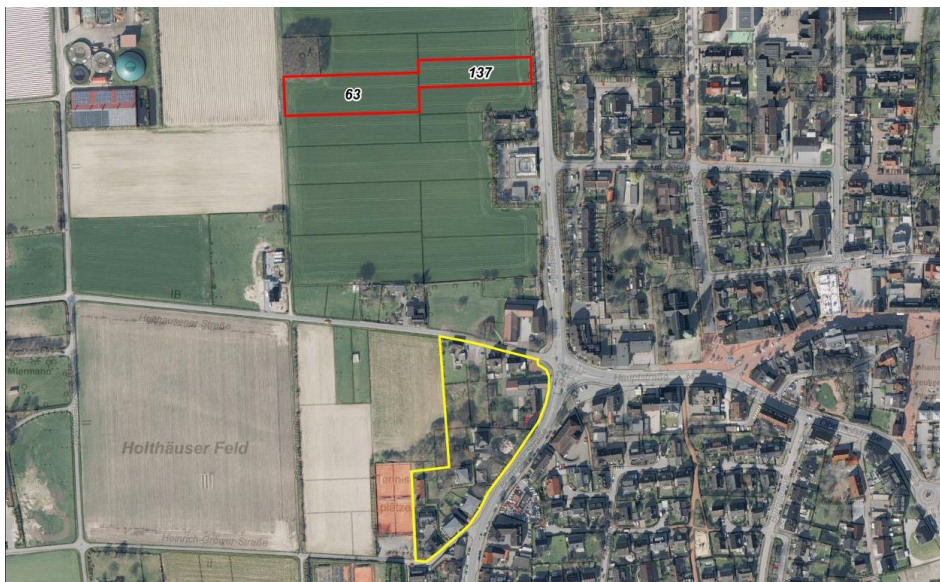
3. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Umweltauswirkungen sowie zum Artenschutz

Externe Kompensationsfläche

Durch die Ergänzungssatzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die entsprechend kompensiert werden müssen. Diese Bilanzierung erfolgte getrennt für die städtischen und privaten Grundstücke. Einzelheiten können dem Kapitel G. *Umweltbelange*, Abschnitt 9 – *Eingriffsbilanzierung* entnommen werden.

Für die städtischen Grundstücke ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 36.445 Wertpunkten. Für den Bereich des privaten Grundstücks (Teilfläche des Flurstücks 450) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 13.864 Wertpunkten. Insgesamt ergibt sich so für das gesamte Satzungsgebiet ein Kompensationsdefizit von 50.309 Wertpunkten, welches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Wegen der Kleinräumigkeit des Satzungsgebietes kann der erforderliche Ausgleich jedoch nur zu sehr geringen Anteilen im Geltungsbereich erbracht werden, sodass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf zwei städtischen Flurstücken (Flur 61, Flurstücke 63 und 137) in unmittelbarer Nähe umgesetzt werden sollen. Die dort befindlichen Ackerflächen sollen zu extensiv genutzten Streuobstwiesen entwickelt werden. Die folgende Abbildung zeigt das Satzungsgebiet und die beiden städtischen Flurstücke, die zusammen etwa 8.660 m² groß sind.



Zur vollständigen Deckung des Kompensationsdefizites müssen 3.595 m² Ackerland in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Diese Maßnahme wird zu 72,4 % den Eingriffen auf den städtischen Flächen zugeordnet und zu 27,6 % den Eingriffen auf der privaten Fläche. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt von den beiden Flurstücken noch eine Fläche von ca. 5.070 m², die anderweitig genutzt werden kann.

Dachbegrünung

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei flachen oder flach geneigten Dächern wird die lokale klimatische Situation durch Schadstofffilterung, Verdunstungskühlung und Verminderung der Abstrahlungswärme verbessert. Weiterhin wird der Versiegelungsgrad vermindert, was zu einer verbesserten Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet führt.

Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten beurteilen zu können, wurde durch das Büro für Freiraumplanung eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II durchgeführt². Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG im Vorfeld ausgeschlossen werden kann, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden:

- Rodung von Gehölz- und Vegetationsbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 30. September bis zum 01. März,
- unmittelbar vor Rodung Untersuchung der zu fällenden Gehölze auf Fledermausbesatz,
- Einschränkung der tageszeitlichen Bauzeiten,
- Anbringen von sieben künstlichen Fledermaus-Quartieren an den zukünftigen Wohngebäuden:
5 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-KF),
1 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-AS),
1 × Ganzjahresquartier (z. B. Fa. Schwegler Typ 1WQ),
- Pflanzung von Gehölzhecken oder Bäumen (vorwiegend Obstbäume) im Umfeld des Satzungsgebiets und
- Anbringen einer künstlichen Fortpflanzungsstätte für die Waldohreule am Alten Friedhof in Kirchhellen (z. B. Fa. Vivara Typ UK RA 01).

In die Satzung wurden daher entsprechende Regelungen aufgenommen.

4. Kennzeichnungen

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umgegangen ist. Die Satzung enthält daher eine entsprechende Kennzeichnung.

5. Hinweise

Bodendenkmäler

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie für Westfalen hat darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden damit gerechnet werden muss, dass nicht nur archäologische Bodendenkmäler, sondern

² „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB ‚Holthausener Straße‘ – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II“, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, 16.10.2018

auch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) angetroffen werden. Aus diesem Grund wurden folgende Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruiper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Bottrop als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der Betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Rodungs- und Fällarbeiten

Rodungs- und Fällarbeiten sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die in Haus- und Kleigärten, auf Rasensportanlagen, in Parkanlagen, auf Friedhöfen und auf Flächen für den Erwerbsgartenbau stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Die Satzung enthält vorsorglich einen entsprechenden Hinweis.

G Umweltbelange

Bei der Aufstellung einer **Ergänzungssatzung** sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 1a und 9 Absatz 1a BauGB) entsprechend anzuwenden. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in die Satzung aufzunehmen. Eine formale Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind im bei der Aufstellung von Satzungen nach dem § 34 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür ist die Stellungnahmen des Fachbereichs Umwelt und Grün vom 12.02.2021³.

³ „Umweltbericht zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‚Holthausener Straße‘ gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB“, Stadt Bottrop, Fachbereich Umwelt und Grün, Bottrop, 12.02.2021

1 Boden/Altlasten

Laut Grundlegendaten sind im Bereich des Plangebietes Pseudogley-Braunerden als vorherrschender Bodentyp anzutreffen. Im aktuellen Zustand ist das Plangebiet im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unbebaut und gekennzeichnet durch einen Strauch- und Baumbewuchs von variierender Intensität. Es finden sich Reste einer zurückliegenden Nutzung auf dem Grundstück, die sich im Wesentlichen aus den Überresten einer ehemaligen Zufahrt bzw. Zuwegung zusammensetzen. Der nördliche Grundstücksteil ist durch eine Fahr- und Parkplatzfläche gekennzeichnet, deren Oberflächenbefestigung in stark unterschiedlichen Qualitäten erhalten ist. In der Vergangenheit hat es mindestens zwei Gebäude im mittleren Teil des Plangebietes gegeben.

Für das Gelände wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt⁴, die zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

„Auf der Basis der durchgeführten Felduntersuchungen anhand der Kleinrammbohrungen und Pürckhauer-Handbohrungen zeigt sich, dass im westlichen Grundstücksteil (Flurstücke 369 und 450) nur in Ausnahmen geringe Fremdbestandteile im Boden in Form von Ziegeln, Kohle und Betonstücken auftreten. Im östlichen Grundstücksteil (Flurstück 414) wurden bis zu 1,2 m mächtige Auffüllungen meist aus Aschen, Bergematerial, Kohle, Schlacken sowie Kies festgestellt, die vermutlich in erster Linie mit der ehemaligen Straße in Verbindung stehen und im südlichen Teil des Flurstücks deutlich geringer mächtig ausgeprägt sind.

Die durchgeführten chemischen Untersuchungen anhand von Einzel- und Mischproben haben insgesamt nur ein relativ geringes Schadstoffpotenzial ergeben.“

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weist somit in weiten Teilen eine geringfügige anthropogene Überprägung aus. Es ist jedoch durch die vergangene Nutzung der Grundstücke nicht zu einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG gekommen, die der angestrebten Neunutzung entgegensteht. Für den Bereich der Klarstellungssatzung, welcher aktuell schon vollkommen erschlossen ist, liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung nach BBodSchG vor.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird es durch die vorgesehene Bebauung zu einer erneuten (in Teilen erstmaligen) Versiegelung des Bodens kommen. Da ca. 50 % der Fläche der Ergänzungssatzung auch in der Vergangenheit bereits einer Nutzung mit Bebauung unterlegen war und sich keine schützenswerten Böden vorfinden, sind die Eingriffe in den Boden durch die Planung als gering anzusehen. Trotzdem ist darauf zu achten, die zukünftige Versiegelung des Bodens möglichst ge-

⁴ „Orientierende Bodenuntersuchung und Prüfung einer Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung“, GFP (Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR), Duisburg, 17.10.2018

ring zu halten. Dies trifft insbesondere für den südlichsten Teil der Ergänzungssatzung zu, in dem bisher augenscheinlich noch keine Nutzung, im Sinne einer Bebauung bzw. Versiegelung in der Vergangenheit erfolgt ist.

2. Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Artenschutz

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung findet sich Wohnbebauung, welche vor allem entlang der „Bottroper Straße“ stark durchgrünt und teilweise durch starkes Baumholz standorttypischer Laubbaumarten geprägt wird.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird zum aktuellen Zeitpunkt sowohl durch gehölzreiche Teilflächen mit altem Laub- und Nadelbaumbestand als auch durch Schlagfluren und Gebüsche geprägt. Die ehemalige Nutzung des Bereiches als Gartenfläche ist durch das vorhandene Artenspektrum und die Vegetationsstruktur teilweise noch erkennbar.

Im südlichen Bereich dominieren die Gehölzbestände mit alten Laubbäumen, verschiedenen Obstbäumen und eingestreuten Gebüschen. Dieser Bereich ist somit als Gartenbrache mit hohem Laubholzanteil anzusprechen. Da es sich hierbei jedoch teilweise um altes und starkes Baumholz handelt sind auch Übergänge zum Feldgehölz erkennbar. In den nördlich anschließenden Bereichen finden sich zum aktuellen Zeitpunkt nur noch vereinzelte Gehölze und es dominieren Schlagfluren, welche sich nach Rodungsarbeiten im Jahr 2017 dort eingestellt haben.

Da aus planungsrechtlicher Sicht das Aufstellungsverfahren zur Satzung bereits 2016 vorbereitet wurde, ist der Zustand vor den Rodungsarbeiten für die weiteren Betrachtungen und auch im Zuge der Eingriffsbilanzierung zu Grunde zu legen. Aus dieser Sicht sind auch die nördlichen Bereiche der Ergänzungssatzung als Gartenbrache mit Übergängen zum Feldgehölz einzustufen.

Weiterhin findet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Baumreihe, die aus geringem bis mittlerem Baumholz von Birken besteht. Am nördlichen Rand schließt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein Teilstück eines genutzten Gartens mit geringem Baumbestand ein. Insbesondere die alten und zum Teil totholzreichen Laub- und Obstbäume stellen potentielle Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse dar. Weiterhin runden die vorhandenen Vegetationsstrukturen den Ortskern Kirchhellens zur freien Landschaft hin ab und übernehmen somit eine Vernetzungs- und Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Für die Inanspruchnahme der Brachflächen als Wohnbaufläche und der damit verbundenen Erschließung werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB hervorgerufen, die durch geeignete Maßnahmen auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren sind. Die unvermeidbaren Eingriffe werden im Rahmen einer gesonderten Eingriffsbilanzierung betrachtet (siehe Kapitel 9) und sind auszugleichen.

Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Umsetzung der Planungen – insbesondere im Zuge der Baufeldräumung – nicht ausgeschlossen werden, da potentielle Lebens-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Arten vorhanden sind. Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung⁵ durchgeführt, deren Untersuchungen und Ergebnisse im Folgenden kurz zusammengefasst werden.

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte von Juni bis September 2018. Hierbei konnten die planungsrelevanten Arten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus sowie ein Nachweis aus der Gattung *Myotis* erbracht werden. Weiterhin erscheint eine Besiedlung des Plangebietes durch den Großen Abendsegler und die Rauhaufledermaus möglich, wurde jedoch nicht nachgewiesen. Aufgrund der erfassten Aktivitätsmuster ist für das Plangebiet jedoch nur ein Vorkommen von Zwergfledermäusen anzunehmen. Die Art nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat und wurde stetig und mit hoher Aktivitätsdichte detektiert.

Die vorhandenen Baumhöhlen und -spalten stellen für Fledermäuse potentielle Sommer- bzw. Zwischenquartiere und zum Teil auch Winterquartiere dar. Ein- bzw. Ausflüge oder sonstige Hinweise auf besetzte Baumquartiere konnten nicht festgestellt werden. Weiterhin bevorzugt die Zwergfledermaus eher Gebäude, sodass Quartiere dieser Art eher in den angrenzenden Bestandsgebäuden zu erwarten sind.

Die Erfassung der Vögel erfolgte nicht systematisch und basiert nur auf Grundlage von Zufallsbeobachtungen im Juni 2016. An Stelle einer vollständigen und systematischen Erfassung wurde die Beurteilung der Avifauna im Rahmen eines „worst-case“-Szenarios abgearbeitet. Ein potentiell Vorkommen im Plangebiet kann für die planungsrelevanten Arten Turteltaube und Waldohreule demnach nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin sind zahlreiche nicht-planungsrelevante Vogelarten ebenfalls im Plangebiet sicher anzunehmen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

- Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen geschützter Vogelarten ist die Rodung von Gehölz- und Vegetationsbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 30. September bis zum 01. März, durchzuführen.
- Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen geschützter Fledermausarten sind die zu fällenden Gehölze unmittelbar vor Rodung durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollte im Rahmen dieser Kontrolle ein Besatz festgestellt werden, müssen die Arbeiten solange aufgeschoben werden

⁵ „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB ‚Holthausener Straße‘ – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II“, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, 16.10.2018

bis die Individuen das Quartier selbstständig verlassen haben. Abweichungen von diesem Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Abteilung Umweltplanung der Stadt Bottrop abzustimmen.

- Das Plangebiet fungiert als stark frequentiertes Jagdgebiet für die Zwergfledermaus. Aus diesem Grund sind die Bauarbeiten während der Aktivitätsphase (01. März bis 31. Oktober) nur bei Tageslicht zulässig. Sobald es dunkel wird sind die Bauarbeiten einzustellen und Lichtquellen, die über das notwendige Maß zur Verkehrssicherungspflicht hinausgehen, abzuschalten.
- Der Wegfall von potentiellen Zwischen-, Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse ist durch Anbringung von sieben künstlichen Quartieren an den zukünftigen Wohngebäuden des Plangebietes abzumindern. Folgende künstliche Quartiere sind anzubringen:
5 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-KF),
1 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-AS),
1 × Ganzjahresquartier (z. B. Fa. Schwegler Typ 1WQ).
- Bei Umsetzung der Planung gehen Jagdhabitats für die Zwergfledermaus sowie potentielle Niststandorte für die Turteltaube verloren. Im Zuge der Eingrünung des Satzungsgebietes ist deshalb eine Pflanzung von Gehölzhecken oder Bäumen (vorwiegend Obstbäume) vorzusehen.
- Bei der Umsetzung der Planung gehen potentielle Niststandorte der Waldohreule verloren. Aus diesem Grund ist eine künstliche Fortpflanzungsstätte am Alten Friedhof in Kirchhellen anzubringen. Folgende künstliche Nisthilfe ist anzubringen: 1 × Nistkorb Waldohreule / Baumfalke (z. B. Fa. Vivara Typ UK RA 01).

3. Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb oder außerhalb des Satzungsgebietes von den Planungen betroffen.

4. Grundwasser

Die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände liegen im Plangebiet aktuell bei 59,5 m über Normalnull und damit etwa 2 m unter der Geländeoberfläche. Die natürlichen Grundwasserstände sind im Zuge der durch den Bergbau bedingten Bergsenkungen nicht mehr gegeben. Durch die deshalb großräumig notwendig gewordenen Wasserhaltungsmaßnahmen ist der Grundwasserstand dauerhaft anthropogen verändert und wird auf dem aktuellen Niveau gehalten

Bei der Umsetzung der Planung wird im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein Teil der Fläche bebaut und damit versiegelt. Hierdurch wird die Grundwasserneubildung in diesem Bereich unterbunden. Da es sich hierbei jedoch im Verhältnis zum Grundwasserkörper um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergebenden Anforderungen für die Schutzzone IIIb werden nicht berührt.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände kann während der Bauphase die Notwendigkeit von Grundwassererhaltungsmaßnahmen gegeben sein.

5. Niederschlagswasser

Das im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anfallende Niederschlagswasser versickert im Moment unregelmäßig in den Boden und wird zum Teil über die Evapotranspiration wieder an die Luft abgegeben. Ein stärkerer Oberflächenabfluss ist nicht zu erwarten, da das Gebiet weitestgehend eben und von Vegetation bestanden ist. Meldungen aus der Bevölkerung zu Schadensereignissen aufgrund eines Oberflächenabflusses nach Niederschlagsereignissen sind hier nicht bekannt.

Im Bereich der Klarstellungssatzung befindet sich eine städtische Kanalisation, mit der auch das anfallende Niederschlagswasser, zusammen mit dem Schmutzwasser, abtransportiert wird.

Im Zuge der Ergänzungssatzung sollen mehrere Wohnhäuser mit entsprechender verkehrlicher Erschließung errichtet werden. Hierdurch kommt es zu einer Versiegelung der Oberfläche. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist einer geregelten Entsorgung zuzuführen.

Im Rahmen des erstellten Bodengutachtens⁶ ist die Möglichkeit einer ortsnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers überprüft worden. Hierbei stellte sich heraus, dass die oberflächennahen Bodenschichten einen Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen, welcher unterhalb des in den gültigen Regelwerken genannten Grenzwertes liegt. In tieferen Bodenbereichen nimmt die Durchlässigkeit des Bodens zu und erreicht Werte, bei denen eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich wäre. Jedoch ist in diesen Tiefenbereichen der in den gültigen Regelwerken geforderte Mindestabstand zum Grundwasser nicht mehr gewährleistet, so dass eine gezielte Versickerung in diesen Bodenschichten als nicht genehmigungsfähig anzusehen ist. Das Gutachten rät dementsprechend von einer Versickerung des Niederschlagswassers ab. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist, mangels Gewässer, ebenfalls nicht möglich.

Um Eingriffe in die Wasserhaushaltsbilanz des Plangebietes soweit wie möglich zu minimieren, könnten entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Begrünung von Dächern, die Verwendung von sickerfähigem Pflaster sowie die Begrünung von Vorgärten.

⁶ „Orientierende Bodenuntersuchung und Prüfung einer Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung“, GFP (Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR), Duisburg, 17.10.2018

6. Klima und Lufthygiene

Laut Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr (2019) gehört die Fläche der Ergänzungssatzung zum Parkklimatop. Parkklimatope stellen aus bioklimatischer Sicht lokal bedeutsame Ausgleichsräume („Klimaoasen“) ohne bedeutende Fernwirkung dar. Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft. Westlich des Plangebietes schließen sich unbebaute landwirtschaftliche Flächen an, die dem Freilandklima zuzuordnen sind und als klimatische Ausgleichsräume mit der Produktion von Frisch- und Kaltluft fungieren. Östlich des Plangebietes schließt sich der Kirchhellener Ortskern an, welcher je nach Bebauungsstruktur durch unterschiedliche klimatische Lasträume geprägt wird.

Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird durch entsprechende Planungshinweise in der Klimaanalyse gewürdigt. So sollte der Bereich der Ergänzungssatzung nach Möglichkeit von Bebauung oder Versiegelung freigehalten werden. Weiterhin ist der Luftaustausch zwischen den Freilandklimatopen und dem Kirchhellener Ortskern zu fördern. Vor diesem Hintergrund sind massive Gebäudekomplexe sowie größere zusammenhängende Baugebiete, welche negative klimaökologische Auswirkungen nach sich ziehen, zu vermeiden. Im Bereich westlich der Bottroper Straße bzw. Alleestraße, in welchem auch das Satzungsgebiete verortet ist, ist eine kontinuierliche klimatische Baugrenze anzustreben.

Die Fläche der Ergänzungssatzung liegt außerhalb der Bottroper Umweltzone.

Durch die geplante Bebauung im Bereich der Ergänzungssatzung kommt es zu einer weiteren Versiegelung und Inanspruchnahme eines bioklimatischen Ausgleichsraums. Weiterhin wird die Reichweite der positiven klimatischen Effekte des östlich angrenzenden Freilandklimas auf die klimatischen Lasträume im Kirchhellener Ortskern durch die geplante Bebauung weiter vermindert.

Durch folgende Maßnahmen können die Planungshinweise der Klimaanalyse berücksichtigt und negative Folgewirkungen der geplanten Bebauung auf ein Minimum reduziert werden:

- Festsetzung von Flach- bzw. Pultdächern mit einer Neigung von 15° oder weniger und Begrünung aller vorhandenen Dachflächen mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratschichtdicke
- Reduzierung der Neuversiegelung auf ein Minimum unter Verwendung teildurchlässiger Oberflächen (z. B. Rasengittersteine oder Sickerpflaster)
- Begrünung sonnenexponierter Fassaden zur Reduzierung der Aufheizung von Oberflächen
- Bestehende Bäume und Grünstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen sind direkt im Plangebiet umzusetzen.

- Bauliche Oberflächen im Außenbereich (z. B. nicht begrünbare Außenwände und Dachflächen sowie Bodenbeläge) sind in hellen Farben zu halten um die Albedo zu erhöhen und einer Erwärmung der Oberflächen und Wärmespeicherung entgegenzuwirken.

7. Lärmbeurteilung

Für die schalltechnische Bewertung werden entsprechend der Charakteristik des Gebiets und der Darstellungen des Flächennutzungsplans Mischgebietsrichtwerte zu Grunde gelegt.

Für die Bewertung des Verkehrslärms für den Bereich der Ergänzungssatzung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) heranzuziehen.

Im Umfeld der geplanten Bebauung befindet sich seit ca. 1980 an der Heinrich-Grewer-Straße der Tennisverein ‚In Himmel‘ mit 4 Tennisplätzen, einer Stellplatzanlage und einem Vereinsheim mit einer Außenterasse. Weiter südlich gelegen, südlich der Heinrich-Grewer-Straße, befindet sich ein weiterer Tennisverein. Diese Tennisanlage ist jedoch aufgrund der Abstandsverhältnisse nicht relevant für die schalltechnische Bewertung der geplanten Neubebauung im Bereich der Ergänzungssatzung und wird hier entsprechend nicht weiter detailliert. Für die schalltechnische Bewertung des Sportlärms an der geplanten Bebauung sind entsprechend den Vorgaben der 18. BImSchV ‚Sportanlagenlärmschutzverordnung‘ die folgenden Immissionsrichtwerte maßgebend: tags 60 dB(A), in den Ruhezeiten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

7.1 Verkehrslärm

Die geplanten Gebäude befinden sich in einem Abstand von mehr als 40 m zur Bottroper Straße und den weiteren Straßen im Umfeld. Die Grundlage der Verkehrslärmberechnungen basiert auf den Verkehrsdaten der letzten landesweiten Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015. Zur Berücksichtigung der Prognoseverkehrsbelastung 2030 wurden die Analysewerte in diesem Fall mit einer Verkehrszunahme von insgesamt 15 % hochgerechnet.

Die Situation stellt sich wie folgt dar (Berechnung nach RLS 90): Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 58 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den Ostfassaden. Insgesamt werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den 3 geplanten Neubauten eingehalten.

Für die Dimensionierung der Luftschalldämmung der Außenbauteile ist der Lärmpegelbereich III, gemäß DIN 4109 – ‚Schallschutz im Hochbau‘ (01-2018), an den Ostfassaden zu berücksichtigen. Die übrigen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen gelten für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.).

Da die Einführung der neuen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 2019 (RLS 19) im April 2021 erwartet wird, wurden die Verkehrslärmbeurteilungen analog unter Berücksichtigung der oben genannten Richtlinie wiederholt.

Die Situation stellt sich nach Einführung der RLS 19 anders dar. Es ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an den Ostfassaden. Insgesamt werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den 3 geplanten Neubauten eingehalten, bis auf die Ostfassade der Neubauten 02 und 03 (siehe Planzeichnung).

Für die Dimensionierung der Luftschalldämmung der Außenbauteile ist der Lärmpegelbereich IV, gemäß DIN 4109 – ‚Schallschutz im Hochbau‘ (01-2018), an den Ostfassaden der Gebäude 02 und 03 zu berücksichtigen. Die übrigen Fassaden liegen im Lärmpegelbereich II-III. Die Anforderungen gelten für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer etc.).

Für die Ostfassaden der Gebäude 02 und 03 liegen nach der Berechnungsvorschrift RLS 19 Beurteilungspegel nachts von > 50 dB(A) vor. Für die geplanten Schlafräume in diesen Bereichen sind zur Gewährleistung eines hygienischen Mindestluftwechsels und eines entsprechenden Schallschutzes nachts, schallgedämmte Lüfter einzuplanen.

7.1 Sportanlagenlärm

Nördlich und südlich der Heinrich-Grewer-Straße befinden sich Tennisanlagen. Südlich der Heinrich-Grewer-Straße liegen sechs Tennisplätze des TC-VfB Kirchhellen, nördlich der Heinrich-Grewer-Straße befinden sich vier Tennisplätze des KTC ‚In Himmel‘. Auf Grund der Lage der geplanten Wohnhäuser sind die Tennisplätze des KTC ‚In Himmel‘ näher zu betrachten.

Im Juni 1980 wurde die Baugenehmigung für vier Tennisplätze mit Flutlichtanlage sowie den zugehörigen Stellplätzen erteilt. Auflagen zum Lärmschutz wurden in der Genehmigung nicht genannt.

Die Verträglichkeit der zukünftigen Bebauung mit den vorhandenen Tennisplätzen ist entsprechend zu untersuchen. Die durch den Sportlärm verursachten Immissionen sind an der geplanten Wohnbebauung zu berechnen und nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Eine genaue Nutzungsbeschreibung (Anzahl und Dauer der belegten Plätze über den Tag) liegt nicht vor. Nach Auskunft des Vereins und aus Erfahrungen an vergleichbaren Tennisanlagen, werden die Tennisplätze intensiv genutzt. Werktags, sonn- und feiertags werden die Plätze von April bis Oktober ganztags bespielt. Eine Flutlichtanlage ermöglicht es, dass die Tennisplätze auch im Nachtzeitraum genutzt werden. Die Nutzung kann nach Auskunft durchaus bis 23:00 Uhr dauern. An Wochenenden finden „Medenspiele“ statt (zusätzlich sechs bis acht Heimspiele) und

drei bis vier Mal im Jahr werden Turniere ausgetragen. Sonntags zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sind alle Plätze belegt. Eine Vollausslastung der Plätze wird somit angenommen.

Es gelten folgende Beurteilungszeiten nach der 18. BImSchV:

Werktag

Tageszeitraum	06.00 – 22.00 Uhr
Nachtzeitraum	22.00 – 06.00 Uhr
Ruhezeit	06.00 – 08.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr

Sonn-/Feiertag

Tageszeitraum	07.00 – 22.00 Uhr
Nachtzeitraum	22.00 – 07.00 Uhr
Ruhezeiten	07.00 – 09.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr

Im Nachtzeitraum ist die lauteste volle Stunde (hier 22:00 Uhr bis 23:00 Uhr) maßgeblich. Im Tageszeitraum wird die Nutzung in der Ruhezeit sonntags zwischen 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr betrachtet, da die Nutzungsdauer der Anlage zwischen 09:00 Uhr bis 20:00 Uhr mehr als vier Stunden beträgt.

In Mischgebieten sind nach Sportanlagenlärmschutzverordnung an Werktagen sowie sonn- und feiertags folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden einzuhalten:

- tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (werktags 8.00-20.00 Uhr, sonn- und feiertags 9.00-13.00 und 15.00-20.00 Uhr) 60 dB(A)
- tagsüber innerhalb der Ruhezeiten (werktags 20.00 – 22.00 Uhr, sonn- und feiertags 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr) 60 dB(A)
- tagsüber innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6.00 – 8.00 Uhr, sonn- und feiertags 7.00-9.00 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (werktags 22.00 – 6.00 Uhr, sonn- und feiertags 22.00 – 7.00 Uhr) 45 dB(A)

Die Geräuschemissionen der Tennisnutzungen im Freien werden nach VDI 3770 ‚Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen‘ (September 2012) gemäß überschlägigem Verfahren angesetzt.

Die Geräusche von Tennisanlagen werden wesentlich durch die Ballschlagimpulse bestimmt. Jedem der beiden Aufschlagpunkte der Tennisfelder wurde ein Schallleistungspegel von $L_{WATEq} = 90$ dB(A) für die Dauer der Nutzung zugeordnet (relative Quellenhöhe = 2,00 m).

Des Weiteren befindet sich östlich der Tennisplätze ein Vereinsheim mit kleiner Außenterrasse. Für die Terrassenfläche wird eine Nutzung mit 10 Personen rechnerisch in Ansatz gebracht. Auf der Grundlage der standardisierten Berechnungsansätze wird eine Schallleistung von $L_{WA} = 70$ dB(A) für 5 Personen (nur jede 2. Person spricht) berücksichtigt. Während des Tennisbetriebes gehen jedoch aufgrund der geringeren Schallleistung keine relevanten Geräuschimmissionen von der Terrasse des Vereinsheims aus.

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt mit der Software IMMI Version 2020 der Firma Wölfel.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im Tageszeitraum nicht überschritten werden. In der lautesten Nachtstunde ist allerdings, unter Berücksichtigung einer Vollausslastung der 4 Spielfelder über 1 Stunde eine deutliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für Mischgebiete zu erwarten. Es ergeben sich bei einer Nutzung der 4 Spielfelder im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 23:00 Uhr folgende Überschreitungen:

Neubau 01	Wohnhaus Süd- und Westfassade:	bis zu 2 dB(A)
Neubau 02	Wohnhaus Westfassade:	1 dB(A)
Neubau 03	Wohnhaus Süd- und Westfassade:	bis zu 5 dB(A)

Bei Neubau 02 wurde eine Abschirmung durch den südlichen Neubau 03 bereits rechnerisch berücksichtigt. Sollte Neubau 03 nicht errichtet werden, dann ergeben sich an Neubau 02 ebenfalls Überschreitungen an der Südfassade von 1 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, z.B. in Form von Grundrisslösungen. In den Bereichen mit Überschreitungen sind entsprechend keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 anzuordnen. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, sowie Wohn- und Arbeitsräume. Alternativ wäre die Errichtung von geschlossenen Balkonen vor den Fenstern der Aufenthaltsräume (als Schallschutzloggien) möglich. Mit der Planung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (0,50 m vor dem geöffneten Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume) sicherzustellen.

Eine bauliche oder organisatorische Regelung des bei einer nächtlichen (nach 22:00 Uhr) Nutzung der Tennisplätze bestehenden Konflikts ist spätestens im Bauantragsverfahren erforderlich.

8. Geruchsbeurteilung

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet wurden im Rahmen eines externen Gutachtens durch den TÜV Nord untersucht⁷. Zur Ermittlung der Gesamt-Geruchsbelastung wurden die Emissionen der im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe sowie einer Biogasanlage berücksichtigt. Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte für Wohn- und Dorfgebiete werden im Plangebiet eingehalten, sodass für die geplante Wohnnutzung keine erheblichen Geruchsbelastungen zu erwarten sind. Das Gutachten wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde geprüft und es werden keine Bedenken gegen die Heranziehung des Gutachtens geäußert.

⁷ „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Klarstellungs- und Erhaltungssatzung ‚Holthausener Straße‘ in Bottrop“, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 03.12.2018

9. Eingriffsbilanzierung

Für das Satzungsgebiet Holthausener Straße wird die Eingriffsbilanzierung im Folgenden nur für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung durchgeführt, da der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB zu bewerten ist und für solche Bereiche keine Eingriffsbilanz aufzustellen ist (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Zusätzlich werden die zu erwartenden Eingriffe auf städtischen (Flurstücke 367, 369, 414) und privaten Grundstücken (Teilfläche des Flurstücks 450) getrennt dargestellt, da die Realisierung der Bauvorhaben in unterschiedlicher Trägerschaft erfolgen soll. Der vollständige Ausgleich des insgesamt entstehenden Kompensationsdefizites ist dennoch im Rahmen des Verfahrens durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Weiterhin wird nicht die aktuell vorhandene Biotopausstattung als Ausgangszustand zu Grunde gelegt, sondern der Zustand zum Beginn des Planverfahrens im Jahr 2016 angewendet.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll künftig vollständig Wohnbaulich genutzt werden. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wird für die nötigen Verkehrsflächen eine Inanspruchnahme von 10% der Gesamtfläche postuliert. Die Wohnbebauung nimmt in diesem Szenario 60% (Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Nebengebäude) der zur Verfügung stehenden Restfläche in Anspruch, während die restlichen 40% als Wohnbauflächen (Gartenflächen etc.) genutzt werden.

9.1 Städtische Grundstücke (Flurstücke 367, 369, 414)

Auf den städtischen Grundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist die Realisierung von zwei Wohnhäusern geplant. Auf Grundlage der zuvor erläuterten methodischen Grundlagen ergibt sich für diesen Bereich ein Kompensationsdefizit von 36.445 Wertpunkten.

9.2 Private Grundstücke (Teilfläche des Flurstücks 450)

Der südliche Bereich der Ergänzungssatzung wird von einem Teilstück des Flurstücks 450 eingenommen, welches sich in Privateigentum befindet. Hier ist die Realisierung eines Gebäudes vorgesehen. Analog zu den städtischen Grundstücken wird als Grundlage für die Eingriffsbilanz eine vollständige bauliche Erschließung des Flurstücks postuliert. Es ergibt sich für diesen Bereich ein Kompensationsdefizit von 13.864 Wertpunkten.

9.3 Ausgleich der Eingriffe

Aus der Eingriffsbilanz ergibt sich für das gesamte Satzungsgebiet ein Kompensationsdefizit von 50.309 Wertpunkten, welches durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Hierzu können nach § 34 Abs. 5 S. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, diese Festsetzungen sowohl

auf Grundstücken innerhalb des Satzungsgebietes als auch auf externen Flächen umzusetzen.



Aufgrund der Kleinräumigkeit des Satzungsgebietes kann der erforderliche Ausgleich jedoch nur zu sehr geringen Anteilen im Geltungsbereich erbracht werden, sodass die unmittelbare Umgebung mit in Betracht gezogen werden muss. Hier bietet sich die Entwicklung und Aufwertung der im Umfeld befindlichen Ackerflächen (Flur 61, Flurstücke 63 und 137) in extensiv genutzte Streuobstwiesen an (siehe vorstehende Abbildung).

Zur vollständigen Deckung des Kompensationsdefizites und unter der Annahme, dass im Geltungsbereich keine Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können, müssen ca. 3.595 m² Ackerland in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Bei der Anlage, Entwicklung und Pflege der Streuobstwiese sind folgende Punkte zu beachten:

- Es sind hochstämmige und auf den Boden angepasste Obstsorten zu verwenden.
- In der Krautschicht ist eine Saadmischung regionalen Ursprungs für extensive Streuobstwiesen zu verwenden (z. B. Regiosaatgut-Mischung Ursprungsgebiet 2).
- Die fachgerechte Anpflanzung und Pflege der Obstbäume ist sicherzustellen.
- Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften (kein Einsatz von Dünger und Pestiziden; maximal zwei Mahdtermine pro Jahr)
- Eine extensive Beweidung der Wiesenfläche ist ebenfalls möglich und aus ökologischer Sicht zu bevorzugen.

Streuobstwiesen sind artenreiche und ökologisch wertvolle Biotope für zahlreiche Artengruppen. Der bei der Umsetzung der Planung entstehende Verlust von Jagdhabitaten der Zwergfledermaus und von potentiellen Niststandorten der Turteltaube kann durch die Entwicklung einer Streuobstwiese zusätzlich abgemindert und teilweise ausgeglichen werden. Somit werden an dieser Stelle gleichzeitig Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erbringen sind, berücksichtigt.

H Planungsgrundlagen

- „Orientierende Bodenuntersuchung und Prüfung einer Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung“, GFP (Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR), Duisburg, 17.10.2018
- „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB ‚Holthausener Straße‘ – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II“, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, 16.10.2018
- „Umweltbericht zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‚Holthausener Straße‘ gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB“, Stadt Bottrop, Fachbereich Umwelt und Grün, Bottrop, 12.02.2021
- „Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ‚Holthausener Straße‘ in Bottrop“, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 03.12.2018