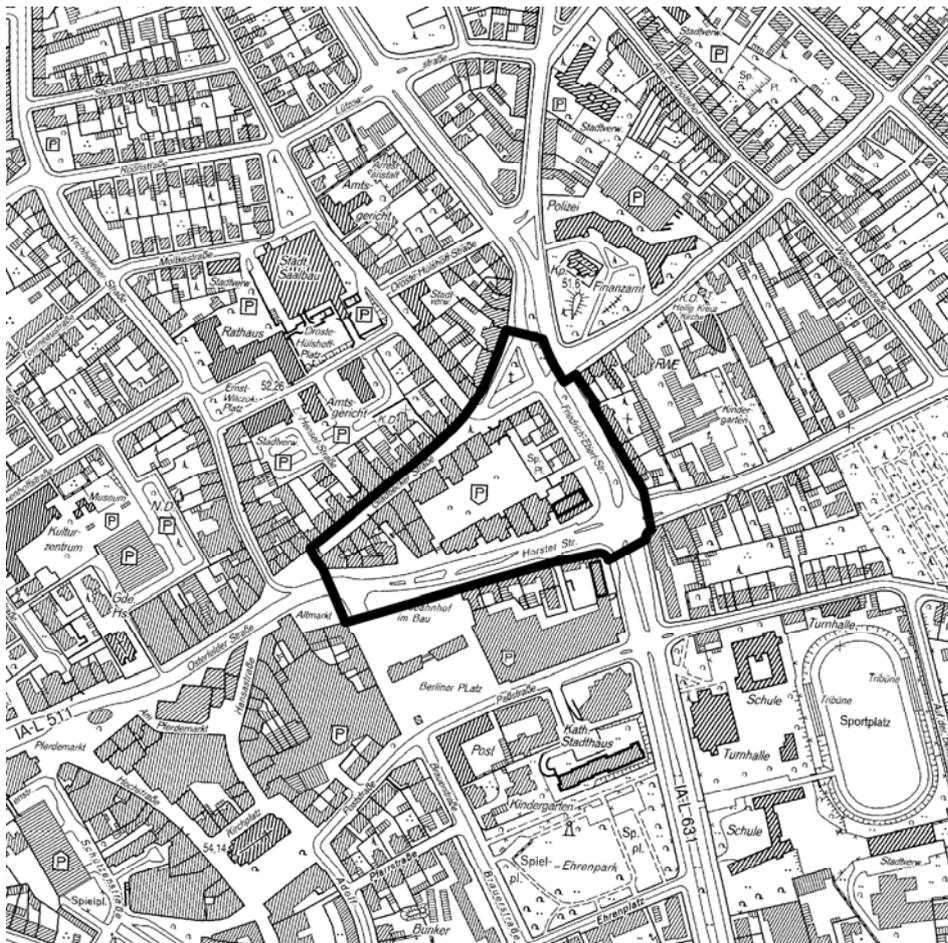


# Bebauungsplan Nr. 4.10/7a „Trapez“ 2. Änderung und Ergänzung



## Begründung

Stand November 2012

## **A. Räumlicher Geltungsbereich**

## **B. Anlass und Ziele der Planung**

## **C. Planungsrechtliche Situation**

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Landschaftsplan
4. Umweltschutzplan

## **D. Beschreibung des Bestandes**

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Umwelt
4. Ver- und Entsorgung
5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

## **E. Städtebauliche Konzeption und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

1. Städtebauliche Konzeption
2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

## **F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen

1.5 Sonstige Festsetzungen

### **2. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW**

### **3. Kennzeichnungen**

### **4. Hinweise**

## **G. Bodenordnung**

## **H. Planungsstatistik**

## **I. Umweltbericht**

1. Lage des Plangebietes im Raum

2. Planerische Vorgaben

3. Inhalt und Ziele des Planvorhabens

4. Potentielle Auswirkungen des Planvorhabens

5. Darstellung einschlägiger Fachgesetze

- 6. Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes / Prognose über die Umweltauswirkung der Planung**
  - 6.1 Boden / Altlasten
  - 6.2 Realnutzung, Biotoptypen und biologische Vielfalt (Pflanzen und Tiere)
  - 6.3 Oberflächenwasser / Grundwasser / Niederschlagswasser
  - 6.4 Klima / Lufthygiene
  - 6.5 Mensch
  - 6.6 Landschaftsbild und Erholung
  - 6.7 Kultur- und Sachgüter/Denkmalerschutz
- 7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**
- 8. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Umweltauswirkungen**
- 9. Geplante Maßnahmen des Monitoring**
- 10. Planungsvariante**
- 11. Zusammenfassung**

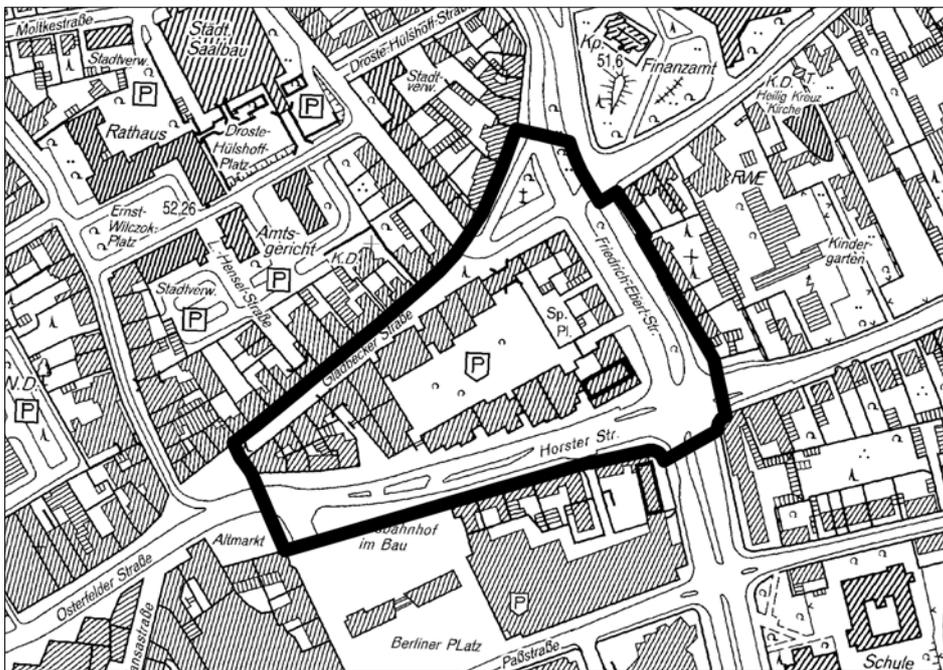
## **J. Planungsgrundlagen**

Stand: November 2012

Seite: 5

## A. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Stadtmitte, zwischen der Horster Straße, der Gladbecker Straße und der Friedrich-Ebert-Straße. Der Planbereich ist auf dem nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



## B. Anlass und Ziele der Planung

Für den Bereich zwischen Horster Straße, Luise-Hensel-Straße, Gladbecker Straße und Friedrich-Ebert-Straße gilt der seit dem 02.02.1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4.10/7a „Trapez“ in der Fassung der 1. Änderung.

Der Bebauungsplan setzt die bebauten Flächen als Kerngebiet und die umgebenden Straßenflächen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Vergnügungstätten sind nach diesem Bebauungsplan zulässig.

Wegen der Aufgabe von Einzelhandelsbetrieben entlang der Gladbecker Straße fasste der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.11.1997 den Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4.10/7a. Ziel der Bauleitplanung war und ist es, die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet (Einzelhandel, Dienstleistungen und innerstädtisches Wohnen) zu sichern und zu stärken und Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten einzuführen. So soll

Stand: November 2012

Seite: 6

die Funktion als innerstädtischer Einzelhandels- und Wohnstandort erhalten und gestärkt werden. Unerwünschte Nachfolgenutzungen (Spielhallen, Vergnügungsstätten), die diesem Ziel entgegenstehen, sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich wurde gleichzeitig um das Geländedreieck zwischen Gladbecker Straße, Luise-Hensel-Straße und Horster Straße ergänzt.

Gleichzeitig sollen in den Bebauungsplan Regelungen zur Zulässigkeit und zur Gestaltung von Werbeanlagen eingearbeitet werden, um so dafür Sorge zu tragen, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

## C. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### 2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den bebauten Bereich als Gemischte Baufläche und die Horster Straße sowie die Friedrich-Ebert-Straße als überörtliche Straße dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

### 3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

### 4. Umweltleitplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans kennzeichnet die gesamte Innenstadt – und somit auch das Plangebiet – als Wärmeinsel und legt folgende Ziele fest:

- Vermeidung von Versiegelung und
- Schwerpunktbereich für Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen / gegebenenfalls Minimierung des Ausstoßes von Schadstoffen.

Stand: November 2012  
Seite: 7

## D Beschreibung des Bestandes

### 1. Städtebauliche Situation

#### *Gebäudestruktur*

Das Plangebiet ist flächendeckend bebaut. Es lässt sich städtebaulich in zwei Teilbereiche einteilen:

- Das so genannte Trapez zwischen Luise-Hensel-Straße, Gladbecker Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Horster Straße entstand im Zuge einer Sanierungsmaßnahme Ende der 70er Jahre. Lediglich die Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße ist älteren Datums. Der Komplex besteht aus mehrgeschossigen Gebäuden, die einen weitgehend verkehrsberuhigten Innenhof umschließen. Unter dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage. Die Oberfläche dieser privaten Gemeinschaftsanlage ist als öffentlicher Platz ausgebaut und entsprechend durch Rechte dinglich gesichert. Die Zahl der Vollgeschosse der Gebäude variiert zwischen vier und fünf; an der Ecke Horster Straße/Friedrich-Ebert-Straße ist ein neugeschossiger Baukörper vorhanden. Diesen Gebäuden sind sowohl zu den umliegenden Straßen als auch zum Innenhof hin eingeschossige Bauteile vorgestellt. Von der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße abgesehen, weist der Bereich eine relativ homogene Architektursprache auf. Die Erdgeschosse – sowohl entlang der Straßen als auch im Innenhof – sind durch innerstädtische Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt (siehe hierzu Abschnitt *Art der Nutzung in den Erdgeschossen*). In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen aber auch einzelne Dienstleistungsnutzungen. Es existieren mehrere Zugänge und eine Zufahrt (im Bereich des Hauses Gladbecker Straße 26) in den Innenhof.
- Die Bebauung westlich der Luise-Hensel-Straße ist zum Teil deutlich älter als das Trapez. Die Zahl der Vollgeschosse variiert hier zwischen zwei (entlang der Horster Straße) und vier (entlang der Gladbecker Straße). Die Gebäude Horster Straße 6 und 8 wurden von der Stadt erworben. Hier soll ein „Haus der Beratung“ entstehen, das speziell auf Seniorenangelegenheiten zugeschnitten ist. Wie im Bereich des Trapezes, finden sich in den Erdgeschossen der Gebäude innerstädtische Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (siehe hierzu Abschnitt *Art der Nutzung in den Erdgeschossen*) und in den Obergeschossen Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen.

#### *Art der Nutzung in den Erdgeschossen*

Im März 2012 wurde die Art der Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude im Rahmen einer Begehung ermittelt. Die Nutzungen sind im Einzelnen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stand: November 2012

Seite: 8

<b>Straße</b>	<b>Nr.</b>	<b>Nutzung im Erdgeschoss</b>	
Horster Straße	2	Gastronomie (Eiscafé, wie Gladbecker Straße 2)	
	4	Einzelhandel (Schmuck)	
	6	Leerstand Leerstand	
	8	Leerstand	
	10	Dienstleistung (Versicherung) Dienstleistung (Kosmetik) Dienstleistung (Taxizentrale) Dienstleistung (Friseur) Dienstleistung (Friseur)	
	12	Wohnen	
	14	Vergnügungsstätte (Spielhalle) Leerstand	
	16	Wohnen	
	18	Dienstleistung (AWO-Tagesstätte)	
	20	Dienstleistung (Arzt) Dienstleistung (Arzt)	
	22	Gastronomie (Schnellrestaurant)	
	24	Dienstleistung (Arzt)	
	26	Dienstleistung (Internetcafé) Dienstleistung (Arzt)	
	28	Dienstleistung (Änderungsschneiderei) Dienstleistung (Mieterbund) Dienstleistung (Arzt)	
	30	Leerstand	
	32	Dienstleistung (ReVital Center)	
	34	Einzelhandel (Teppiche)	
	34a	Dienstleistung (Bausparkasse) Gastronomie (Kneipe)	
	Gladbecker Straße	2	Gastronomie (Eiscafé, wie Horster Straße 2)
		4	Gastronomie (Eiscafé, wie Horster Straße 2)
6		Gastronomie (Schnellrestaurant) Dienstleistung (Nagelstudio)	
8		Dienstleistung (Friseur) Einzelhandel (Wohnaccessoires)	
10		Einzelhandel (Lederwaren)	
12		Vergnügungsstätte (Spielhalle) Dienstleistung (Fotostudio) Einzelhandel (Herrenmode)	
14		Dienstleistung (Friseur) Einzelhandel (Damenmode und -schuhe)	
16		Gastronomie (Schnellrestaurant) Gastronomie (Schnellrestaurant) Gastronomie (Restaurant)	
18		Einzelhandel (Mode)	
20		Dienstleistung (Versicherung) Dienstleistung (Kopierladen)	

Stand: November 2012

Seite: 9

<b>Straße</b>	<b>Nr.</b>	<b>Nutzung im Erdgeschoss</b>
		Einzelhandel (Boutique)
	22	Leerstand Einzelhandel (Damenmode)
	24	Dienstleistung (Versicherung)
	26	Dienstleistung (Tattoo & Piercing) Einzelhandel (Tabakwaren, Presse & Lotto)
	28	Dienstleistung (Versicherung)
	30	Einzelhandel (Matratzen)
Friedrich-Ebert-Straße	137	Sonstige (CDU-Büro)
	139	Wohnen
	141	Dienstleistung (Autovermietung)
	143	Wohnen
Luiße-Hensel-Straße	11	Einzelhandel (Blumen) Gastronomie (Schnellrestaurant)

Insgesamt gibt es etwa 60 Ladenlokale, die mit einem breiten Spektrum an Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomienutzungen belegt sind. Die Dienstleistungsbetriebe bilden mit 26 Betrieben die größte Gruppe, gefolgt von Einzelhandel (12) und Gastronomie (10). Im Gebiet gibt es zwei Spielhallen und 6 Leerstände, was einer Leerstandsquote von 10% entspricht. Es wird deutlich, dass im Gebiet eine differenzierte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung vorliegt.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop charakterisiert den westlichen Abschnitt der Gladbecker Straße als B-Einkaufslage. Die Gladbecker Straße profiliert sich demnach durch einen guten Angebotsmix aus Facheinzelhandel und kleineren Filialbetrieben, wenn auch zunehmend aus dem fachmarktnahen Segment.<sup>1</sup> Das Einzelhandelskonzept schlägt vor, das im Bereich der Kirchhellener Straße vorhandene „Quartier der Spezialisten“ auszuweiten und den westlichen Abschnitt der Gladbecker Straße einzubeziehen.<sup>2</sup> Der Bebauungsplan soll dieser geplanten Profilierung des Quartiers Rechnung tragen, indem er im gesamten Plangebiet Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen reserviert und konkurrierende Nutzungen wie Vergnügungstätten und Wettbüros ausschließt.

#### *Art der Nutzung in den Obergeschossen*

Die Bottroper Innenstadt ist gerade in den Randbereichen auch Wohnstandort. Dies gilt auch für das Plangebiet. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen und nur zum Teil Büro- und Praxisräume (Ärzte, Anwälte, Notare, sonstige Dienstleistungen). Laut

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Juni 2011, Seite 44

<sup>2</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Juni 2011, Seite 62

Stand: November 2012  
Seite: 10

Einwohnerstatistik (Stand 31.12.2010) leben 445 Menschen im Plangebiet. Diese Wohnfunktion soll durch den Bebauungsplan – insbesondere durch seine Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – erhalten werden.

#### *Werbeanlagen*

Im März 2012 wurden die vorhandenen Werbeanlagen im Rahmen einer fotografischen Bestandsaufnahme ermittelt. Im gesamten Plangebiet gibt es Werbeanlagen, die auf die angebotenen Waren und Dienstleistungen verweisen. Werbeanlagen als selbständige Hauptnutzung sind bislang nicht vorhanden.

## **2. Verkehr**

Das Plangebiet liegt im Bereich der beiden innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Horster Straße und Friedrich-Ebert-Straße. Im Nordwesten liegt der als Fußgängerzone ausgebaute Abschnitt der Gladbecker Straße im Plangebiet. Die Luise-Hensel-Straße – ebenfalls als Fußgängerzone ausgebaut – verbindet die Gladbecker Straße mit der Horster Straße. Unmittelbar südlich der Horster Straße befindet sich der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB).

## **3. Umwelt**

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen flächendeckend bebauten innerstädtischen Geschäfts- und Wohnbereich. Grün- oder Freiflächen sind nicht vorhanden.

Das Flurstück 295 in Flur 73 der Gemarkung Bottrop wird im Verdachtsflächenkataster / Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop unter der Kennnummer 513 und der ortsüblichen Bezeichnung „Chemische Reinigung Klainsek“ als Altstandort geführt. Untersuchungen zu potentiellen Verschmutzungen durch den Betrieb liegen nicht vor. Das Flurstück 254 in Flur 73 der Gemarkung Bottrop wird im Verdachtsflächenkataster / Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop unter der Kennnummer 90 und der ortsüblichen Bezeichnung „Ziegelei Bremer“ als Altstandort geführt. Im Zuge der Baumaßnahme „Kaufland“ ist der Bereich der Verdachtsfläche größtenteils ausgekoffert worden. Eventuelle Schäden im Bereich des heutigen Straßenkörpers sind mit dem Ausbau der Horster Straße entfernt worden, so dass keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden und müssen nicht neu geschaffen werden.

*Stand:* November 2012  
*Seite:* 11

## **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Der Bebauungsplan betrifft eine vermutlich frühneuzeitliche Kapelle auf dem Kreuzkamp, die mit einiger Sicherheit die erste Station der von Bottrop ausgehenden großen Prozession durch die Bauernschaften gewesen ist. Ihr Standort ergibt sich aus der Urkatasterkarte von 1824, in der sie im Zwickel der Landstraßen nach Buer und Gladbeck dargestellt ist. 1882/1883 wurde sie abgebrochen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Stand: November 2012

Seite: 12

## **E. Städtebauliche Konzeption und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **1. Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Nutzungen – im Erdgeschoss vorwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen – in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen – zu erhalten und weiterzuentwickeln. Nutzungen die dem entgegenstehen – z.B. Vergnügungsstätten, sollen ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der vorhandenen Struktur abgeleitet und wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Luise-Hensel-Straße und die Gladbecker Straße werden ihrer heutigen Nutzung entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgesetzt.

Die gesamte Innenstadt ist Stadtumbaugebiet. Ziel ist unter anderem, das Gebiet gestalterisch aufzuwerten und die Innenstadt als Wohnstandort zu erhalten. Hierzu sind öffentliche Mittel ins Gebiet geflossen. Unter anderem, wurde auch im Bereich des Trapezes die Sanierung von Fassaden gefördert. Der Bebauungsplan trifft daher gestalterische Regelungen für Werbeanlagen.

### **2. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits flächendeckend baulich genutzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Baurechte geschaffen, die über das derzeit zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Für den Bereich östlich der Luise-Hensel-Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 4.10/7a in der Fassung der 1. Änderung, dessen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung übernommen werden. Das Gebiet westlich der Luise-Hensel-Straße – für das bislang die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch maßgeblich sind – wird neu in den Geltungsbereich einbezogen. Auch hierfür ergeben sich keine zusätzlichen Baurechte.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht nicht. Damit ergibt sich auch kein Kompensationsbedarf.

## **F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Teil der Bottroper Innenstadt. Laut Einzelhandelskonzept gehört der westliche Abschnitt der Gladbecker Straße zu den B-Einkaufslagen. Der östliche Abschnitt der Gladbecker Straße, die Horster Straße und die Luise-Hensel-Straße gehören zu den C-Einkaufslagen. Gleichzeitig ist dieser Teil der Innenstadt – wie die übrigen Randlagen der Innenstadt auch – wichtiger Wohnstandort. Daher wird der gesamte Bereich – von den öffentlichen Verkehrsflächen abgesehen – gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Kerngebiet festgesetzt. Gemäß § 7 (2) BauNVO sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

Da es Ziel der Planung ist, die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken, werden widersprechende Nutzungen ausgeschlossen. So sind Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Sexkinos, Eroscenter und Peepshows unzulässig. Bordelle, bordellartige Betriebe und Dirnenunterkünfte sind ebenfalls unzulässig. Für die beiden im Plangebiet vorhandenen Spielhallen gilt der Bestandsschutz. Im Falle einer Nutzungsaufgabe wäre eine neue Spielhalle (oder eine andere Vergnügungsstätte) dort allerdings nicht mehr zulässig.

Das Plangebiet und die Umgebung sind in starkem Maße durch Wohnbebauung geprägt. Gemäß § 1 (9) BauNVO werden daher Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Bereich Teil der Innenstadt und bereits heute entsprechend intensiv baulich genutzt ist. Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 und die Geschossflächenzahl mit 2,25 festgesetzt. Die Festsetzungen liegen innerhalb der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen. Die Zahl der Vollgeschosse variiert im wesentlichen zwischen drei und sechs, wobei in den Erdgeschossbereichen jeweils eingeschossige Vorbauten zulässig sind. An der Ecke Horster Straße / Friedrich-Ebert-Straße markiert ein neugeschossiger Baukörper den Eingang zur Innenstadt. Die Festsetzungen entsprechen denen des rechtskräftigen Planes.

Stand: November 2012

Seite: 14

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die so weit differenziert sind, dass es zu einer städtebaulich abgestuften Höhenstaffelung der Gebäude kommt. Im Innenbereich des Trapezes entsteht ein Kfz-verkehrsfreier, öffentlich zugänglicher Bereich unter dem die Tiefgarage des Gesamtkomplexes liegt.

### 1.4 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Horster Straße und der Friedrich-Ebert-Straße werden – ihrer heutigen Nutzung entsprechend – als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der Gladbecker Straße und der Luise-Hensel-Straße werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen.

### 1.5 Sonstige Festsetzungen

#### *Flächen für Gemeinschaftsstellplätze*

Unter dem Innenhof befindet sich eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen, die als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt ist. Zu- und Ausfahrten liegen an der Friedrich-Ebert-Straße und der Horster Straße. Eine im Innenhof liegende private Stellplatzanlage ist ebenfalls als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

#### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Der Innenbereich des Baublocks ist mit einem Gehrecht für die Anlieger belegt. Von der Luise-Hensel-Straße aus – im Bereich Haus Nr. 26 – erschließt ein Fahrrecht für die Anlieger die im Innenhof liegende private Stellplatzanlage.

#### *Bauliche Anlagen für technische Einrichtungen der Tiefgarage*

Innerhalb der mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit belegten Fläche des Innenraumes sind bauliche Anlagen für technische Einrichtungen der Tiefgarage ausnahmsweise zulässig.

## **2. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW**

#### *Werbeanlagen*

Die gesamte Innenstadt ist Stadtumbaugebiet. Ziel ist unter anderem, das Gebiet gestalterisch aufzuwerten und die Innenstadt als Wohnstandort zu erhalten. Hierzu sind öffentliche Mittel ins Gebiet geflossen.

Stand: November 2012

Seite: 15

Unter anderem wurde auch im Bereich des Trapezes die Sanierung von Fassaden gefördert. Der Bebauungsplan trifft daher folgende gestalterische Regelungen für Werbeanlagen.

- Horizontale Werbeanlagen sind am jeweiligen Gebäude nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 0,25 m, eine maximale Breite von 2/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeseite und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbeanlagen an den eingeschossigen Vorbauten.
- Vertikale Werbeanlagen sind am jeweiligen Gebäude nur unterhalb der Fenster des 2. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Breite von 0,60 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind als Kragtransparente, Kragschilder oder Ausleger an Fassaden zulässig. Sie dürfen eine Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten und müssen an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,70 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante von Auslegern muss mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Pro Gebäude sind jeweils nur maximal zwei Ausleger zulässig, die aber über mehrere Werbeinhalte verfügen dürfen.
- Eine Überschreitung der Höhenbeschränkungen kann ausnahmsweise für einen untergeordneten Teil der Werbeanlage, beispielsweise für einen Buchstaben oder ein Symbol, zugelassen werden.
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung oder solche, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet oder in der Lichtintensität verändert wird, sind unzulässig.

#### *Dachform*

Für den Bereich östlich der Luise-Hensel-Straße (Trapez) wird die Flachdachfestsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Für den Erweiterungsbereich westlich der Luise-Hensel-Straße wird auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet.

### **3. Kennzeichnungen**

#### *Bergbauliche Einwirkungen*

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind daher gehalten, sich im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, abzustimmen.

Stand: November 2012

Seite: 16

#### 4. Hinweise

##### *Umgang mit Bodenverunreinigungen*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Flächen, die im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop geführt werden. Somit liegt kein Verdacht einer erhöhten Bodenbelastung vor. Die Fläche wird daher als unbelastet angesehen. Grundsätzlich kann eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden, da das etwaige Vorhandensein unbekannter Altlasten oder erhöhter Bodenbelastungen im Stadtgebiet Bottrop nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurde vorsorglich ein Hinweis auf die Verhaltensverpflichtung bei der Entdeckung von Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen oder geruchlichen Auffälligkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### *Umgang mit Bodendenkmälern*

Der Bebauungsplan betrifft eine vermutlich frühneuzeitliche Kapelle auf dem Kreuzkamp, die mit einiger Sicherheit die erste Station der von Bottrop ausgehenden großen Prozession durch die Bauernschaften gewesen ist. Ihr Standort ergibt sich aus der Urkatasterkarte von 1824, in der sie im Zwickel der Landstraßen nach Buer und Gladbeck dargestellt ist. 1882/1883 wurde sie abgebrochen. Darüber hinaus können bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern.

##### *Kampfmittel*

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

„Die Antragsfläche wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen geprüft. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung dieser Fläche festgestellt (teilweise vereinzelte, teilweise starke Bombardierung, 2 Blindgängerverdachtspunkte). Es sind nachstehende Maßnahmen erforderlich:

- a) Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen
- b) Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- c) Vor Durchführung von Arbeiten des Spezialtiefbaus vorab Sondierbohrungen im Bereich der starken Bombardierung (Friedrich-Ebert-Straße 139, 141 und 143 sowie Gladbecker Straße 28 und 30)

Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung 30/2 zu verständigen.“ Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## G. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits vollständig bebaut. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

## H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 40.900 m <sup>2</sup>
davon	Kerngebiet	ca. 16.700 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche	ca. 20.900 m <sup>2</sup>
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)	ca. 3.300 m <sup>2</sup>

Stand: November 2012

Seite: 18

## I. Umweltbericht

### 1. Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Stadtmitte, zwischen der Horster Straße, der Gladbecker Straße und der Friedrich-Ebert-Straße.

### 2. Planerische Vorgaben

#### *Landes- und Regionalplanung*

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den bebauten Bereich als Gemischte Baufläche und die Horster Straße sowie die Friedrich-Ebert-Straße als überörtliche Straße dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

#### *Denkmalschutz (Baudenkmal, Denkmalbereich, Bodendenkmal)*

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop.

#### *FFH- und Vogelschutzgebiete*

Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### *Umweltleitplan*

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans kennzeichnet die gesamte Innenstadt – und somit auch das Plangebiet – als Wärmeinsel und legt folgende Ziele fest:

- Vermeidung von Versiegelung und
- Schwerpunktbereich für Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen / gegebenenfalls Minimierung des Ausstoßes von Schadstoffen.

Stand: November 2012

Seite: 19

### 3. Inhalt und Ziele des Planvorhabens

Ziel der Bauleitplanung ist es, die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet (Einzelhandel, Dienstleistungen und innerstädtisches Wohnen) zu sichern und zu stärken und Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten einzuführen. So soll die Funktion als innerstädtischer Einzelhandels- und Wohnstandort erhalten und gestärkt werden. Unerwünschte Nachfolgenutzungen (Spielhallen, Vergnügungsstätten), die diesem Ziel entgegenstehen, sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig werden in den Bebauungsplan gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen eingearbeitet. Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

#### *Überprüfung der UVP-Pflicht / Variantenprüfung*

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

### 4. Potentielle Auswirkungen des Planvorhabens

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens soll lediglich die Art der zulässigen Nutzungen genauer geregelt werden. Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Beeinträchtigungen der Umweltbelange sind daher weder für das Plangebiet selbst noch für die Umgebung zu erwarten.

Daher werden auch die in der nachstehenden Tabelle beschriebenen Umweltqualitätsziele für den Naturhaushalt nicht beeinträchtigt:

1. Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Versiegelung</li> <li>- Schutz vor schädlichen Stoffen</li> <li>- Erhaltung wesentlicher Bodeneigenschaften</li> </ul>
2. Natur und Landschaft - Vegetation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz wertvoller Pflanzengemeinschaften</li> <li>- Schaffung standorttypischer Vegetation</li> <li>- Ausweitung bestehender wertvoller Pflanzengemeinschaften</li> </ul>
- Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung des Artenspektrums durch Sicherung von Lebensräumen</li> <li>- Erhaltung und Verbesserung von Nahrungshabitaten</li> </ul>
- Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhinderung lokaler Verbauung</li> <li>- Erhaltung bestehender Wege</li> <li>- Vernetzung mit angrenzenden Freiflächen</li> </ul>
3. Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von schädlichen stadtklimatischen Auswirkungen</li> </ul>
4. Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Verlärmung</li> </ul>

Stand: November 2012

Seite: 20

## 5. Darstellung einschlägiger Fachgesetze

Die folgende Tabelle zeigt die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 1805	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz	siehe oben



Stand: November 2012

Seite: 22

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	BauGB  Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.  Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

## 6. Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes / Prognose über die Umweltauswirkung der Planung

### 6.1 Boden / Altlasten

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Boden* zu erwarten.

Das Flurstück 295 in Flur 73 der Gemarkung Bottrop wird im Verdachtsflächenkataster / Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop unter der Kennnummer 513 und der ortsüblichen Bezeichnung „Chemische Reini-

Stand: November 2012

Seite: 23

gung Klainsek“ als Altstandort geführt. Untersuchungen zu potentiellen Verschmutzungen durch den Betrieb liegen nicht vor. Das Flurstück 254 in Flur 73 der Gemarkung Bottrop wird im Verdachtsflächenkataster / Bodenbelastungskataster der Stadt Bottrop unter der Kennnummer 90 und der ortsüblichen Bezeichnung „Ziegelei Bremer“ als Altstandort geführt. Im Zuge der Baumaßnahme „Kaufland“ ist der Bereich der Verdachtsfläche größtenteils ausgekoffert worden. Eventuelle Schäden im Bereich des heutigen Straßenkörpers sind mit dem Ausbau der Horster Straße entfernt worden, so dass keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

#### 6.2 Realnutzung, Biotoptypen und biologische Vielfalt (Pflanzen und Tiere)

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Biotoptypen und biologische Vielfalt* zu erwarten.

#### *Bedeutung für die Fauna / Artenschutzrechtlichen Prüfung*

Aus den oben genannten Gründen ist weder für Vogelarten, noch für potentiell vorkommende Amphibien-, Reptilien- oder Säugetierarten eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren, die ein Verbot des Projektes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung nach § 45 BNatSchG erforderlich macht.

#### 6.3 Oberflächenwasser / Grundwasser / Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Wasser* zu erwarten.

#### 6.4 Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima / Lufthygiene* zu erwarten.

Die Fläche liegt aber im Bereich der innerstädtischen Wärmeinsel (Klimaanalyse RVR 2006). Sie ist nahezu vollständig versiegelt, was zur Aufheizung, insbesondere des unmittelbaren Wohnumfeldes beiträgt. In

Stand: November 2012  
Seite: 24

Zusammenhang mit der Erstellung des „Handbuches Stadtklima“ wurden unter anderem mikroskalige Klima-Simulationen für Flächen mit und ohne Begrünung durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich deutlich die Wirkungsweise von begrünten Flächen hinsichtlich der Lufttemperatur (z.B. um 0,3 bis 0,5 K niedriger) im Vergleich zu voll versiegelten Flächen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der vom Land Nordrhein-Westfalen verfolgten Strategien zur Klimaanpassung sollten im Plangebiet entsprechende Maßnahmen (Entsiegelung, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung) ergriffen werden.

#### 6.5 Mensch

Das Plangebiet ist bereits flächendeckend bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* zu erwarten.

#### 6.6 Landschaftsbild und Erholung

Die Umweltbelange *Landschaftsbild und Erholung* sind von der Planung nicht betroffen.

#### 6.7 Kultur- und Sachgüter/Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter (soweit bekannt) sind von den Planungen nicht betroffen.

### 7. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet auch weiterhin intensiv baulich genutzt bleiben.

### 8. **Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Umweltauswirkungen**

Wie oben beschreiben sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher sind auch keine Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung von Umweltauswirkungen erforderlich.

### 9. **Geplante Maßnahmen des Monitoring**

Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten. Maßnahmen zum Monitoring sind daher nicht erforderlich.

Stand: November 2012

Seite: 25

## **10. Planungsvariante**

Vor dem Hintergrund der Planungsziele (Regelung der Art der zulässigen Nutzung bei einer vorhandenen Bebauung) wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht geprüft.

## **11. Zusammenfassung**

Ziel der Bauleitplanung ist es, die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet (Einzelhandel, Dienstleistungen und innerstädtisches Wohnen) zu sichern und zu stärken und Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten einzuführen. So soll die Funktion als innerstädtischer Einzelhandels- und Wohnstandort erhalten und gestärkt werden. Unerwünschte Nachfolgenutzungen (Spielhallen, Vergnügungsstätten), die diesem Ziel entgegenstehen, sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen in den Bebauungsplan gestalterische Regelungen zu Werbeanlagen eingearbeitet werden.

Das bislang zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten. Belange des Artenschutzes sind nicht berührt. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

*Stand:* November 2012

*Seite:* 26

## **J. Planungsgrundlagen**

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Juni 2011