

STADT BOTTROP
- Stadtplanungsamt -
Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3.12/13 - Gewerbepark am Vorthbach -

- 1.0 Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich**
- 2.0 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Ziele und Zwecke der Planung
- 3.0 Darstellungen im Flächennutzungsplan**
- 4.0 Denkmalschutz**
- 5.0 Planinhalt**
 - 5.1 Bauflächen/Nutzung
 - 5.2 Verkehrsflächen
 - 5.2.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2.2 Flächen für Bahnanlage
 - 5.3 Grünflächen
 - 5.4 Sonstige Festsetzungen
 - 5.4.1 Gestaltungsfestsetzungen
 - 5.4.2 Hinweise zur Bauphase
 - 5.4.3 Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen
 - 5.4.4 Hinweise zur Querung der Bahngleise
- 6.0 Entwässerung**
- 7.0 Umweltbelange**
 - 7.1 Natur und Landschaft
 - 7.1.1 Bewertung des Bestandes
 - 7.1.2 Eingriffsbewertung/Festsetzungen
 - 7.2 Bodenhygiene/Altlasten
 - 7.3 Lärmschutz
 - 7.3.1 Gewerbelärm
 - 7.3.2 Straßenverkehrs- und Schienenlärm
 - 7.4 Klima/Luft
- 8.0 Bodenordnende Maßnahmen**
- 9.0 Planungsstatistik**
- 10.0 Anlagen zur Begründung**

1.0 Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stadtwald - auch "Kalter Eigen" genannt, nördlich der "neuen" Werkstraße zwischen dem Vorthbach und der Sportanlage "In den Weywiesen" sowie der "alten" Werkstraße.

Im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf lagen die Wohngebäude In den Weywiesen Nr. 94, 94 a und 95 außerhalb des Geltungsbereiches. Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, daß der Konflikt Gewerbe/Wohnen nur innerhalb der Bauleitplanung bewältigt werden kann. Daher wurde der Planbereich um die entsprechenden Flächen erweitert.

2.0 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 3.12/13 "Gewerbepark am Vorthbach" ist einer von fünf zusammenhängenden Bebauungsplänen, mittels derer die städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Stadtwald neu geordnet wird. Drei dieser fünf Verfahren - 3.12/9 "Ehemaliger Bauhof", 3.12/10 "Am Vorthbach" und 3.12/11 "Werkstraße" - sind bereits rechtsverbindlich abgeschlossen.

Der gesamte Neuordnungsbereich besteht im wesentlichen aus gewerblichen Bauflächen, die teilweise brach liegen. Das Gelände ist mit erheblichen städtebaulichen Mängeln behaftet: Die Bebauung ist ungeordnet und befindet sich überwiegend in einem schlechten Bauzustand. Zudem ist die Erschließung teilweise unzureichend oder gar nicht gesichert. Dadurch wirkt das Gebiet unübersichtlich und wenig attraktiv. Im südöstlichen Teil liegen die Wohnhäuser In den Weywiesen Nr. 94, 94 a, 95 und 96.

Im Westen des Bebauungsplanbereiches verläuft, parallel zum Vorthbach, ein im Mittel 30 Meter breiter Grünstreifen, in dem ein heute noch benutztes Bahngleis mit Nebengleis liegt. Richtung Norden führt die Strecke bis zur Pilkington Flachglas AG auf Gladbecker Stadtgebiet.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Den oben beschriebenen städtebaulichen Mängeln soll entgegengewirkt und auf der Basis des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet werden. Zu diesem Zweck wird insbesondere die Erschließung neu geregelt und werden Nutzungskonflikte durch entsprechende Regelungen ausgeschlossen. Auf den Erhalt natürlicher Gegebenheiten wird Wert gelegt (vgl. Punkt 7.0 Umweltbelange).

Durch das Angebot attraktiver Bauflächen soll die Situation auf dem örtlichen Arbeitsmarkt verbessert werden, insbesondere zur Sicherung bestehender, aber auch zur Schaffung neuer qualifizierter Arbeitsplätze.

3.0 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche, Grünfläche und Fläche für Bahnanlagen dar.

Die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.12/13 deckt einen Teil einer im Urkataster von 1818 verzeichneten umgrähten Anlage ab, die dort den Namen "Burggraben" trägt.

Dementsprechend muß bei der Realisierung der Festsetzungen des künftigen Planes mit archäologischen Befunden zu einem mittelalterlichen Rittersitz gerechnet werden.

Wegen der möglichen Existenz eines Bodendenkmals muß bei allen Arbeiten für das gesamte Gewerbegebiet sichergestellt sein, daß Bodenfunde, die bei Erdarbeiten angegraben werden, archäologisch untersucht und dokumentiert werden können und daß im Fall einer denkmalwerten Befundsituation Gefährdungen des Bestandes dauerhaft auszuschließen sind.

5.0 Planinhalt

5.1 Bauflächen/Nutzung

Die Wiedernutzung von Brachen und die Neuordnung bestehender Gewerbegebiete ist die flächensparendste Möglichkeit, Arbeitsplätze planerisch zu sichern. Daher werden entsprechend der heutigen bzw. ehemaligen Nutzung überwiegend gewerbliche Flächen festgesetzt.

Die GE-Gebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert (GE 1 und GE 2) und die gewerbliche Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des Abstandserlasses NW vom 24.11.1994 eingeschränkt, um der Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung entlang der Straße in den Weywiesen und der Werkstraße in und außerhalb des Bebauungsplangebietes Rechnung zu tragen.

Durch diese Festsetzungen werden die heute vorhandenen Betriebe weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung eingeschränkt, da sie den geforderten Abstandsklassen entsprechen bzw. wegen besonderer baulicher Maßnahmen in die entsprechende Abstandsklasse einzustufen sind (vgl. Punkt 7.0 Umweltbelange).

Wegen der dezentralen Lage der Gewerbebereiche im Stadtgebiet ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, Einzelhandelnutzungen auszuschließen bzw. einzuschränken, um die Versorgung in umliegenden Stadtteilzentren nicht zu gefährden. Auf den Handel in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb -z.B. Autoteilverkauf einer Autowerkstatt, Produktverkauf eines Handwerksbetriebes- trifft dies nicht zu. Die entsprechende Einschränkung ist als Ausnahmeregelung textlich festgesetzt.

Ein Teil der gewerblichen Baufläche und der Erschließungsanlage deckt sich mit dem o.g. vermuteten Bodendenkmal.

Die fraglichen Grundstücksflächen des im Urkataster bezeichneten "Burggrabens" werden im Bebauungsplan als "Flächen, in denen Bodendenkmäler vermutet werden" gekennzeichnet.

Nach Augenschein kann man zunächst davon ausgehen, daß die im Urkataster dokumentierte Situation des "Burggrabens" heute von starken Auffüllschichten überdeckt wird. Insofern sind Konflikte zwischen der

angestrebten Nutzung der Flächen und den Belangen der Bodendenkmalpflege nicht sehr wahrscheinlich, solange tiefe Bodeneingriffe unterbleiben.

Eine Gefährdung ergibt sich möglicherweise bei einem erforderlichen Bodenaustausch (vgl. Punkt 7.2 Bodenhygiene/Altlasten).

Um die Belange der Bodendenkmalpflege bei einer solchen Situation zu wahren, muß eine archäologische Begleitung der Arbeiten erfolgen. Dazu müssen im einzelnen folgende Bedingungen gewährleistet sein:

- Der Beginn des Aushubes ist dem Westf. Museum für Archäologie spätestens 4 Wochen zuvor schriftlich anzuzeigen.
- Wenn bauliche Anlagen und Bauschuttschichten entfernt sind, sollte eine Baggerschaufel oder ähnliches Gerät ohne Zähne zum Einsatz kommen.
- Den Mitarbeitern des Westf. Museums für Archäologie und ihren Beauftragten ist für Beobachtungen und Dokumentationen das Betreten der Baustelle zu gestatten.
- Beim Auftreten von Befunden (Konstruktionen aus Holz oder Stein, Veränderungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) und nach Angabe der Archäologen sind die Arbeiten für archäologische Untersuchungen und Dokumentationen einzustellen und erst nach Freigabe durch das Westf. Museum für Archäologie wieder aufzunehmen. Arbeitsverzögerungen durch diese Maßnahmen müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Sobald erkennbar ist, daß die vorgesehenen Arbeiten einen denkmalwerten Befundkomplex gefährden, muß dieser über eine Unterschutzstellung gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz NW geschützt werden.

Jedes weitere Vorgehen in diesem Bereich unterliegt dann einem denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren nach § 9 Denkmalschutzgesetz.

An der südöstlichen Grenze des Planbereiches, innerhalb des Verfahrensgebietes, liegen die Wohnhäuser in den Weyweisen Nr. 94, 94 a, 95 und 96. Sie sind in früheren Jahren als Betriebs- bzw. Betriebsinhaberwohnungen genehmigt worden. In der Folgezeit entfielen die Betriebsbindungen.

Die Hausgrundstücke sind Bestandteil des vorgesehenen und im Plan festgesetzten GE-Gebietes. Die Baugebietsausweisung hat zur Folge, daß die bisher ausgeübte (Wohn-) Nutzung dieser Baugebietsvorschrift widerspricht; eine Ausnahmeregelung i.S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO scheidet daher aus.

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO besteht die Möglichkeit, daß -wenn bei Festsetzung eines Baugebietes nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind- im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können.

Dieser "erweiterte planerische Bestandsschutz" soll auch im vorliegenden Fall greifen. Einerseits kann im Hinblick auf das Gewerbeflächendefizit der Stadt Bottrop und der damit verbundenen Forderung, geeignete Bauflächen zur Verfügung zu stellen und somit auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen, auf die Festsetzung eines GE-Gebietes nicht verzichtet werden. Andererseits sollte eine Beseitigung der genehmigten Wohngebäude nicht gefordert werden, weil die Verhältnismäßigkeit der Mittel nicht gegeben wäre. Erweiterungen und Änderungen an den bestehenden Wohngebäuden sollen nur in dem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, wie sie für die Fortführung der bisherigen (Wohn) Nutzung erforderlich sind. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird die GE-Nutzung im Bereich der Wohnnachbarschaften entsprechend eingeschränkt (siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 2.0). Gleichzeitig ist die gewerbliche Bebauung zur Wohnnutzung schalltechnisch so zu optimieren, daß ein hoher Lärmschutzgrad erreicht wird.

Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt in den übrigen Teilen des Gewerbegebiets gewahrt.

Im nordöstlichen Bereich ragt das Gewerbegebiet in vorhandene Grünvorkommen (Privatgarten) hinein. Der hierdurch ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen minimiert bzw. annähernd ausgeglichen. Zusätzlich wird -um einen behutsamen Übergang zu schaffen- das Maß der baulichen Nutzung heruntergestuft und damit die Höhenentwicklung eines dort bereits vorhandenen II-geschossigen Gebäudes - In den Weywiesen Nr. 96 - aufgegriffen.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Zentraler Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung ist die neue - zur Zeit noch im Bau befindliche - Verbindungsstraße zwischen der Werkstraße und der L 631 (Bebauungsplan Nr. 3.12/11). Der gesamte gewerbliche Verkehr wird zukünftig über diese Straße abgewickelt.

Die "neue" Werkstraße bildet zusammen mit einem Teilstück der "alten" Werkstraße die äußere Erschließung des Gewerbegebietes im Bebauungsplan.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine projektierte Trasse, die, ausgehend von der "alten" Werkstraße/In den Weywiesen nach Nordwesten verläuft, dann verschwenkt und schließlich parallel zur Bahnanlage in die "neue" Werkstraße einmündet. Von dieser neuen Straße ist nach Norden ein Stich geplant, der u.a. eine optimale Aufteilung und Nutzung der dortigen GE-Flächen ermöglicht.

Die private Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich dient der Erschließung der vorhandenen Gebäude "In den Weywiesen" Nr. 94, 94 a sowie des Gebäudes Nr. 96 mit den ihm zugeordneten gewerblichen Erweiterungsflächen. Eine darüberhinausgehende Erschließung von Gewerbeflächen kommt über diese private Verkehrsfläche nicht in Betracht.

Um den Gewerbeverkehr ausschließlich über diese neue Erschließung zu leiten, wird die Straße In den Weywiesen von Osten abgebunden (außerhalb des Plangebietes).

5.2.2 Flächen für Bahnanlagen

Die noch in Betrieb befindlichen Bahngleise (Hauptgleis und Nebengleis) und die dazugehörigen Begleitflächen sind im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Über das Nebengleis wird der Bahnanschluß der Gewerbeflächen ermöglicht.

5.3 *Grünflächen*

Zwischen den Bahnanlagen und den Wasserwirtschaftsflächen des Vorthbachs verläuft von Südwesten nach Nordosten ein 15 bis 20 Meter breiter Grünzug, der sich im Eigentum der Bahn befindet (vgl. Punkt 7.0 Umweltbelange). Ziel der Planung ist der Erhalt dieser Fläche mit ihrer Nutzung, die insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Renaturierung des Vorthbaches Bedeutung gewinnt. Auch wenn die Fläche von der Emschergenossenschaft für die Renaturierung des Baches und für die begleitende Wegeführung nicht benötigt wird, übernimmt sie wichtige Vernetzungsfunktionen im bestehenden und auszubauenden Grünsystem. Dementsprechend wird die Fläche als private Grünfläche mit Bindungen für die Bepflanzung und deren Erhalt festgesetzt.

Die das Grundstück in den Weywiesen Nr. 96 im Nordwesten, Nordosten und Südosten begrenzenden - zum Grundstück gehörenden Grün- bzw. Gehölzstreifen sollen ebenso wie der Grünstreifen zwischen der privaten Verkehrsfläche und der dortigen Sportanlage (Bereichsgrenze) erhalten bleiben und werden demzufolge als private Grünfläche mit Bindungen für die Bepflanzung und deren Erhalt festgesetzt.

Die Grünfläche entlang der nördlichen Plangrenze bleibt in ihrer landschaftsprägenden Struktur erhalten und der freien Eigenentwicklung überlassen. Sie übernimmt ebenfalls eine wichtige Vernetzungsfunktionen im bestehenden und auszubauenden Grünsystem und nimmt zudem eine Wegeverbindung auf. Sie wird daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine zweite öffentliche Grünfläche liegt zwischen der Fläche für Bahnanlagen und einem Teilstück der neuen Erschließungsanlage im Südwesten des Planbereiches. Sie bildet die Fortsetzung der südlich der "neuen" Werkstraße (Bebauungsplan Nr. 3.12/12) geplanten Grünanlage.

Auch hier wird durch eine ansprechende Gestaltung der Eingangsbereich zum Gewerbepark hervorgehoben werden.

5.4 *Sonstige Festsetzungen und Hinweise*

5.4.1 Gestaltungsfestsetzungen

Für die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW örtliche Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere in den Gewerbegebieten wird eine einheitliche Gesamthöhe von maximal 13 Metern vorgesehen. Hierdurch soll für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes eine aufeinander abgestimmte Gestaltung des Gesamteindrucks ermöglicht werden. Um die betrieblichen Funktionen nicht zu behindern, können einzelne Bauteile aus betrieblichen oder tiefbautechnischen Gründen ausnahmsweise diese Höhe

überschreiten.

Auf dem Grundstück In den Weywiesen Nr. 96 beträgt die Gesamthöhe in Anbetracht der dort vorgesehenen II-Geschossigkeit 9,0 Meter. Auch hier gelten v.g. Ausnahmestimmungen.

5.4.2 Hinweise zur Bauphase/Kampfmittelbeseitigung

Vorhandene Luftbilder lassen Bombardierungseinflüsse erkennen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (Reste ehemaliger Bebauung, Versorgungseinrichtungen u.a.) nicht möglich. Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind dem Ordnungsamt gesondert anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Im Bebauungsplan-Gebiet gibt es konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler (siehe hierzu Ausführungen zu Punkt 4,0, Denkmalschutz). Der Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüberhinaus ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis über das im Denkmalschutzgesetz vorgeschriebene Verhalten bei Entdecken eines solchen Fundes aufgenommen.

5.4.3 Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen

Durch das Plangebiet verlaufen die Gasfernleitung Nr. 13/4 und eine 100 kV-Bahnstrom-Hochleitung. Beide sind im Plan eingetragen, ebenso wie Hinweise über die erforderlichen Abstände und Maßnahmen im Bereich der Leitungen und der Schutzstreifen.

5.4.4 Hinweise zur Querung der Bahngleise

Die niveaugleiche Querung des Bahngleises mit der "neuen" Werkstraße ist in Anbetracht der in unmittelbarer Nähe geplanten Straßenkreuzung entsprechend zu sichern, damit Gefährdungspotentiale und Sicherheitsmängel nicht auftreten. Dies kann z.B. geschehen durch Errichtung von Halbschranken mit vorgeschalteten Lichtzeichen. Auf diese Weise kann der Verkehr zum Bahnübergang frühzeitig zurückgehalten werden, damit der den Bahnübergang passierende Verkehr den Bahnübergang ungehindert freifahren kann.

6.0 *Entwässerung*

Die Entwässerung innerhalb des Bebauungsplangebietes - mit Ausnahme der Grundstücke, die direkt an der neuen Werkstraße liegen - soll im Trennsystem erfolgen. Einerseits über einen Mischwasserkanal für Schmutzwasser und anfallendes Niederschlagswasser von den Straßen- und befestigten Hofflächen andererseits über einen Regenwasserkanal, der das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen abführt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist weder notwendig noch sinnvoll, da das Wasser für den in absehbarer Zeit renaturierten Vorthbach benötigt wird. Eine gezielte Versickerung auch des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist u.a. wegen vorhandener Altlasten nicht vorgesehen.

Für die Verlegung und späteren Unterhaltungsarbeiten des Abschnittes der Entwässerungsleitungen vom Wendehammer zum Vorthbach bzw. zum Parallelkanal wird ein Geländestreifen in einer Breite von 8.00 m vorgehalten. Die Sicherung erfolgt jedoch nur als textliche Festsetzung (l 7.0) zum Bebauungsplan, damit eine größere Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke gewährleistet ist.

Die Entwässerung der Gewerbefläche mit der Ausweisung GE 1, II-geschossig, erfolgt über einen vorhandenen Kanal zum nördlich gelegenen städtischen Abwassergraben "Schlangenholt". Nach Auskunft der Fachbehörde reicht die Dimensionierung des Kanals auch für zusätzliche Wassermengen, die im Zusammenhang mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche anfallen können, aus.

7.0 Umweltbelange

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Bewertung des Bestandes

Die im Plangebiet vorgefundenen Landschaftstrukturen sind in der Karte "Realnutzung/Biototypen" dargestellt, die als Anlage beigefügt ist.

Die gewerblich genutzte Fläche weist einen überwiegend hohen Versiegelungsgrad auf. In den Randbereichen der vorhandenen Gebäude und Plätze, vor allem im Bereich des ehemaligen Betonwerkes, kann sich punktuell Spontanvegetation (überwiegend ruderale Krautfluren/HP 4) entwickeln, die aber durch die ungeordnete gewerbliche Nutzung ständigen Veränderungen bis hin zur Zerstörung unterworfen ist. Vereinzelt sind Einzelbäume, Baumgruppen (BF 32) und gebäudebegleitende Heckenstrukturen (BD 52, lückig) eingestreut. Bemerkenswert ist die alte Weißweide am Eingang zum ehem. Betonwerk.

Im Nordosten begrenzt im Bereich des Betonsteinwerkes eine Baum- und Strauchhecke (BD 52-53) aus überwiegend standorttypischen Arten mit mittlerem bis starkem Baumholz das Plangebiet und bildet den Übergang zum Holunder-Vorwald-Stadium im Norden. Das Vorwaldstadium (AV 3), angrenzend an einen Garten mit starkem Baumbestand besteht aus überwiegend einheimischen Baumarten und Gebüschformationen. Hier bildet der Weißdorn, der Feldahorn, die Silberpappel und vor allem die Brombeere die bestimmenden Arten.

Der Kraut- und Grasbereich ist artenreich und nimmt weite Teile des Gebietes ein. Eine pflanzensoziologische Klassifizierung ist jedoch aufgrund der indifferenten Artenzusammensetzung nicht möglich. Das spiegelt die Bedeutung dieses Biotops als Übergangsstruktur von stark anthropogen genutzten Bereichen (Gewerbe, Tennisanlage usw.) zu eher freier, landwirtschaftlich genutzter Landschaft wieder.

Im Westen bilden der Vorthbach mit Randbegrünung (BD 51) und die Gleisanlagen die Begrenzung des Planbereiches.

Entlang der Gleisanlagen hat sich im Nord-Osten ein Übergang zum Vorwaldstadium (AV 3), ein Gebüsch (BB), überwiegend aus Salweiden, Birken und Brombeere, im Westen eine Baum- und Strauchhecke mit starkem Baumholz, standorttypische Arten angesiedelt.

Die näheren Gleisbereiche sind den trockenheitsliebenden ruderalen Kraut- und Grasfluren (HP 7, HP 2) zuzuordnen. Gerade die Natternkopfflure (HP 2) bilden im Sommer durch den blauen Natternkopf und das gelbe Johanniskraut einen schönen Blüheffekt.

Nach Ludwig und Sporbeck können den einzelnen Biotoptypen ein entsprechender ökologischer Wert und Biotopfunktionen zugeordnet werden.

Danach erhalten die Gehölzstrukturen mit starkem Baumholz (BD 53) zwischen Gleisanlage und Vorthbach hohe Biotopfunktion. Mittlere Biotopfunktionen nehmen die Vorwald-Gebüsch- und Krautstrukturen ein. So ist das Bebauungsplangebiet eingebettet in Biotopstrukturen, die sowohl als Lebensraum für Ubiquisten (Allerweltsarten) der Tier- und Pflanzenwelt dienen, als auch Trittstein- und Vernetzungsfunktion vom besiedelten Bereich zur freieren Landschaft übernehmen.

7.1.2 Eingriffsbewertung/Festsetzungen

- a) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestätigen - mit Ausnahme des Grundstücks In den Weywiesen Nr. 96 (siehe b) die heutige Nutzung bzw. die gem § 34 BauGB bestehenden Baurechte. Entsprechend den Ausführungen des Ministerialblattes für NRW vom 03.03.1998, Nr. 4.82 ist Bebauung, die durch derartige Bebauungspläne vorbereitet wird, nicht als Eingriff zu bewerten und damit nicht auszugleichen oder zu ersetzen.

Dennoch haben sich aus Sicht des Naturschutzes entsprechend der Bestandsaufnahme ökologisch wertvolle Strukturen entwickelt, die wegen der Trittsteinfunktion, die sie übernehmen können, erhalten werden sollten. Dazu gehören v.a. die vorgefundenen Landschaftstrukturen zwischen den Bahngleisen und dem Vorthbach, die nördlich gelegenen Freiflächen, sowie die Baum- und Strauchhecke an der östlichen Plangrenze und die oben erwähnte alte Weide.

Diese Bereiche werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert: Die beschriebenen Grünflächen werden mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhalt belegt. Die in ihnen vorgefundenen Landschaftsstrukturen sind zu erhalten und der freien Sukzession zu überlassen. Die Weide wird als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Um die vorhandenen Strukturen in ihrer Funktion als Trittsteinbiotope zu stärken, sind die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Gebiet gärtnerisch zu gestalten und in den Randbereichen der einzelnen Betriebs- bzw. Grundstücksflächen weitere Gehölze zu entwickeln.

- b) Durch die Ausweisung des Grundstückes In den Weywiesen Nr. 96 als GE (in Teilbereichen) wird zusätzliche Bebauung gegenüber den vorherigen Baurechten zugelassen. Dies entspricht einem Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG, und ist daher i.S. § 1 a BauGB in der Abwägung zu behandeln.

Bei den betroffenen Biotopstrukturen handelt es sich um einen gehölzreichen Garten, der eine Pufferfunktion zwischen dem vorhandenen wie auch dem geplanten Gewerbegebiet und der freien Landschaft übernimmt.

Im engeren Sinn wird durch die Bebauung (entsprechend der Baugrenzen und der festgesetzten Grundflächenzahl) die Rasenfläche und die Hälfte des das Grundstück im Süden begrenzenden Gehölzstreifens mit überwiegend Nadelgehölzen in Anspruch genommen und zum Teil versiegelt. Die dichtere Bepflanzung im Westen, Norden und Osten wird jedoch erhalten und als private Grünflächen festgesetzt.

Durch das Näherrücken der Bebauung an das Vorwaldstadium wird die Pufferfunktion des Gartens beeinträchtigt wie auch die Bodenfunktionen durch die Versiegelung unterbunden.

Die Klimafunktionen werden sich im Verhältnis zum übrigen großflächigen Gewerbegebiet im Süden durch die zusätzliche Bebauung nur unwesentlich verschlechtern, zumal sich im Norden die Freifläche Schlangenholt als Kaltluftproduktionsfläche anschließt.

Um die negativen Einflüsse annähernd auszugleichen sind folgende Festsetzungen für das Eingriffsgrundstück vorgesehen:

- Im Norden und Osten sind die bestehenden Gehölzflächen mit einheimischen, standorttypischen Gehölzarten (siehe Pflanzenliste) anzureichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- 30 % der Gebäude-Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Stellflächen sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Je angefangene 3 Stellflächen ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Kronen sollten sich aus klimaökologischen Gründen über den Stellflächen befinden.

Die Maßnahmen im Zusammenhang gesehen können somit den Eingriff minimieren und sogar annähernd ausgleichen. Der Mehraufwand für die ökologischen Maßnahmen ist in bezug auf die Verringerung von Eingriffsfolgen vertretbar.

7.2 Bodenhygiene/Altlasten

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Planungsbereich mehrfach bodenhygienische Untersuchungen des Untergrundes durchgeführt. Hierbei wurden im Plangebiet mehrere Belastungsbereiche festgestellt:

In der Parkplatzfläche der Firma HT-Armaturen an der Werkstraße wurde eine sanierungsbedürftige Belastung durch Chromate festgestellt. Der Grundstückseigner wurde hierüber unterrichtet und ist als Ordnungspflichtiger heranzuziehen. Aufgrund der Höhe der Belastung und der Dauer des Verfahrens erscheint eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich (Fläche Nr. 1).

Im Nahbereich der Lackiererei Märtes & Mohr wurde eine Belastung des

Untergrundes durch Kohlenwasserstoffe festgestellt. Hierzu stehen noch die Ergebnisse von Nachuntersuchungen aus. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist notwendig (Fläche Nr. 2).

Im Bereich der Schrottschere der Firma ROBO-Schrott wurde eine erhebliche Belastung durch Kohlenwasserstoffe festgestellt, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich macht (Fläche Nr. 3). Eine Sanierung der Fläche ist erforderlich, eine Bebauung ohne vorherige Sanierung nicht möglich.

Im Bereich der Lagerflächen der Firma ROBO wurde eine Belastung durch Kohlenwasserstoffe festgestellt, die noch nachzuuntersuchen ist. In der nördlich angrenzenden Grünfläche wurde eine Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, welche aus vergrabenen Bahnschwellen stammt, festgestellt. Hier wurde vorsorglich eine Kennzeichnung des gesamten Bereiches vorgenommen (Fläche Nr. 4). Die Bahnschwellen können im Boden verbleiben, da von ihnen im jetzigen Zustand keine Gefahr ausgeht und die Grünfläche, in der sie sich teilweise befinden, erhalten bleibt.

In der Außenfläche des ehemaligen Betonwerkes wurde im Aufschutt eine bandförmige Belastung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Diese wird im Zuge der Aufnahme der Platzbefestigung ausgehoben; eine Kennzeichnung ist daher nicht mehr erforderlich.

7.3 Lärmschutz

7.3.1 Gewerbelärm

Auch beim bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Gewerbeanlagen kann es in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu erheblichen Belästigungen kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) zu gering ist. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen den Gewerbegebieten einerseits und den Wohngebieten andererseits aus Sicht des Immissionsschutzes eine besondere Bedeutung zu.

Hierzu bietet die Abstandsliste des Abstanderlasses NW (1994) Anhaltspunkte zur Gewährleistung ausreichender Abstände zum schutzwürdigen Gebiet bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise emittierender Anlagen.

Für die derzeit bestehenden Betriebe innerhalb des Plangebietes wurden Einzeluntersuchungen durchgeführt, die gezeigt haben, daß die Betriebe heute in der Regel nachbarverträglich arbeiten. Einzelne Betriebe fallen nach Abstandserlaß in eine höhere Abstandsklasse (z.B. Betonmischwerk), können aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (keine Nacharbeit, Verkehrsanbindung nur durch Gewerbeflächen) in nächstniedrigere Abstandsklassen eingestuft werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird daher folgende Gebietsgliederung festgesetzt:

In den mit GE 1 bezeichneten Gebieten sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Betriebe der Abstandsklassen VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß durch besondere bauliche Maßnahmen oder betriebsbedingte Besonderheiten die

Emissionen deutlich unter den für die Abstandsklasse üblichen Werten liegen.

In den mit GE 2 bezeichneten Gebieten sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Betriebe der Abstandsklassen VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Emissionen entsprechend reduziert sind.

Durch die oben beschriebene Gliederung des Gebietes werden die bestehenden Betriebe weder in ihrer heutigen Nutzung noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

7.3.2 Straßenverkehrs- und Schienenlärm

Ziel der Neuordnung für diesen Bereich ist es, den Gewerbeverkehr durch den Bau neuer Erschließungsstraßen und die Abbindung bisheriger Verbindungsstraßen von der umliegenden Wohnbebauung fernzuhalten. Durch die Planung ist dementsprechend keine Verstärkung der Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner zu erwarten.

Die Bahnstrecke wird, wie bereits erwähnt, ausschließlich zur Andienung eines Gladbecker Betriebes genutzt und maximal vier Mal täglich befahren. Daher sind negative Auswirkungen für die angrenzende Nutzung nicht zu erwarten, zumal es sich nicht um schützenswerte Wohnbebauung sondern um gewerbliche Nutzung handelt.

7.4 *Klima/Luft*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop mit +1 bis +2 K in einem mäßig überwärmten Bereich. Durch die erhöhte Versiegelung des Bodens kann es gerade im Gewerbegebiet zur verstärkten Ausprägung einer Wärmeinsel kommen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, enthält der Bebauungsplan daher Festsetzungen über die Wahl versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze. Auch die bereits erwähnte Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient - neben der positiven Wirkung für die Gestaltung des Gebietes - der Beschränkung der Versiegelung.

Hinsichtlich der Luftbelastung sind in Bottrop flächendeckend Messungen durchgeführt worden. Die Schwefeldioxydmessungen sind 1988 eingestellt worden, da die Immissionen im gesamten Stadtgebiet äußerst homogen und niedrig einzustufen waren. Flächendeckend gemessen wird im Bottroper Stadtgebiet bis heute der Staubbiederschlag und der darin enthaltene Blei- und Cadmiumgehalt. Für das Plangebiet werden die Richtwerte der TA Luft für alle gemessenen Belastungen bei weiter abnehmender Tendenz deutlich unterschritten.

Durch eine Neuordnung des Gewerbegebietes sind Veränderungen in der Luftbelastung, besonders für die angrenzende Wohnbebauung, grundsätzlich nicht auszuschließen. Die oben beschriebene Gliederung des Gebietes berücksichtigt durch die Anwendung des Abstandserlasses NW auch die Schadstoffemissionen der heutigen und zukünftigen Betriebe.

8.0 Bodenordnende Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahme ist die Umlegung gem. § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet.

9.0 Planungsstatistik

Gewerbeflächen	4,32 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,72 ha
Private Verkehrsfläche	0,09 ha
Öffentliche Grünfläche	0,74 ha
Private Grünfläche	1,14 ha
Fläche für Bahnanlagen	<u>0,56 ha</u>
Flächen des Plangebiets insgesamt	7,57 ha

10.0 Anlagen zur Begründung

- Karte Realnutzung/Biotoptypen
- Abstandsliste