

Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt -61-
Abtlg.: Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3/1 „Gewerbegebiet Hegestraße“

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich**
- 2.0 Anlass und Ziel der Planung**
- 3.0 Planungsgrundlagen – Beschreibung des Bestandes**
 - 3.1 Bestehende Planungen**
 - Landes – und Regionalplanung
 - Flächennutzungsplan
 - Landschaftsplan
 - 3.2 Vorhandene Nutzungen**
- 4.0. Planinhalt**
 - 4.1 Mischgebiete**
 - 4.2 Gewerbegebiete**
 - 4.3 Sonstige Regelungen**
 - 4.4 Kennzeichnung**
- 5.0 Denkmalschutz**
- 6.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung**
- 7.0 Umweltbericht**
- 8.0 Altlasten**
- 9.0 Planungsstatistik**

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Grafenwald und liegt östlich der Bottroper Straße (B 223). Es wird durch die Bottroper Straße, die Droßlingstraße, die westliche Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 36 und die Hegestraße begrenzt. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Für die planungsrechtliche Beurteilung der baulichen und sonstigen Nutzung im vorbezeichneten Gebiet ist derzeit der § 34 BauGB maßgebend, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt.

In dem Bereich sind neben einer gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzungen vorhanden, so dass städtebaulich von einer sogenannten Gemengelage auszugehen ist. Dies bedeutet im allgemeinen

- planungsrechtliche Unsicherheit für Betriebe hinsichtlich Investitionen und Erweiterungen; für Wohngebäude hinsichtlich Instandsetzung, Modernisierung und Neubau sowie Schutz vor Immissionen,
- Rechtsunsicherheit bei der Beurteilung von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren,
- keine hinreichende Lösungsmöglichkeit der Nutzungskonflikte, unter Umständen Verschärfung der Konfliktsituation.

Eine Bewältigung der besonderen Probleme in einer derartigen Gemengelage kann auf der Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Der Rat der Stadt Bottrop hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/1 beschlossen, auf dessen Rechtsgrundlage eine Behebung der beschriebenen Rechtsunsicherheit erfolgen soll.

Das Gewerbegebiet Hegestraße wurde 1969 durch einen Bebauungsplan entwickelt, der lediglich in Bereichen an der Droßlingstraße und an der Hegestraße Mischgebiete, im deutlich überwiegenden Bereich Gewerbegebiet festsetzte. Der größte Teil der Bebauung erfolgte auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes. Einige Betriebe siedelten sich gezielt in diesem Bereich an, um bestehenden Konflikten mit Wohnnutzungen an ihren Altstandorten zu entgehen.

1986 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes durch das OVG Münster für nichtig erklärt. Dieses Urteil wurde zum Anlass genommen, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 zu überprüfen. Die Prüfung führte zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan Nr. 3, im Hinblick auf Verstöße gegen materielles Recht, insgesamt in einem förmlichen Verfahren aufzuheben.

Das Aufhebungsverfahren ist am 09.06.1989 mit der Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Münster zum Abschluss gebracht worden. Seit

dem wurden Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Die Folge war eine Zunahme der Wohnnutzung, die zu der oben beschriebenen Gemengelage mit der aufgezeigten Problematik führte.

Ziel des neuen Bebauungsplanes ist es daher vor allem, für die bestehenden Betriebe wieder Planungssicherheit zu schaffen und eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung und damit eine Verschärfung der Gemengelagensituation zu verhindern.

3.0 Planungsgrundlagen – Beschreibung des Bestandes

3.1 Bestehende Planungen

Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet – ist das Gebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, als Bereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe, dargestellt. Im Entwurf zur Neuauufstellung des GEP ist die Darstellung den neuen Regelungen entsprechend als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop sind für das Plangebiet nachfolgende Darstellungen enthalten:

- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
-

Die Regelungen des Bebauungsplanes entsprechen, bis auf geringfügige Abweichungen im Bereich der Droßlingstraße, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bereich südlich der Droßlingstraße ist im FNP insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Punktuell hat sich in diesem Bereich jedoch teilweise eine Mischnutzung angesiedelt, die durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestätigt werden soll.

Die Grundzüge der Planung für eine gewerbliche Nutzung entsprechend den Darstellungen des FNP wird hierdurch nicht beeinträchtigt, so dass die Abweichung im Sinne des Entwicklungsgebotes tolerabel ist. Der in Aufstellung befindliche FNP wird die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.2 Vorhandene Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wohnnutzung und eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich zum Teil um Anlagen und Einrichtungen, die gemäß dem Abstandserlass den Abstandsklassen V – VII zuzuordnen sind.

Das Gebiet wird des weiteren von der Bundesstraße B 223 tangiert, im Süden grenzt es an die K 11 (Hegestraße). In östlicher Richtung etwa 700 m Luftlinie entfernt, verläuft in Nord-Südrichtung die Bundesautobahn A 31.

4.0 Planinhalt

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 5, i.V. mit § 1a BauGB u.a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Je nach Planungsfall können sich dabei hinsichtlich des Immissionsschutzes unterschiedliche Anforderungen an die Bauleitplanung ergeben.

Im vorliegenden Fall liegt eine Gemengelage mit einer gewerblichen Nutzung neben z.T. reiner Wohnnutzung vor. Einerseits sind die Standorte der Gewerbebetriebe zu sichern, andererseits ist die Wohnbevölkerung bestmöglich vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Da die vorhandene Problematik ausschließlich auf das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten zurückzuführen ist, reicht für die weitere Beurteilung der städtebaulichen Belange ein „einfacher Bebauungsplan“ nach § 30 (2) BauGB aus.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3/1 sollen Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung (Baugebiete), i.V. mit Festsetzungen nach

- § 1 Abs. 4 BauNVO (Gliederung der Baugebiete nach Art der baulichen Nutzung bzw. nach der Art der Betriebe und Anlagen)
- § 1 Abs. 5, 9 BauNVO (Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen; Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten baulicher oder sonstigen Anlagen)
- § 1 Abs. 10 BauNVO (erweiterte Festsetzungsmöglichkeit bei bestandsorientierter Planung –Fremdkörperfestsetzung) und
- § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB (Immissionsschutzrelevante Regelungen)

getroffen werden. Außerdem werden die bereits bestehenden Verkehrsflächen durch Festsetzung gesichert.

Zusätzlich zu den im Plan getroffenen Festsetzungen sind bei der Entscheidungsfindung über die Zulässigkeit eines Vorhabens die für den Innenbereich nach § 34 BauGB maßgebenden Bestimmungen zugrunde zu legen.

4.1 Mischgebiete

Etwa 5,57 ha des Verfahrensgebietes wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Innerhalb der Mischbauflächen sind sowohl reine Wohngebäude als auch eine gewerbliche Nutzung anzutreffen, jedoch im Wesentlichen solche Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lediglich im festgesetzten MI₍₁₎- Gebiet sind Betriebe

ansässig, die dem Gebietscharakter widersprechen. Aufgrund ihrer isolierten „Insellage“ in einem Mischgebiet können diese Grundstücksflächen nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Demzufolge wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass bei den betreffenden Betrieben *„Erweiterungen und Änderungen zulässig sind, soweit sie für den betrieblichen Ablauf erforderlich sind und Nutzungsänderungen nur dann zugelassen werden, wenn dadurch das Wohnen nicht wesentlich gestört wird“*.

4.2 Gewerbegebiete

Der weitaus größte Teil des Planbereiches, nämlich ca. 13,92 ha, wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet wird gegliedert in GE ⁽¹⁾ – GE ⁽⁷⁾ und trägt mit den im textl. Teil getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen den dort angesiedelten Betrieben und der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung. Soweit in den GE-Bereichen Wohnungen vorhanden sind, die nicht unter § 8 Abs. 3 BauNVO fallen (betriebsfremde Wohnungen) ist deren Bestand gesichert. Die Neuerrichtung reiner Wohngebäude, die mit dem Charakter eines GE-Gebietes nicht vereinbar sind, wird ausgeschlossen.

4.3 Sonstige Regelungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/1 gehört zum Ortsteil Grafenwald. Der nach dem räumlich funktionalen Entwicklungskonzept vorgesehene Versorgungsschwerpunkt ist im Bereich der Schneiderstraße entstanden. Dieser Standort ist auch nach den städtebaulichen Zielen zu erhalten und weiter auszubauen.

Um den genannten Standort nicht zu gefährden werden für den Bereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen bzw. sollen derartige Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Einzelhandel im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird.

4.4 Kennzeichnung

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBerg G), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, aufzunehmen.

5.0 Denkmalschutz

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in unmittelbarer Nähe.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Dementsprechend ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Bodendenkmälern aufgenommen worden.

6.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Für das geplante Baugebiet sind Anlagen der Ver- und Entsorgung vorhanden.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Von der Verpflichtung ausgenommen ist u.a. das Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die genannten Kriterien treffen für den hier zur Diskussion stehenden Bereich zu. Es handelt sich um ein – bis auf 2-3 Ausnahmen - bereits bebautes und an einen Mischkanal angeschlossen Gebiet, so dass der Aufwand für eine separate Regenwasserentsorgung (Trennsystem) nicht zu vertreten ist. Der bestehende Mischkanal reicht aus, um das gesamte Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) zu entsorgen.

7.0 Umweltbericht

Vorbemerkung

Durch den „einfachen“ Bebauungsplan Nr. 3/1 soll eine bestehende Bebauung in Gemengelage in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich planungsrechtlich geordnet werden. Hierbei handelt es sich um ein ca. 20 ha großes Gewerbe- und Mischgebiet.

Bei einer „Worst Case“ Betrachtung werden bzw. sind 80 % der Grundfläche (GE/16000qm) gemäß § 19 Abs.2 BauNVO überbaut.

Nach Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes vom Juli 2001 sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.7 UVPG – „Städtebauprojekte“ - im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB ab einer Schwellengröße von 100.000 qm Grundflächenzahl UVP-pflichtig. Zwischen den Grundflächenzahlen 20.000 qm und 100.000 qm (Prüfwerte) unterliegt das Vorhaben der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG unter Anwendung der Vorprüfkriterien der Anlage 2 UVPG.

In allen anderen Bereichen -nach § 34 und 30 BauGB- ist bei Erreichen der Prüfwerte stets eine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen (Anlage 1, UVPG Nr. 18.8) und

nur, wenn das dem Plan zugrunde liegende Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist eine UVP erforderlich.

Da das Plangebiet dem bebauten Bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und die Prüfwerte erreicht werden, ist demzufolge eine „Allgemeine Vorprüfung“ nach Anlage 2 UVPG durchzuführen.

Beurteilung

Entsprechend der Kriterien der Anlage 2 UVPG wird der Bebauungsplanentwurf folgendermaßen beurteilt:

-Merkmale / Standort des Vorhabens sowie mögliche Auswirkungen-

Es handelt sich um überwiegend bestehende Bebauung, so dass zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt über das gesetzlich nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus nicht zu erwarten sind (kein Eingriffstatbestand gemäß § 1a BauGB und § 8f BNatSchG).

Darüber hinaus werden Schutzgebiete (NSG, FFH, LSG) weder direkt noch über Fern- bzw. Außenwirkung betroffen.

Die vorhandenen und in Zukunft zugelassenen Lärmbelastungen werden im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert und geregelt (sh. Pkt. „Lärmbeurteilung“).

Demzufolge ist der Bebauungsplan Nr. 3/1 „Gewerbegebiet Hegestraße“ nicht UVP-pflichtig, da keine nachteiligen Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

Lärmbeurteilung

Aus Lärmschutzgesichtspunkten sind folgende Problembereiche zu untersuchen:

- Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Bebauungsplannutzung verursacht durch die Hege- und die Bottroper Straße.
- Auswirkungen des Gewerbelärms auf die Bebauungsplannutzung verursacht durch die vorhandenen Gewerbebetriebe.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des Schallimmissionsplanes Bottrop Grafenwald der gem. § 47a BImSchG vom RWTÜV für die Stadt Bottrop im Jahre 1999 erstellt wurde. Dieser Schallimmissionsplan beinhaltet detaillierte Lärmuntersuchungen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu den o.g. Lärmverursachern. Im folgenden werden die einzelnen Lärmquellen Bebauungsplan bezogen zusammenfassend dargestellt.

Verkehrslärm

Südlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Hegestraße. Die Verkehrsbelastung der Hegestraße beträgt laut Verkehrszählungen ca. 9200 Kfz/24h und einem LKW-Anteil von 7 % tagsüber und 8,8 % nachts. Die Verkehrsbelastung der westlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden Bottroper Straße (B-223) beträgt 13850 Kfz/24h. Der LKW-Anteil liegt bei 4,8 % tagsüber und nachts.

Berechnungsergebnisse:

Auf Grundlage der Berechnungen gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das geplante Mischgebiet entlang der Hegestraße die nachstehend aufgeführten Lärmisophonen (Tag) zu erwarten:

- Die 70 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 10 Metern zur Straßenmitte der Hegestraße.
- Die 65 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 25 Metern zur Straßenmitte der Hegestraße.
- Die 60 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 60 Metern zur Straßenmitte der Hegestraße.

Für das Mischgebiet entlang der Bottroper Straße sind folgende Lärmisophonen ablesbar:

- Die 70 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 20 Metern zur Straßenmitte der Bottroper Straße
- Die 65 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 45 Metern zur Straßenmitte der Bottroper Straße
- Die 60 dB(A) Isophone verläuft im Abstand von ca. 100 Metern zur Straßenmitte der Bottroper Straße

Einschätzung:

Die aufgeführten Lärmisophonen wurden entsprechend der Verkehrslärmschutzverordnung (1990)/RLS-90 berechnet.

Die Beurteilungspegel liegen i.d.R. für das geplante Mischgebiet zwischen 65 und 75 dB(A) tagsüber bzw. 55 und 65 dB(A) nachts.

Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.7.1988 sind Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zur Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt. Diese betragen für Mischgebiete 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen diese Orientierungswerte sehr deutlich.

Daneben sind in der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG für den Bau und die wesentliche Änderung von Straßen Immissionsgrenzwerte festgelegt. Gemäß § 2 ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	64 dB(A)	54 dB(A)

Die dargestellten Beurteilungspegel für das geplante Mischgebiet übertreffen auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz VO deutlich.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Hegestraße und Bottroper Straße machen Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände bzw. -wälle sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht ausgeschlossen.

Da sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005 als auch die in der 16. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte innerhalb des geplanten Mischgebietes überschritten werden, besteht grundsätzlich die Notwendigkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Um die notwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen konkret ermitteln zu können, müssen zulässige Innenlärmpegel für die Wohn- und Schlafräume festgelegt werden. Als Beurteilungsgrundlage wird hierfür die VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), August 1987, herangezogen. Gem. VDI-2719 sind folgende Innenpegel zulässig:

MI-Gebiet:	Wohnraum	- 40 dB(A) - Tag
	Schlafräum	- 30 dB(A) - Nacht

Die Innenpegel gelten für die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der betroffenen Gebäude. So sind folgende **Festsetzungen** im Bebauungsplan erforderlich und auch aufgenommen worden.

- **Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der, der Hegestraße zugewandten Seite (Frontseite, Giebelseiten) liegen, müssen der Lärmschutzklasse 3 gem. VDI-2719 - Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (1987) entsprechen. Schlafräume sollten zur schallabgewandten Seite hin orientiert werden oder müssen mit sogenannten Schallschlucklüftungen ausgestattet werden.**
- **Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der, der Bottroper Straße zugewandten Seite (Frontseite, Giebelseiten) liegen, müssen der Lärmschutzklasse 4 gem. VDI-2719 - Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (1987) entsprechen. Schlafräume sollten zur schallabgewandten Seite orientiert werden oder müssen mit sogenannten Schallschlucklüftungen ausgestattet werden.**

Gewerbelärm - Gewerbegebiet Hegestraße

In dem Gebiet liegen insgesamt 26 Betriebe bzw. Grundstücke, von denen aufgrund der Betriebsart wesentliche Geräuschemissionen oder -immissionen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Die Lage der Betriebe kann der Anlage 1, die Betriebe und ihre Geräuschemissionen dem Schallimmissionsplan Bottrop-Grafenwald des RWTÜV vom 16.12.1999 entnommen werden.

Bei den Emissionen der Betriebe wurde im Regelfall von Flächenquellen ausgegangen. Für jede der emissionswirksamen Teilflächen wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel LWA" als emissionsbeschreibende Größe eingesetzt. Außerdem wurde für jede Flächenquelle eine mittlere Emissionshöhe festgesetzt. Grundlage für die Unterteilung, Emissionsansatz und mittlere Emissionshöhe waren der Lageplan des Betriebes, vorliegende Aussagen zu den einzelnen Quellen, Beobachtungen bei der Besichtigung und der Messung sowie Erfahrungen aus der Messpraxis.

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die Richtwerte von Wohngebieten (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) an den eingestreuten vorhandenen reinen Wohnhäusern durchaus überschritten werden. Der Richtwert für Mischgebiete (60dB(A) tagsüber/ 45 dB(A) nachts) wird aber im Regelfall eingehalten. Großflächige Lärminderungsplan relevante Überschreitungen liegen nicht vor.

Die Ergebnisse der Lärmberechnungen verdeutlichen aber auch die Problemlage des Gebietes. Bei der Entwicklung dieses Gebietes kam es zu einer sehr engräumigen Durchmischung des Gebietes mit Gewerbe- und Wohnnutzung, indem ausschließlich dem Wohnen dienende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft von emittierenden (Lärm, Gerüche) Betrieben genehmigt und errichtet wurden. Dies führt zu lokalen Lärmproblemen und immer häufiger zu Anwohnerbeschwerden. Durch das Einsickern der Wohnnutzung kommt es zu Immissionsproblemen für die ansässigen Gewerbebetriebe und damit verbunden zu Entwicklungshemmnissen an ihrem jetzigen Standort. Um die

se Entwicklungen planungsrechtlich zu steuern und die Betriebe in ihrer Existenz zu sichern, ist eine differenzierte Gliederung des Bebauungsplangebietes gem. § 1 Abs. 4 BauNVO vorzusehen. Die Gliederung (sh. hierzu textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes) erfolgt in Anlehnung an den Abstandserlass NW vom 2.4.1998.

Sonstige Umweltbelange

Sind aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, dann hat die Gemeinde die notwendigen Schritte einzuleiten, um sachgerecht über den Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe entscheiden zu können. Dies kann auch notwendig werden, wenn ein bereits geplantes oder teilweise bebautes Gebiet erstmals oder wiederholt überplant wird. Es kommt entscheidend darauf an, ob aufgrund der neuen Planung über das bisherige Maß hinaus neue, weiter gehende Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB sind gegenüber den heute durch § 34 BauGB möglichen Baurechten nicht zu erwarten.

8.0 Altlasten

Innerhalb des Planbereiches liegt die Verdachtsfläche V 15/02 „ehemalige Dachpappenfabrik“. Für diese Fläche ist eine detaillierte Begutachtung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan enthalten.

9.0 Planungsstatistik

Größe Mischgebiet (MI)	5,57 ha
Größe Gewerbegebiet (GE)	13,92 ha

Bottrop, im Februar 2002