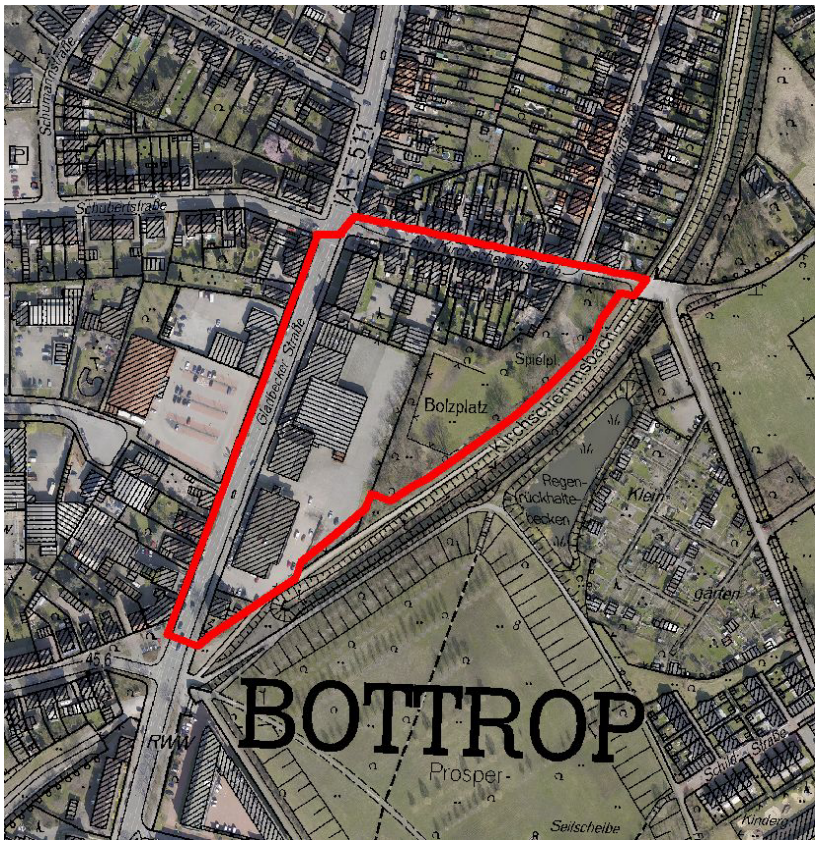
bottrop

Stadtplanungsamt 61/2

Bebauungsplan Nr. 4.11/6 „Gladbecker Straße“



Begründung

Mai 2012

A. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

B. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 7

1. Landes- und Regionalplanung 7
2. Flächennutzungsplan 7
3. Landschaftsplan 7
4. Umweltleitplan 7
5. Bebauungsplan 7
6. Denkmalschutz 8

D. BESCHREIBUNG DES BESTANDES 9

1. Städtebauliche Situation 9
2. Verkehr 10
3. Umwelt 10
4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) 11
5. Denkmalschutz- und Denkmalpflege 11
6. Altlasten 11
7. Kampfmittel 11

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 12

F. PLANINHALTE – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN 16

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO 16

2. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW 25

3. Nachrichtliche Übernahmen 26

4. Kennzeichnungen 26

5. Hinweise 27

G. BODENORDNUNG 28

H. PLANUNGSSTATISTIK 28

I. UMWELTBERICHT 29

1. Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen 29

2. Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes / Prognose über die Umweltauswirkung der Planung Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen 35

3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen 42

4. Alternativen 43

5. Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung der Angabe 44

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes 44

J. PLANUNGSGRUNDLAGEN 45

K. ANLAGEN 45

A. Anlass und Ziele der Planung

Anlass

Seit dem 19.02.1970 existiert für den Bereich zwischen der Schubertstraße, der Straße Am Kirchschemmsbach, dem Kirchschemmsbach, der Overbeckstraße, der Richard-Wagner-Straße, der südlichen Grenze der Parkanlage und der Kirchhellener Straße der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 „Lortzingstraße“. Dieser Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit insgesamt dreimal geändert. Die letzte, am 05.07.1982 rechtskräftig gewordene Änderung berücksichtigt die Rechtsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977, während dem übrigen Planbereich die Verordnung von 1968 zu Grunde liegt. Diese Vorschriften lassen eine Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nur in einem sehr beschränkten Umfang zu. Aus Gründen der Rechtssicherheit und insbesondere zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, neue planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung hat sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 in Bezug auf verschiedene zeichnerische Festsetzungen fehlerhaft ist. Außerdem liegt ein Teil der Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach (Hs. Nr. 4 bis 16) im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Bergmannssiedlung Gladbecker Straße, Nordring, Holtfortstraße, Am Kirchschemmsbach“, so dass im bestehenden Bebauungsplan widersprüchliche konkurrierende Satzungsinhalte bestehen. Daher hat der Rat in seiner Sitzung am 07.03.2006 den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufhebung des fehlerbehafteten Bebauungsplanes 4.11/1 einzuleiten und für die gleiche Fläche einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Schließung des Autohauses CarGo an der Gladbecker Straße 162 hat sich eine neue Situation ergeben, die eine Anpassung der bisherigen Planungsüberlegungen erforderlich macht. Im Jahr 2008 wurde für den Bereich eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Räumlichkeiten in Spielstätten eingereicht. Das Vorhaben wäre nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.11/1 an dieser Stelle zulässig. Allerdings würde es die Durchführung der Planung für den neuen Bebauungsplan Nr. 4.11/6 – der ja grade eine Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Ziel hat – unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat daher das Bauaufsichtsamt zunächst die Entscheidung über diese Voranfrage gemäß § 15 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.
Um das städtebauliche Ziel einer Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zu erreichen, wurden daher folgende Beschlüsse gefasst:

1. Ein Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4.11/1 wurde gefasst. Das Aufhebungsverfahren wird aktuell nicht weitergeführt.

2. Das Plangebiet wird an der Gladbecker Straße aufgeteilt. Für den Bereich östlich der Gladbecker Straße wird der Bebauungsplan Nr. 4.11/6 aufgestellt und für den Bereich westlich der Gladbecker Straße der Bebauungsplan Nr. 4.11/9. Die Regelungen der neu

aufzustellenden Bebauungspläne überdecken die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes 4.11/1 bis zu dessen Aufhebung.

3. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird gemäß §§ 14 ff BauGB für den neuen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 eine Veränderungssperre erlassen. Diese soll für den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens städtebaulich unerwünschte Nutzungen verhindern und Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Ziele der Planung

Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 ist, neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine stadtnahe verträgliche Gewerbeflächenentwicklung (Gewerbeflächenbedarf für Mittelstand) zu forcieren, die vorhandenen Nutzungen, wie den Lebensmittelmarkt und den bestehenden Gewerbefachbetrieb zu sichern und zu bestätigen. Wichtig ist außerdem, in dem Verfahren eine Vereinbarkeit mit der bestehenden Denkmalbereichssatzung zu erreichen.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist aus räumlich-strukturellen und städtebaulichen Gründen ein wesentlicher Hintergrund der hier vorliegenden Planung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Planungsleitlinie - Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche).[1] Die Innenstadt und das intakte Nebenzentrum Bottrop-Eigen sollen strukturell erhalten und gefördert werden. Der Abfluss von Kaufkraft aus diesen (Neben)Zentren soll verhindert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu einen Beitrag leisten.

Darüber hinaus sollen über die Feinsteuerung von Nutzungen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Des Weiteren sollen bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert und Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Denkmalbereichssatzung ausgeräumt werden.

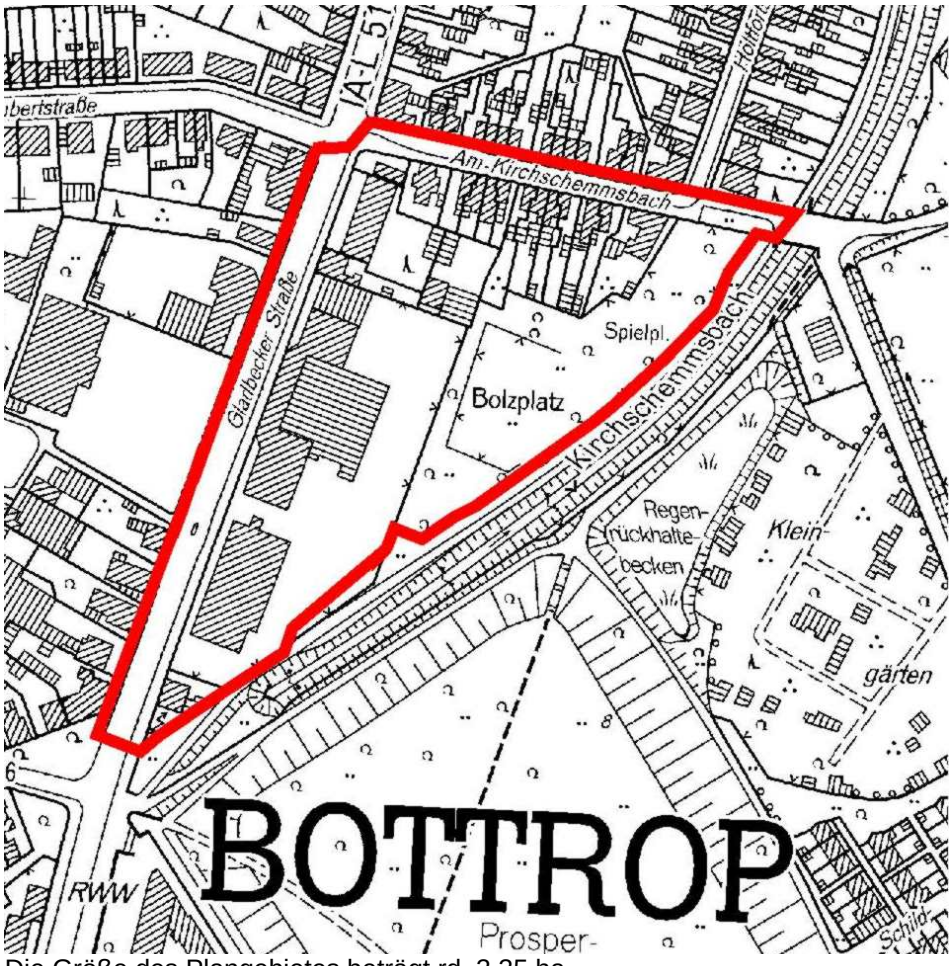
Außerdem ist eine Anpassung an die geltenden Rechtsvorschriften notwendig. In Teilbereichen werden die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten differenziert. Dies ist auch erforderlich, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan kann zudem erreicht werden, dass die für ökologische Belange wichtige Grünfläche in ihrem Bestand gesichert wird.

[1] Vgl. auch: § 2 Abs. 3 Satz 3 ROG: Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstadt und der örtlichen Versorgungsbereiche

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Mitte, östlich der Gladbecker Straße, südlich der Straße Am Kirchschemmsbach und nordwestlich des Kirchschemmsbaches. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,35 ha.

C. Planungsrechtliche Situation

1. *Landes- und Regionalplanung*

Der Regionalplan Münster Teilabschnitt Emscher Lippe, bekannt gemacht am 12.11.2004, stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan (FNP 2004) stellt den Bereich des ehemaligen Autohauses CarGo sowie die südlich angrenzenden Flächen an der Gladbecker Straße als gewerbliche Baufläche dar.
Der nördlich liegende Bereich entlang der Gladbecker Straße wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und ist zusätzlich in einem Teilstück entlang der Gladbecker Straße mit der Signatur für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder mit Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen.
Die an der Straße Am Kirchschemmsbach vorhandene Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche, der Freiraum ist als Grünfläche und die Gladbecker Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. *Landschaftsplan*

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

4. *Umweltleitplan*

Das Plangebiet ist Bestandteil einer im Umweltleitplan der Stadt Bottrop dargestellten Luftleitbahn. Entlang des Kirchschemmsbaches mit angrenzenden Freiflächen verläuft ein Kaltluftsammel- und abflußgebiet.
Darüber hinaus übernimmt der Kirchschemmsbach mit seinen Freiflächen im Hinblick auf Natur und Landschaft Vernetzungs- und Trittsteinfunktion.

5. *Bebauungsplan*

Seit dem 19.02.1970 existiert für den Bereich zwischen der Schubertstraße, der Straße Am Kirchschemmsbach, dem Kirchschemmsbach, der Overbeckstraße, der Richard-Wagner-Straße, der südlichen Grenze der Parkanlage und der Kirchhellener Straße der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 „Lortzingstraße“. Dieser Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit insgesamt dreimal geändert. Die letzte, am 05.07.1982 rechtskräftig gewordene Änderung berücksichtigt die Rechtsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977, während dem übrigen Planbereich die Verordnung von 1968 zu Grunde liegt.

Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung hatte sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 in Bezug auf verschiedene zeichnerische Festsetzungen fehlerhaft ist.
Der Rat hat darauf hin in seiner Sitzung am 07.03.2006 den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufhebung des fehlerbehafteten Bebauungsplanes einzuleiten.
Die Aufstellungsbeschlüsse für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4.11/6 und für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.11/9 wurden am 4.09.2009 gefaßt

Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB werden durch den Bebauungsplanentwurf (soweit erkennbar) nicht ausgelöst, weil der Bebauungsplan 4.11/1 einschließlich seiner Änderungen älter als 7 Jahre ist und der hier vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht in die bestehende Zulässigkeit der Nutzungen eingreift.

6. *Denkmalschutz*

Ein Teil der Wohnbebauung an der Straße Am (Hs. Nr. 4 bis 16) liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung „Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“ (29.03.1994 Rechtskraft).

D. Beschreibung des Bestandes

1. *Städtebauliche Situation*

Lage
Stadträumlich befindet sich das Plangebiet im Stadtteil Bottrop Mitte, an der südlichen Grenze zum Stadtteil Eigen und ist rd. 1500 m Luftlinie vom Zentrum der Stadt Bottrop entfernt. Die im Plangebiet gelegene Gladbecker Straße ist als Landesstraße klassifiziert. Das Plangebiet liegt östlich der Gladbecker Straße, südlich der Straße Am Kirchschemmsbach und nordwestlich des Kirchschemmsbach.

Umgebung
Die Umgebung des Plangebietes weist ein differenziertes Nutzungsbild auf. Im Süden schließen sich Einzelhandel und Wohnnutzungen (ehem. Propser III Gelände) an. Im Norden grenzt das Plangebiet an Wohngebiete und im Westen, getrennt durch die Gladbecker Straße, befindet sich ein gemischt genutzter Bereich mit einem Discounter „Lidl“, vereinzelt kleinteiligem Gewerbe und Einzelhandel sowie Wohnen. Im Osten schließt sich der Naherholungsbereich Prosper Park Bottrop an.

Bestehende Nutzungen im Plangebiet
Im Norden des Plangebietes (südlich der Straße „Am Kirchschemmsbach“) befindet sich ein Wohngebiet. Dieser Teil der Bergmannssiedlung ist in seinem Erscheinungsbild und der städtebaulichen Ausprägung über eine Denkmalbereichssatzung[2] geschützt. Die rückwärtig gelagerten Bereiche sind vorwiegend als Haus- oder Nutzgärten gestaltet.

Das Plangebiet weist vorwiegend eine gewerbliche Nutzung auf. Daneben befinden sich gemischt genutzte Bereiche mit Wohnanteilen. In dem Gebiet hat sich außerdem der Discounter „Netto“ angesiedelt. Die rückwärtigen Bereiche des gewerblichen Plangebietsteils sind fast vollständig versiegelt und werden überwiegend als Parkplatz/Lagerplatz/Abstellfläche genutzt. Das ehemalige Autohaus „CarGo“ wurde leergezogen. Das Areal ist seither ungenutzt.

Im Osten des Plangebietes schließt sich an den rückwärtigen Bereich der gewerblich genutzten Flächen eine öffentliche Grünfläche an. Dieser Freiraumbereich wird (außerhalb des Plangebietes) von einem Fußweg tangiert, der parallel zum Kirchschemmsbach verläuft.

Ortsbild/Baukultur
Das Plangebiet und der umliegende Bereich sind geprägt durch diffuse städtebauliche Strukturen. Großformatige Baustrukturen unterschiedlicher Bauhöhe sind z.T. durchsetzt mit einer Mehrfamilienhausstruktur. Eine städtebauliche Fassung und Fluchtung der Gebäude beidseitig der Gladbecker Straße ist nur z.T. gegeben.

[2] Denkmalbereichssatzung „Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“ (29.03.1994 Rechtskraft)

Die baulichen Höhen und Dachformen sind insgesamt unterschiedlich ausgeprägt. Die Straßenraumbegrünung auf der westlichen Seite der Gladbecker Straße ist unterbrochen und wird nicht konsequent weitergeführt.
Ein leergefallenes, abbruchreifes ehem. Wohngebäude im Süden des Plangebietes (Gladbecker Straße Hn. 146) sowie das leegezogene ehem. Autohaus (ehem. CarGo) prägen aktuell das Stadtbild im negativen Sinn.

2. *Verkehr*

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Gladbecker Straße. Sie gliedert sich in einen vierstreifigen Fahrbahnbereich, westlich mit Parkstreifen sowie einem Gehweg und an der östlichen Grenze zur Fahrbahn mit farblich getrennten Geh- und Radverkehrsbereichen.

Der gewerbliche Bereich des Plangebietes wird von der Gladbecker Straße aus erschlossen. Der Bereich der Wohnnutzung im Norden wird über die Straße Am Kirchschemmsbach erschlossen.

3. *Umwelt*

3.1 Landschaft, Biotope, Arten

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebietstypologien. Eine wesentlich über das bestehende Versiegelungsmaß hinausgehende Nutzung der Fläche ist nicht zu erwarten.

Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 BNatschG zu erwarten. Die zurzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sollen bestätigt bzw. festgeschrieben werden.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verwirklicht, da keine Eingriffe in ggf. von geschützten Arten genutzte Biotope entstehen.
Eine artenschutzrechtliche Prüfung entsprechen § 44 BNatSchG anhand der Artenlisten des LANUV (Planungsrelevante Arten) kann daher entfallen.

Insgesamt betrachtet, wird die Aufteilung der Bau-, Grün- und Verkehrsflächen sowie die Festlegung der überbaubaren Flächen und baulichen Höhen gegenüber dem vorhergehenden Bebauungsplan Nr. 4.11/1 (vgl. Kapitel A) nur geringfügig verändert. Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.2 Lärmbeurteilungen

Unter Lärmgesichtspunkten ist die Nähe von gewerblichen Nutzungen und Wohnen relevant. Daher sind sowohl die Immissionen des bestehenden Gewerbes als auch des geplanten (bzw. planungsrechtlich möglichen) Gewerbes zu berücksichtigen. Außerdem ist die Straße als Lärmquelle zu betrachten. Der Bolzplatz als Lärmquelle wird in die Betrachtung integriert. Eine Lärmuntersuchung und eine Schallimmissionsprognose wurden erstellt. Die Ergebnisse diese Untersuchung sind in der Lärmstellungnahme (Stand: 01.08.2011) des Fachbereiches Umwelt und Grün dargelegt und im Kapitel F

sowie im Umweltbericht Kapitel I, 3 nachzulesen. Die Ergebnisse haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplanentwurf gefunden.

4. *Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)*

Das Plangebiet ist infrastrukturell erschlossen. Die technischen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind hergestellt. Das Plangebiet wird aktuell über einen Mischwasserkanal in der Gladbecker Straße entwässert.

5. *Denkmalschutz- und Denkmalpflege*

Der Bebauungsplan liegt z.T. im Denkmalbereich „Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“, die Satzung wurde am 29.03.1994 rechtskräftig. Der Denkmalbereich soll das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung schützen.

Folgende Flurstücke innerhalb der Plangebietsgrenze für den vorliegenden Bebauungsplan liegen im Geltungsbereich Denkmalbereichssatzung: Flur 40, Flurstücke 11, 91 bis 101.

6. *Altlasten*

Es besteht der Verdacht auf Altlasten. Ein Teil der Fläche des Plangebietes ist im Bergbau-Altlasten-Katalog verzeichnet (Propser III / Schachtanlage, Kokerei/ Nr. 4407-S-003) und reicht vom Süden her in das Plangebiet hinein. In diesem Teil der Fläche handelt es sich um ein ehemaliges Verschiebegleis. Außerdem befindet sich in räumlicher Nähe der Grenze des Plangebietes eine ehemalige Kläranlage.
Eine Orientierende Altlastenuntersuchung[3] wurde durchgeführt. Die Analyse ergibt, dass weder eine Prüfwertüberschreitung beim Wirkungspfad Boden-Mensch, noch beim Wirkungspfad Boden Nutzpflanze zu erkennen ist. Daher besteht kein Handlungsbedarf. Als Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass kein Sicherungs- oder Sanierungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen (vgl. Kapitel F und Umweltbericht), dass im Fall des Abrisses oder der Entsiegelung von Flächen im Bereich des ehem. Autohauses (Gladbecker Straße 162) detaillierte Untersuchungen im Bereich Wirkungspfad Boden-Mensch vorgenommen werden sollten.[4]

7. *Kampfmittel*

Die bestehenden Luftbilder lassen nur eine geringe Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Eine systemische Absuche ist für die zu bebauende Grundfläche (nach Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) nicht geboten.

[3] Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010
[4] Vgl. Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010, S. 13-14

E. Städtebauliche Konzeption

Nutzung
Der Bereich des ehemaligen Autohauses CarGo sowie die südlich angrenzenden Flächen sollen weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden. Der Bereich des ehemaligen Verschiebebahngleises ist auch als gewerbliche Fläche vorgesehen.
Der nördlich gelegene Bereich entlang der Gladbecker Straße soll entsprechend der faktischen Nutzung als Mischgebiet und die an der Straße Am Kirchschemmsbach vorhandene Wohnbebauung als Wohngebiet bestehen bleiben. Die Freifläche im westlichen Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche (Erholungsfunktion und Ökologischen Funktion) gesichert. Lediglich die bereits als Pachtgärten genutzten Teile des Plangebietes (Flur 40 Flurstück 70) werden nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als private Grünfläche gesichert. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen (Gladbecker Straße, Am Kirchschemmsbach) sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke zu gewerblichen Zwecke ist das Hauptanliegen. Ein Bedarf an Gewerbeflächen in Bottrop ist vorhanden.[5] Das Ziel einer gewerblichen Folgenutzung ist für die Stadt Bottrop maßgeblich, weil stadtnahe und kurzfristig verfügbare Gewerbeflächenpotenziale in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind**.**

Diese Zielsetzung verfolgt dabei mehrere Zielrichtungen:

- Bestandsicherung
- Sicherung von Flächen die für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden
- Ausschluss von unerwünschten Nutzungen, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Die vorliegende Planung soll die bestehenden Gebäudestrukturen und Nutzungen planungsrechtlich sichern. Wesentlich ist dabei die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Sanitärfachbetriebes an der Gladbecker Straße Hn. 172 und des Discounter „Netto“.

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan (betrifft Flurstücke 11 in der Flur 40, Hn. 4 Am Kirchschemmsbach: bisher als MI festgesetzt: jetzt WA) nur geringfügig geändert, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Aufgrund aktueller Entwicklungen ist eine Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen (mittels einer Sortimentenliste) in dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet notwendig (vgl. Kapitel A: Anlass und Ziel der Planung). Außerdem soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von expandierenden Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Vergnügungsstätten (aber auch Nutzungen die dem Rotlichtmilieu angehören) unterbunden werden.

[5] vgl. Erläuterungsbericht FNP Stand 2004

Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und das bewährte Bottroper Zentrenkonzept (Hauptzentrum der Stadt Bottrop rd. 1,5 Km entfernt und Nebenzentrum Eigener Markt – vgl. FNP Stand 2004; S. 105-106) sollen geschützt werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu einen Beitrag liefern und zukunftsgerichtet die in Haupt- und Nebenzentren Bottrops bestehende Attraktivität erhalten bzw. steigern. Die Konzentration von Einzelhandel – hier spezifisch vom nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – soll an bestehende Zentren/Nebenzentren gebunden werden. Die Stadt Bottrop beabsichtigt mit dem Ausschluss von zentrenrelevantem und z.T. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in dem überwiegenden Teil des Plangebietes eine weitere Konzentration von Einzelhandel, der der Grundversorgung dient, zu unterbinden, zugunsten von bestehenden städtebaulich integrierten Standorten. Von dem einzelnen bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelbetrieb („Netto“ mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche) sind keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Bottrop zu erwarten.

Im Stadtteil Eigen werden bereits rd. 3 Mio. Euro mehr Umsatz generiert[6], als Kaufkraft vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Zulässigkeit von weiterem nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Einzelhandel in dem Plangebiet zu negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nebenzentren und Versorgungsschwerpunkte führen würde. In dem Versorgungsschwerpunkt im nahe gelegenen Ortsteil Bottrop-Eigen existieren bereits drei Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelsupermarkt.

Im Plangebiet und in räumlicher Nähe existiert nahversorgungsrelevanter Einzelhandel: Gladbecker Straße - Discounter „Netto“ Hn. 162 und Discounter „Lidl“ Hn.159-162. Weitere Ansiedlungswünsche sind bekannt.

Das Bebauungsplangebiet stellt sich aktuell mit einer Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen dar und ist nicht harmonisch in seinem Gesamtbild. Leerstände und verfallene Bausubstanz deuten auf eine negative Entwicklung hin. Der Bebauungsplan soll diesen negativen Entwicklungen entgegenstehen und den Flächen und Gebäuden (planungsrechtlich gesicherte) Perspektiven eröffnen.

Die Stadt Bottrop hat ein Einzelhandelskonzept entwickelt. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen in die Begründung/Festsetzungskatalog/Sortimentenliste des hier vorliegenden Bebauungsplanes ein.

Immissionsschutz
Aufgrund der räumlichen Dichte von Gewerbe und Wohnen, aber auch aufgrund der am Plangebiet gelegenen vierstreifigen Gladbecker Straße ist das Thema Lärm sehr differenziert zu betrachten.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll für bestehende und geplante Nutzungen ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (auch zur Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen) gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz erreicht werden.

Folgende Lärmthemen wurden daher geprüft:

[6] Schreiben der Industrie und Handelskammer Nord Westfalen vom 30.09.2010

a) die durch die Gladbecker Straße, Schubertstraße und Am Kirchschemmsbach verursachten Verkehrslärmimmissionen an den Bebauungsplan-Nutzungen,
b) die durch vorhandene Gewerbebetriebe (innerhalb und außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes) verursachten lmmissionen an den Bebauungsplannutzungen sowie in der Umgebung,
c) die durch das geplante Gewerbegebiet verursachten lmmissionen an den Bebauungsplannutzungen und in der Umgebung,
d) die durch den Bolzplatz verursachten Immissionen an den Bebauungsplannutzungen. [7]

Über Festsetzungen soll das Ergebnis der Lärmuntersuchungen und Lärmberechnungen Eingang in den Bebauungsplan finden (vgl. Kapitel F).

Baustruktur und Denkmalbereich
Über Festsetzungen wie bspw. der Geschossflächenzahl und den Höhenfestsetzungen der Baukörper im gewerblich und gemischt genutzten Teil soll eine angepasste Baukörperkubatur und städtebauliche Struktur erreicht werden. Geplant ist, die direkt an der Gladbecker Straße gelegenen Baukörper mit einer Höhe von max. 12 m zu ermöglichen, um eine klare städtebauliche Kante auszubilden. Im rückwärtigen Bereich gelegene Bauflächen sollen mittels einer Höhenbegrenzung von max. 5 m Geschossen errichtet werden können. Dieses Prinzip der Höhengestaltung wird auch im nördlich angrenzenden MI gewählt.
Die festgesetzte Baulinie soll dazu dienen eine städtebauliche Raumkante auszubilden.
Zudem soll der Bebauungsplan die Vereinbarkeit mit der rechtsverbindlichen Denkmalbereichssatzung erreichen.

Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Plangebiet erfolgt im Mischsystem durch den bestehenden Anschluss an der Gladbecker Straße.

Grünflächen
Die öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet bleibt erhalten und steht als Freiraum, Spiel- und Erholungsfläche weiterhin zur Verfügung. Außerdem erfüllt die Grünfläche vielfältige ökologische Funktionen.

Die bisher als Pachtgärten genutzten Bereiche (Flur 40, Flurstück 70: bisher stadteigenes Grundstück, rd. 634 m²) sollen als private Grünfläche festgesetzt werden, um die faktisch vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Um eine verbindliche Regelung (Verkauf) mit den derzeitigen Mietern wird sich derzeit bemüht.

Im Süden des Plangebietes ist eine rd. 160 m² große öffentliche Grünfläche geplant, die als Auftakt zu der Wegeverbindung zum Naherholungsbereich Prosper Park und dem Kirchschemmsbach dient.

Der vormals festgesetzte Schutzstreifen von 20 m entlang der Grünfläche wird nicht mehr benötigt und kann daher entfallen.

[7] Schreiben des Fachbereichs Umwelt und Grün vom 01.08.2011

Sonstiges
An der östlichen Grenze des Denkmalbereiches besteht ein Gestattungsvertrag mit den Eigentümern der Holtfortstraße 31. Dieser regelt die Zufahrt zum Grundstück und umfasst die dort bestehende errichtete Garage. Aus diesem Grund wird der Bereich östlich des Denkmalbereiches (mit gesamt rd. 135 m²) als Wohnbaufläche dargestellt (nicht als überbaubare Grundstücksfläche). Zu diesem Teilbereich gehört das Flurstück 57 (Zufahrt zu der Garage) in der Flur 40, sowie eine südlich anschließende Fläche (Standort der Garage) von rd. 50 m², die noch parzelliert werden muss.

Berücksichtigung von Umweltaspekten
Die im Umweltbericht dargestellten Umweltaspekte (vgl. Kapitel 2 des Umweltberichtes) werden im Rahmen einer gerechten Abwägung der §1 Abs.7 BauGB als Hinweis Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan finden (vgl. Kapitel F Nr. 5) um die stärkere Berücksichtigung von Umweltbelangen bei einer Neuplanung/Umnutzung des Gewerbegebietes anzustoßen.
Dachbegrünung der Flachdächer, Begrünung der Parkplätze mit Bäumen und Ausstattung der Parkplatzflächen mit wassergebundenen Materialien sollen im Rahmen der Bauleitplanung nicht verbindlich festgelegt werden, um die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Plangebietes nicht einzuengen (vgl. Ziele der Planung, Kapitel A der Begründung). Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung wird auf Festsetzungen verzichtet, zugunsten einer Umsetzbarkeit des Planziels.

F. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. *Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO*

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die im Plan mit GE (§ 8 BauNVO) gekennzeichneten Bereiche als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Gewerbegebiete werden gegliedert, um einerseits den Bestand zu sichern und andererseits eine Feinsteuerung von Nutzungen (vgl. Kapitel A und E) zu ermöglichen[8]. Es ist beabsichtigt, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen.

Laut Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop (Stand 2004) sollen„…kleinteilige, dezentrale Lösungen, höhere Dichten und verträgliche gemischte Strukturen im Sinne einer planerischen Funktionsmischung […]“[9] angestrebt werden. Außerdem ist im FNP ausgesagt, dass „ […] die Förderung auf Betriebe des verarbeitenden Handwerks sowie des nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbereichs in Zukunft […]“[10] ausgedehnt werden soll. „Zum Einen sollen im direkten Umfeld jedes Wohnbereiches Arbeitsplätze angeboten werden können. Zum Anderen ist beabsichtigt, dem örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen möglichst in jedem Ortsteil Angebotsflächen gegenüber zu stellen. Dem Prinzip der räumlichen Trennung von Wohnen und Arbeiten soll damit entgegengewirkt werden und das Prinzip des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten in verträglicher Art und Weise gelöst werden. Dies unterstützt das Leitbild: `Stadt der kurzen Wege` und unterstreicht das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten.“[11]

Der vorliegende Bebauungsplan will mit den vorgeschlagenen Festsetzungen diese Ziele forcieren.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop geht von einem Flächenbedarf im Gewerblichen Sektor von 100 ha bis zum Jahr 2015 aus. Im integrierten zentrumsnahen Umkreis sind in Bottrop kurz- und mittelfristig (bis 5 Jahre) keine größeren zusammenhängenden Flächenpotenziale vorhanden.
Für Gesamtbottrop wird ein Neubedarf an gewerblichen Flächen auf 45 ha prognostiziert. Durch die Nachnutzung von bestehenden gewerblichen Flächen (wie in dem vorliegenden Fall) können Neuausweisungen unter bestimmten Voraussetzungen vermieden werden.

gesamter Flächenbedarf bis 2015 : ca. 100 ha

---

[8] § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO

[9] Erläuterungsbericht FNP der Stadt Bottrop (Stand 2004), S. 75

[10] Erläuterungsbericht FNP der Stadt Bottrop (Stand 2004), S.109

[11] Erläuterungsbericht FNP der Stadt Bottrop (Stand 2004), S.110

aktuelle Flächenreserven	:	ca. 25 ha
künftig frei werdende Gewerbeflächen	:	ca. 30 ha
Bedarf an Neuausweisungen	:	ca. 45 ha

- davon etwa 2/3 für standortgebundenes Gewerbe

(Quelle FNP Stadt Bottrop, Stand 2004)

Aufgrund der räumlichen Lage des vorgenutzten Gewerbestandortes sind in der nachfolgenden Planung Lärmemissionen zu berücksichtigen (vgl. Kapitel F und Kapitel I Umweltbericht).

Exkurs: nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel in Bottrop

Situation des Einzelhandels in Bottrop

Neben dem Hauptzentrum gibt es in Bottrop ein differenziertes System von nachgeordneten zentralen Bereichen (Nebenzentren, Versorgungsschwerpunke und Ladengruppen), die der verbrauchernahen Versorgung dienen und unterschiedliche Ausstattungsmerkmale aufweisen. Zur Abgrenzung von Haupt– und Nebenzentren wurde für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Bottrop eine Bestandsaufnahme der Versorgungssituation und darauf aufbauend eine Abgrenzung vorgenommen.

Aktuelle Situation

Aktuell weist die Stadt Bottrop einen Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex[12]: 100,3 und eine Einzelhandelszentralität [13] von 94,2 auf.[14]

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft konnte in den letzten Jahren einen leichten Anstieg verzeichnen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Bottrop (2010) beträgt 99,6.[15]
Die Kaufkraftkennziffer liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zu umliegenden Kommunen weist Bottrop eine deutlich bessere Kaufkraftkennziffer auf, bleibt jedoch deutlich unter dem Landesdurchschnitt von NRW.[16]
Generell wird der Stadt Bottrop bei unveränderter Marktsituation bis zum Jahr 2015 eine leicht steigende Kaufkraftentwicklung prognostiziert.[17]

---

[12] **Berechnung:** Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. EUR stellt das Nettoeinkommen der Bevölkerung einer Region, das im Einzelhandel / Versandhandel ausgegeben wird. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner gibt an, wie viel Nettoeinkommen im Jahr im Durchschnitt ein Einwohner im Einzelhandel ausgibt. Sie wird jedes Jahr von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung Nürnberg erhoben. Für diese Berechnung werden die Einzelhandelsausgaben am Wohnort gemessen.
Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft als Index je Einwohner stellt die Kaufkraft im Einzelhandel eines Einwohners in Relation zum Bundesdurchschnitt dar. Der Bundesdurchschnitt ist 100.

[13] Als **Einzelhandelszentralität** einer Stadt oder sonstigen Verwaltungseinheit wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandels-Umsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bezeichnet. Werte über 100 % weisen auf eine Anziehungskraft der Stadt hin, die sie z. B. als Mittel- oder Oberzentrum auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.

[14] Quelle: Zahlen und Fakten zur Wirtschaft, IHK NRW, Stand Mai 2010, Münster, Download auf Homepage am 03.12.2010

[15] Quelle: Einzelhandelsgutachtens der Stadt Bottrop in der Fassung vom Mai 2012

[16] ebenda; S. 4

[17] Quelle GMA Gutachten, 2005

Die in dem GMA Gutachten[18] als Ergebnis dokumentierten fehlenden Verkaufsflächen im Nahrungsmittelbereich sind mit der Ansiedlung des Kaufland in der City (Eröffnung 2009) umgesetzt worden.

Die Aussagen zur Prognose des Einzelhandels in Bottrop sind auf Grundlage des GMA Gutachten, Aussagen des FNP und Stellungnahmen von Fachämtern erarbeitet worden.

Aussagen des FNP
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop (Stand 2004) formuliert das Ziel die bestehende Zentrenstruktur in Bottrop zu stärken. Neben der Innenstadt mit der Konzentration von Angeboten im periodischen und aperiodischen Bedarf, haben sich unterschiedliche Nebenzentren mit Versorgungsfunktion und Einzelhandelsagglomerationen entwickelt. Die Struktur der Stadt Bottrop folgt daher dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege.

Mit dieser Strategie sollen Funktionsverluste verhindert werden. Die Neuplanungen sollen an die bestehenden Strukturen angebunden und Konkurrenz „auf der grünen Wiese“ vermieden werden.[19]

Der Bereich des Eigener Marktes wird als Nebenzentrum kategorisiert. Während der Bereich Eigen/Gladbecker Straße als Versorgungsschwerpunkt dargestellt wird (vgl. FNP).
Aufgrund der nutzungsstrukturellen Dichte in der Innenstadt (keine großen Leerstandsflächen oder Flächenpotenziale) und der kleinteiligen Grundstücksparzellierung sind den Entwicklungsspielräumen (auch im Einzelhandel) enge Grenzen gesetzt. Daher ist es besonders wichtig, bestehende Nebenzentren zu stärken und Prioritäten für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu definieren. Hier ist anschließend für Lagen, die nicht in einem Nebenzentrum gelegen sind, Einzelhandel auszuschließen. Die teilweise kleinbetrieblichen Einzelhandelsstrukturen in Bottrop können nur dann gehalten werden, wenn besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Einzelhandels in Bottrop gelegt wird. Damit einher geht auch das Ziel der Stabilisierung und Attraktivierung der schutzwürdigen Versorgungsstrukturen und des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes – insbesondere durch eine Verdichtung und Verbreiterung des Geschäftsbesatzes.
Weiterer Einzelhandel sowie komplementäre Einrichtungen kennzeichnen das Nebenzentrum. Der Einzelhandelsbesatz ist beidseitig entlang der Straße aufgereiht. Außerdem ist der Bereich Standort eines frequentierten Wochenmarktes. Der traditionelle Standort ist damit ein wichtiger wirtschaftlicher und städtebaulicher Baustein im Stadtteil Eigen.

Fazit
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle sind gemäß BauNVO als Gewerbebetriebe aller Art (vgl. § 8 BauNVO) grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässig. Im Plangebiet sollen diejenigen Betriebe/Anlagen ausgeschlossen werden, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Güter verkaufen. (vgl. dazu Entwurf Sortimentenliste im Anhang)

[18] Quelle: GMA Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bottrop, Stand 2005, S. 57
[19] FNP (Stand 2004) der Stadt Bottrop, Erläuterungsteil, S. 73

Autohäuser (Vornutzung des Gewerbegebietes) im Gewerbegebiet sind innerhalb der Einzelhandelbetriebe als atypischer Einzelhandel anzusehen und im Plangebiet weiterhin zulässig, da hier keine nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimente geführt werden und davon keine negativen Auswirkungen auf die festgelegten Zentren ausgehen.

Bestandssicherung - GE2

In dem vorliegenden Plangebiet befindet sich ein Nahversorger (Netto) mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 661 m². In direktem räumlichem Umfeld – aber außerhalb des Plangebietes - ist ein weiterer Discounter („Lidl“) ansässig.
Die Flächengröße des als GE2 abgegrenzten Bereiches verhindert, dass darüber hinaus weitere Betriebe mit Flächengrößen von 800 m² Verkaufsfläche in diesem abgegrenzten GE2 möglich sind.

In dem mit GE2 bezeichneten Bereich soll weiterhin ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Nahversorgung sind hier nicht zu erwarten (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop, S. 77 f.f. und S. 111, Stand Mai 2012).
Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Bottrop sind Ergänzungsstandorte im Sinne der stadtteilbezogenen Nahversorgung als Standorte zu sichern und zu stärken.

Damit wird beabsichtigt, einerseits den Nahversorger zu sichern, andererseits eine Ausweitung von Betrieben mit der nahversorgungsrelevanten Sortimente jedoch im übrigen Plangebiet auszuschließen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto von rd. 20% ist möglich. [20]

In dem GE2 sind ist jedoch der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten aus den zuvor genannten Gründen, wie bspw. Schutz des Zentrums der Stadt Bottrop, unzulässig. Zum Thema Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung vgl. Kapitel C.

Ausschluss von Nutzungen- Feinsteuerung

In dem GE1 und GE3 sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Mit dieser planungsrechtlichen Steuerung soll die Ansiedlung gezielt gelenkt werden, um bestehende Nebenzentren zu schützen (vgl. Kapitel E+F).
Die besonderen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss spezifischer Arten von Anlagen (gemäß §1 Abs. 9 BauNVO) basieren u.a. auf den im § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 BauGB gesetzlich normierten Planungsleitlinien.

---

[20] Nahversorgungsrelevant wird in diesem Zusammenhang wie folgt verwendet: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln. I. d. R. treffen die oben genannten Merkmale für die zentrenrelevanten Sortimente auch auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu. Somit sind i. d. R. die nahversorgungsrelevanten Sortimente auch zentrenrelevant. Quelle: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben; Quelle: Einzelhandelserlass NRW, Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 -u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008, S. 11 f.f.

Betriebswohnungen
In dem GE1 bis GE3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Bottrop verfolgt das Ziel der Ansiedlung von Betrieben und Anlagen mit vorwiegend gewerblichem Charakter. Die Zulässigkeit einer Wohnnutzung (hier: ausschließlich Betriebswohnungen) soll aus diesem Grund nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Betriebswohnung untergeordnet angeordnet wird.

Ausschluss von Vergnügungsstätten
In dem gesamten gewerblichen Bereich (GE1- GE3) sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig.

Aufgrund aktueller Entwicklungen, wie bspw. dem Aufkommen anderer Arten von Vergnügungsstätten soll über diese Festsetzung eine präzise und gezielte Feinsteuerung der zulässigen Vergnügungsstätten vorgenommen werden. Die Festsetzung zielt darauf ab, die Voraussetzungen für verträgliche Nutzungen im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Wohnnutzung und dem Mischgebiet in dem Gewerbegebiet zu schaffen.
Vergnügungsstätten (Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Sexshops) werden im Hinblick auf die Nähe zu dem Mischgebiet und dem Wohngebiet wegen ihres zu erwartenden Störgrades ausgeschlossen. Diese Störung bezieht sich einerseits auf die möglichen Lärmbelästigungen von Vergnügungsstätten insbesondere in der Nachzeit und die damit verbundene Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.
Zudem sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden, Flächenverbrauch (im Sinne von Zweckentfremdung) gemindert und ein weiterer so genannter Trading Down Effekte mit dieser Maßnahme unterbunden werden. Begonnene Entwicklungen, wie Leerstände (CarGO Bereich) und die z.T. verfallene Bausubstanz (Wohnhaus an der Gladbecker Straße Hn. 146) deuten auf beginnende negative Entwicklungen hin.
Die Baunutzungsverordnung regelt, dass Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nicht mehr allgemein, sondern nur noch ausnahmsweise zulässig sind. In dem hier vorliegenden Bebauungsplan werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um das Gebiet einer gewerblichen Nutzung vorzuhalten.
Es wird davon ausgegangen, dass von Vergnügungsstätten negativ prägende Auswirkungen auf das Umfeld ausgehen und dies zu einer Millieuveränderung des Umgebungsbereiches führen kann. Diese Entwicklungen sind mit den städtebaulichen Zielen für den Bereich nicht vereinbar.

Ausschluss von Nutzungen im Rotlichtmilieu
In dem GE1 – GE3 sind sonstige gewerbliche Betriebe wie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird beabsichtigt die Voraussetzungen für verträgliche Nutzungen im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Wohnnutzung und dem Mischgebiet in dem Gewerbegebiet zu schaffen. Mit einem gezielten Ausschluss der genannten Nutzungen soll der Trading Down Effekt verhindert

werden. Zur weiteren Darlegung der Gründe vgl. Gliederungspunkt: Ausschluss von Vergnügungsstätten.

1.1.2 Mischgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der im Plan mit MI gekennzeichnete Bereich als Mischgebiet festgesetzt. Der Bereich ist geprägt von einer Wohnbebauung, die ergänzt wird durch ansässige Betriebe wie bspw. einem Sanitärfachbetrieb. Dieser bestehende Sanitärfachbetrieb soll in seiner Existenz gesichert werden. Wichtig ist in gleichem Maß das ansässige Wohnen zu schützen. In dem bereits faktisch vorhandenen Mischgebiet sollen die genannten Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Daraus folgt, dass das Wohnen einerseits einen geringeren Schutzanspruch auf Wohnruhe als in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) hat, andererseits unterliegt das Gewerbe der Einschränkung nicht wesentlich störend sein zu dürfen. Mit dieser Festsetzung wird einerseits der Bestand gesichert, andererseits werden Entwicklungsperspektiven eröffnet.
Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher unumgänglich (vgl. Kapitel F und I Umweltbericht).

Ausschluss von Vergnügungsstätten
In dem MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen (auch nicht kerngebietstypische) Vergnügungsstätten unzulässig.
Die Festsetzung zielt darauf ab, die Voraussetzungen für verträgliche Nutzungen im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Wohnnutzung zu schaffen. Zudem sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden werden und ein so genannter Trading Down Effekt mit dieser Maßnahme unterbunden werden.

Ausschluss von Nutzungen im Rotlichtmilieu
Dieser Begründung schließt sich der Ausschluss von sonstigen gewerblichen Betrieben, wie Bordellen, bordellartige Betrieben, die Terminwohnungen und Wohnungsprostitution sowie Dirnenunterkünfte in dem somit gegliederten Mischgebiet an.
Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine Feinsteuerung erfolgen, die die Voraussetzungen für verträgliches Nebeneinander der Nutzungen ermöglicht.

1.1.3 Wohngebiet

In dem als WA – Allgemeines Wohngebiet - gekennzeichneten Bereich sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Aufgrund der schützenswerten Wohnfunktion und der Unterschutzstellung als Denkmalbereich ist die Verträglichkeit mit den in § 4 Absatz 3 BauGB genannten Nutzungen, wie bspw. Tankstellen nicht gegeben.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse, um eine harmonische und einheitliche Höhenentwicklung zu ermöglichen. Es soll sichergestellt werden, dass eine Höhenentwicklung erfolgen kann, die eine bauliche Entwicklung in einem für Gewerbegebiete und Mischgebiet üblichen Rahmen ermöglicht und sich in die bestehende Siedlungsstruktur angemessen integriert.
Wichtig ist auch die Berücksichtigung des Wohngebietes der gleichzeitig als Denkmalbereich geschützt ist. Die festgesetzt Höhenentwicklung berücksichtigt diesen Belang.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anwendung der aktuell geltenden BauNVO (gegenüber dem Ursprungsplan) in geringem Maß erhöht. Die Obergrenzen der zulässigen GRZ und GFZ nach § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Gewerbegebiete
In den GE1 und GE2 wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) festgesetzt, so dass zukünftigen Nutzungen möglichst flexibel gestaltet werden können.
In dem GE1 und GE2 wird die Höhe der baulichen Anlagen als Maximalhöhe festgelegt. In dem Gewerbegebietsbereichen GE1 und GE2 darf eine Gebäudehöhe von maximal FH 12,0 m (Flachdach oder flach geneigtes Dach) nicht überschritten werden.
Für die rückwärtigen Gewerbeflächen (GE3) ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m festgesetzt.

Mischgebiet (MI1 und MI2)
In dem MI1gelten die Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) und Geschossflächenzahl (GFZ 1,2).
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 3 Geschosse bzw. die Gesamthöhe 12m begrenzt, um ein städtebauliches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.
Unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes wird in dem mit MI2 bezeichneten Bereich (rückwärtiger Bereich) die max. Höhe auf 5m bzw. 2 Vollgeschosse begrenzt. Um eine mögliche Verdichtung zu verringern und damit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung zu nehmen werden die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) festgelegt.

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nach geltender Baunutzungsverordnung, erfolgt eine Anpassung an die aktuelle Rechtslage. Im Gegensatz zu dem vorher geltenden Bebauungsplan erfolgt z.T. eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich über die Denkmalbereichssatzung.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden im GE und dem MI durch Baugrenzen, die einen bestimmten Abstand zu den Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrenzen einhalten, ausgewiesen. Diese Regelung soll den Anforderungen der jeweiligen zulässigen Nutzungsart Rechnung tragen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen definieren „Cluster“ innerhalb deren eine bauliche Entwicklung stattfinden kann. Die festgesetzten Bauräume schließen den baulichen Bestand ein, ermöglichen aber auch neue bauliche Entwicklungen. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist eine Bebauung zulässig.
Unterstützend soll mittels einer Baulinie die Fluchtung von zukünftigen Gebäuden erreicht werden.

1.4 Verkehrsfläche

Die bestehende „Gladbecker Straße“ und die Straße „Am Kirchschemmsbach“ werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Grünflächen

Der östliche Bereich des Plangebietes wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist bereits hergestellt und weist eine Größe von rd. 7.700 m² auf. Der Sport- und Spielbereich ist von der angrenzenden, nicht im Plangebiet gelegenen Fußwegeverbindung oder der Straße im Kirchschemmsbach, erreichbar. Die Erholungsfunktion der öffentlichen Grünfläche wird damit gesichert.

Im Anschluss an das bestehende Wohngebiet wird das Flurstück Nr. 70 in der Flur 4 als Private Grünfläche festgesetzt. Diese bestehende Grünfläche wird bereits als privates Gartenland genutzt (Pacht). Die nördlichen angrenzenden Eigentümer der Wohngrundstücke beabsichtigen die Pachtgärten anzukaufen. Die Flächengröße beträgt insgesamt rd. 635 m².

Im Süden des Plangebietes wird eine rd. 160 m² große Öffentliche Grünfläche dargestellt, die als Auftakt zu der Wegeverbindung zum Naherholungsbereich Prosperpark und dem Kirchschemmsbach dienen soll. Stellplätze und Garagen sind hier nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebietstypologien. Eine über das bestehende Versigelungsmaß hinausgehende intensive Nutzung der Fläche ist nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan begrenzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ und der GFZ.

Es sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB zu erwarten, die zurzeit im Plangebiet genutzten Flächen sollen bestätigt bzw. festgeschrieben werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1.8.1 Verkehrslärmimmissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (verursacht durch Verkehrslärm) werden tags und nachts an den Wohngebäuden der Gladbecker Straße und an den Wohnhäusern Am Kirchschemmsbach überschritten. Daher sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Lärmpegelbereich 1 – Gladbecker Straße

Bei Neubau, Ausbau, Sanierung und Umbau muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohngebäuden (straßenseitige Fassadenteile und senkrecht zur Straße gerichtete Fassadenteile) an der Gladbecker Straße dem Lärmpegelbereich V entsprechen.

Fenster von Wohn-, Schlaf und Kinderzimmern müssen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Außerdem ist in Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fenster in den Fassaden belüftet werden, eine schalldämmende Lüftungseinrichtung (straßenseitige Fassadenteile und senkrecht zur Straße gerichtete Fassadenteile) erforderlich.
Eine Luftschalldämmung entsprechend Lärmpegelbereich V gilt auch für die Außenbauteile von Unterrichtsräumen, Büroräumen und Räumen mit ähnlich empfindlichen Nutzungen im Misch- und Gewerbegebiet, die an der Gladbecker Strasse liegen.

De Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der Gladbecker Straße für die Außenwohnbereiche (im Bereich des Mischgebietes) eingehalten.

Lärmpegelbereich 2 – Am Kirchschemmsbach
Der Verkehrslärm auf der Gladbecker Straße wirkt sich bis zu den Wohnhäusern Am Kirchschemmsbach aus.

Bei Neubau, Ausbau, Sanierung und Umbau muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Nord- und Westfassaden von Wohngebäuden bis einschließlich Haus Am Kirchschemmsbach 4 dem Lärmpegelbereich IV, von Haus Am Kirchschemmsbach 6 - 8a dem Lärmpegelbereich III, von Haus Am Kirchschemmsbach 10 -1 6 dem Lärmpegelbereich II entsprechen.

Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fenster in den genannten Fassaden belüftet werden, müssen im Lärmpegelbereich IV außerdem mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

1.8.2 Lärmimmissionen von bestehenden und geplantem Gewerbe

Das Ziel für die akustische Planung der Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes bereits im Planungsstadium zu vermeiden.

Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Schall-Emissionskontingente nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen herangezogen.

Für betriebsgebundenes Wohnen, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten GE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz gegenüber Gewerbelärm auferlegt (vgl. Festsetzung Nr. I 3). Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.
In den jeweiligen Teilflächen E1 - E4 der gewerblichen Bauflächen sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die genannten Emissionskontingente pro m² nicht überschreiten.
Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

E 1 LEK_1 = Tag: 63 dB(A) / m² I Nacht: 50 dB(A) / m²

E 2 LEK_2 = Tag: 60 dB(A) / m² I Nacht: 45 dB(A) / m²
E 3 LEK_3 = Tag: 63 dB(A) / m² I Nacht: 50 dB(A) / m²
E 4 LEK_4 = Tag: 57 dB(A) / m² I Nacht: 40 dB(A) / m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5. Für jede Betriebsansiedlung muss - basierend auf der Größe des Betriebsgrundstücks nachgewiesen werden, dass die Geräusche des Betriebes das errechnete Immissionskontingent einhalten. Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf den regulären Betrieb. Sie gilt nicht für betriebliche Besonderheiten im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse gemäß Nr. 7.2 TA Lärm.

Zur darüber hinaus gehenden Berücksichtigung von Luftschadstoffen und Gerüchen sind die zulässigen Abstandsklassen zu nennen.

Im Bebauungsplan in den mit GE bezeichneten Flächen sind daher, Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sie weder staub- noch geruchsintensiv sind. Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen seitens des Bolzplatzes sind derzeit nicht erforderlich.[21]

Die DIN 18005, die DIN 45 691 und der Abstandserlaß[22] können während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün bei der Stadt Bottrop, Ernst-Wilczok-Platz 2 eingesehen werden.

2. *Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW*

Für das WA gelten ausschließlich die Vorschriften der Denkmalbereichssatzung.

2.1 Dachgestaltung

Dachform
In dem GE und dem MI sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Pultdächer) bis zu maximal 15 Grad Neigung zulässig. Mit dieser - für Gewerbegebiete typischen Dachform - soll das städtebauliche Erscheindungbild einheitlich vorgegeben werden.

[21] Ökologischer Fachbeitrag vom 24.01.2011 und Stellungnahme des Umweltamtes vom 01.08.2011
[22] RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 V. 6.6.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Orientierungswerte

Die zulässige Dachform in dem Wohngebiete (WA) richtet sich nach der Denkmalbereichssatzung.

2.2 Werbeanlagen

Im GE und MI sind Werbeanlagen nur an Fassaden zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch an anderer Stelle zulässig, wenn sie eine Werbefläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierende Lichtreklamen sind unzulässig. Eine Überdachmontage von Werbeanlagen ist unzulässig.

3. *Nachrichtliche Übernahmen*

Der Denkmalbereich „ Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“ (19.03.1994 vom Rat der Stadt Bottrop als Satzung beschlossen) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Denkmalbereich zielt darauf ab, das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung zu schützen.

Für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben oder Umbauten bzw. Umnutzungen ist demzufolge die Berücksichtigung der o.g. Denkmalbereichssatzung notwendig. In dieser Denkmalbereichssatzung werden das äußere Erscheinungsbild sowie die städtebauliche Struktur definiert. Diese Angaben sind maßgeblich. Der Bebauungsplan trifft (außer zur Art der baulichen Nutzung) keine weiteren Festsetzungen.

Kontakt

Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop
Luise-Hensel-Straße 1
46236 Bottrop

4. *Kennzeichnungen*

Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich befindet sich über einem Bergwerksfeld. Es findet aktuell jedoch kein einwirkungsrelevanter Bergbau statt (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
Die Bauherren sind daher gehalten, sich im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110 ff. BBergG) mit:

Eigentümerin Bergwerksfeld „Bottrop 3“
RAG Aktiengesellschaft
Shamrockring 1
44623 Herne

abzustimmen.

Altlastenverdachtsfläche
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das ehemalige Verschiebegleis, im Bereich das Plangebietes gelegen (Vgl. Bild unten) ist im Bergbau Flächen Altlasten Kataster (BAVKat) dargestellt.

Die Vornutzung von Teilbereichen des Bebauungsplanes als Verschiebebahngleis führt zu einem Altlastenverdacht. Eine Gefährdungsabschätzung wurde durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass weder eine Prüfwertüberschreitung beim Wirkungspfad Boden-Mensch, noch beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zu erkennen ist. Daher besteht kein Handlungsbedarf. Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurde keine bedeutsame Schadstoffbelastung analysiert. Daher kann festgestellt werden, dass kein Sicherungs- oder Sanierungsbedarf besteht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Fall des Abrisses oder der Entsiegelung von Flächen im Bereich des ehem. Autohauses (Gladbecker Straße 162) detaillierter Untersuchungen im Bereich Wirkungspfad Boden-Mensch vorgenommen werden sollten.[23]

5. *Hinweise*

5.1 Kampfmittel

Die bestehenden Luftbilder lassen nur eine geringe Kampfmittelbeeinflussung erkennen. Eine systemische Absuche ist für die zu bebauende Grundfläche (nach Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) nicht durchzuführen. Bei bodeneingreifenden Arbeiten ist jedoch Vorsicht geboten, ein Kampfmittelvorkommen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ggf. erforderliche Ramm-/ Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung sind als besonders gefährlich anzusehen und sind deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den

Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 30/2)
Stadt Bottrop

zu verständigen.

5.2 Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen.
Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

[23] Vgl. Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010, S. 13-14

5.3 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

5.4 Bodenuntersuchungen

Bei Abbrucharbeiten oder Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der gewerblichen Nutzungsbereiche sind detaillierte Bodenuntersuchungen zur Altlastensituation erforderlich.

5.5 Natur und Landschaft

Zur Verbesserung der klimatischen Situation und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden bei neu errichteten Flachdächern Dachbegrünungen empfohlen. Außerdem wird eine Begrünung von Parkplätzen angeregt. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind, wenn möglich, in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o.ä. anzulegen.

5.6 Artenschutz

Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr / die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der § 69ff BNatSchG.

G. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca. 34.700 m²
davon	Gewerbegebiet (Bestand)	ca. 11.600 m²
	Mischgebiet (Bestand)	ca. 3.500 m²
	Wohngebiet (Bestand)	ca. 3.000 m²
	Grünfläche (Privates und Öffentliches Grün)	ca. 8.600 m²
	Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 8.000 m²

I. Umweltbericht

1. *Beschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen*

1.1 Standort

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Mitte, östlich der Gladbecker Straße, südlich der Straße Am Kirchschemmsbach und nordwestlich des Kirchschemmsbach.
Naturräumlich lässt sich das Gebiet den Boyeplatten des Emscherlandes zuordnen. Der Naturraum ist ursprünglich vorwiegend den tonig-lehmigen Bachablagerung der Boye und ihrer Nebenbäche zuzuordnen, wobei der Emscherraum durch oft staunasse Böden auf undurchlässigem Emschermergel ausgezeichnet ist. Im dicht besiedelten Bereich sind die Böden jedoch überwiegend anthropogen verändert und überformt.
Die potentiell natürliche Vegetation (d.h., die Vegetation, die sich einstellt, wenn anthropogene Einflüsse unterbleiben) in diesem Bereich ist nach Burrichter[24] der „vorwiegend artenarme Eichen-Hainbuchenwald mit Buchen-Eichenwald-Durchdringungen und auf trockeneren Standorten der trockene Buchen-Eichenwald“.

1.1 Art des Vorhabens

Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist es, eine stadtnahe verträgliche Gewerbeflächenentwicklung zu forcieren, die vorhandenen Nutzungen, wie den Lebensmittelmarkt und den bestehenden Gewerbefachbetrieb zu sichern und zu bestätigen. Ziel ist auch eine Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erlangen. Zudem sollen bestehende (faktische) Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem ist eine Anpassung an die geltenden Rechtsvorschriften vorgesehen. Dazu werden in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten differenziert. Beispielsweise wird im Bereich des ehemaligen Verschiebebahngleises eine baulich gewerbliche Nutzung ermöglicht. Die hierfür vorgesehene Fläche wird aktuell als Lagerfläche/Stellplatz/Containerabstellfläche genutzt und ist aktuell überwiegend versiegelt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Mischgebietes und im Bereich des Gewerbegebietes leicht erhöht. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Anpassung Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl an die aktuellen Anforderungen an baulichen Anlagen sowie das Höchstmaß des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Die Inhalte des Bauleitplanverfahrens und die Größe des Plangebietes begründen keine Plan UP nach UVPG.

Burrichter E., 1973

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanung keine erheblichen oder beeinträchtigenden Eingriffe in Natur und Landschaft (im Sinne des § 14 BNatSchG) stattfinden, ist kein Ausgleich erforderlich (gemäß § 1a Abs. 3 Satz4 BauGB).

1.2 Untersuchungsumfang

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in dem bereits bebauten Bereich, die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigt werden, sind folgende Untersuchungsbereiche zu nennen, die auf Grundlage vorhandenen Daten und Materialien abgeschätzt werden:

Den Untersuchungsrahmen bilden:

- Auswertung der vorhandenen Daten für die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Natur und Landschaft (Fauna und Flora), Klima/Luft/Hygiene, Verkehrs- und Lärmbelastung
- Prüfung der Eignung des Bodens als Pflanzstandort
- Biotoptypenkartierung und Bestimmung der Pflanzenarten
- Eingriffsregelung nach Ludwig/Sporbeck entfällt
- Auswertung der Klimafunktionskarte und Luftbelastungskarte
- Beschreibung Landschaftsbild
- Lärmthematik /Verkehr

1.3 Fachpläne

Regionalplan
Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan (FNP 2004) stellt den Bereich des ehemaligen Autohauses CarGo sowie die südlich angrenzenden Flächen an der Gladbecker Straße als gewerbliche Baufläche dar.
Der nördlich liegende Bereich entlang der Gladbecker Straße wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und ist zusätzlich in einem Teilstück entlang der Gladbecker Straße mit der Signatur für Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder mit Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen versehen.
Die an der Straße Am Kirchschemmsbach vorhandene Wohnbebauung ist als Wohnbaufläche, der Freiraum ist als Grünfläche und die Gladbecker Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Denkmalschutz (Baudenkmal, Denkmalbereich, Bodendenkmal)
Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung „Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“ (29.03.1994 Rechtskraft).

Landschaftsplan
Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplanes.

FFH- und Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete der EU-Richtlinien sind nicht betroffen.

Artenschutz
Der Kirchschemmsbach mit begleitendem Gehölzbestand sowie die angrenzenden gehölzreichen Freiflächen können Leitbahnen für jagende Fledermausarten sein.
Im Bereich der Rheinbabenstraße sind entlang des Kirchschemmsbaches Rauhaut- und Zwergfledermaus nachgewiesen worden (Gutachten im Auftrag des Umweltamtes, 2008). Es ist zu vermuten, dass auch im Bereich der Grünfläche im Plangebiet jagende Fledermäuse vorkommen können.
Darüber hinaus kommen Gebäude mit Spalten und Höhlen, insbesondere leer stehende Gebäude, als Wohn- und Wochenstuben für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse in Betracht.

Des Weiteren wird der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet für Vogelarten als Brut- und Lebensstätte dienen, wobei überwiegend häufig vorkommende Arten zu betrachten waren. Es liegen für das Plangebiet keine Daten für das Vorkommen planungsrelevanter bzw. geschützter Arten vor.
Da die Regelungsbereiche des Bebauungsplanes die Grünfläche und die vorhandenen Gärten in ihrem Bestand erhalten, sind Beeinträchtigungen der ggf. vorhandenen Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten.

Es werden demzufolge keine Verbotstatbestände im Sinn des § 44 BNatSchG ausgelöst. Eine artenschutzrechtliche Prüfung entsprechen § 44 BNatSchG anhand der Artenlisten des LANUV auf planungsrelevante Arten kann daher entfallen.

Für die zurzeit leer stehenden Gebäude könnte im Rahmen der zulässigen Nutzungen / Umnutzungen ggf. ein Abriss oder Umbau der Gebäude möglich werden. In diesem Fall hat der Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigung nach zu weisen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entstehen.
Besonders in Betracht kommen in diesem Fall ggf. Gebäude bewohnende Fledermausarten.

Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr / die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der § 69ff BNatSchG.

1.4 Darstellung einschlägiger Fachgesetze

In Tabelle 1 folgt die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes.

Tab. 1: 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
	Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG) inkl. 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 18005	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 (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) -	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) s.	s o.

	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - die Vermeidung, und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen.
Boden	Bundes-Boden-schutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind - der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz (LWG)	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	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).

	TA Luft	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 Nordrhein-Westfalen (LG NW)	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	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild bau-kulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. 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.

2. *Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes / Prognose über die Umweltauswirkung der Planung Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen*

Für den Bebauungsplan sind die Umweltbelange gemäß § 1a BauGB, wie z. B. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG und §§ 18 und 21 BNatSchG) entsprechend dem Planungsstand zu ermitteln, zu beschreiben und geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf der betroffenen Fläche oder an einer anderen Stelle darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.
Mit der Novellierung des BauGB vom Juni 2004 ist zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist von der Gemeinde nach § 2 a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter „Boden“, „Natur und Landschaft“, „Wasser“, „Klima und Luft“, „Mensch, Kultur- und Sachgüter“ und „Landschaftsbild und Erholungseignung „betrachtet.

Boden

Bodentypen
Der Boden besteht aus Podsol-Braunerde und Podsol-Gley, ist jedoch durch Aufschüttung teilweise verändert. Der überwiegende Teil der Böden sind anthropomorph verändert (Durch Eingriffe des Menschen werden Naturböden zu Kulturböden. Nur Kulturböden, deren gesamtes Profil neu geformt oder aufgebaut wurde, zählen zu den anthropomorphen Böden.). Im Bereich der Gärten- und Grünflächen sind die Böden jedoch nicht versiegelt.

Da der Boden in dem bisher genutzten Teil des Bebauungsplangebietes überwiegend versiegelt oder bebaut ist und keine weiteren zusätzlichen Versiegelungen zulässig sind, sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Altlasten
Im Rahmen der Voruntersuchungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Orientierende Altlastenuntersuchung von dem Büro Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung (Stand 20.07.2010) durchgeführt.
Das Untersuchungsprogramm umfasst verschiedene Tätigkeiten zu den Themen Grundwasser, Boden und Belastungssituation des Bodens.
Als Ergebnis dieser stichprobenartigen Untersuchungen wurde festgestellt, dass im gesamten Untersuchungsbereich Auffüllungen zwischen 0 und 1,8 Metern bestehen. Diese Auffüllungen setzen sich in dem versiegelten Bereich unterhalb der Tragschichten aus unterschiedlichen Materialien, überwiegend jedoch aus Sand mit Fremdbeimischungen, zusammen. In den unversiegelten Bereichen sind die Auffüllungen ähnlich, aber mit einem geringeren Anteil an Fremdbeimischungen.
Die Analyse ergibt weder eine Prüfwertüberschreitung beim Wirkungspfad Boden-Mensch, noch beim Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze. Daher besteht kein Handlungsbedarf.

Für den Wirkpfad Boden-Grundwasser wurde keine bedeutsame Schadstoffbelastung analysiert.
Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass aufgrund des insgesamt niedrigen Schadstoffniveaus aktuell kein Sicherungs- oder Sanierungsbedarf besteht.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Fall des Abrisses oder der Entsiegelung von Flächen im Bereich des ehem. Autohauses (Gladbecker Straße 162) detaillierte Untersuchungen im Bereich Wirkungspfad Boden-Mensch vorgenommen werden sollten.[25]

Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer
Im Bebauungsplangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Osten begrenzt der Kirchschemmsbach das Plangebiet.
Es handelt sich um ein von der Emschergenossenschaft rekultiviertes Fließgewässer, welches in der geschaffenen Ersatzaue ein relativ naturnahes Erscheinungsbild zeigt, sich allerdings nach wie vor in einem tieferen Geländeeinschnitt befindet. Der Bach wird von einem durchgängigen Wirtschaftsweg begleitet, welcher auch als Spazierweg für die Bevölkerung dient. Somit übernimmt der Bach mit seiner Ersatzaue sowohl Vernetzungsfunktion für Tiere und Pflanzen als auch klimaökologische Funktion für den Kaltluftabfluß. Die angrenzende Grünfläche im Plangebiet ist ehemaliger Auestandort; die Fläche ist jedoch aktuell durch den Höhenunterschied nicht mehr in der Funktion als Retentionsraum ans Gewässer angebunden.
Die Grünfläche übernimmt jedoch am Rande dieser Vernetzungs- und Klimaleitbahn Trittsteinfunktion und muss als Freifläche erhalten bleiben. Eine Versiegelung ist hier zu unterbinden.

Grundwasser
Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte ist im Bereich des Untersuchungsgebietes mit Grundwasserflurabständen zwischen 1,5 und 2,5 Metern zu rechnen. Das Grundwasser fließt im Porengrundwasserleiter bestehend aus Flugsanden in Richtung Kirchschemmsbach, der parallel zur östlichen Grenze des Plangebiets verläuft.
Der Grundwasserstand im Plangebiet misst zwischen 1,28 und 2,90 Metern, wobei die Grundwasserabstände im östlichen Plangebiet am niedrigsten sind.

Bewertung der Planung
Der zusätzlich zum bestehenden Baurecht (Bebauungsplan 4.11/1) als bebaubare Fläche ausgewiesenen Bereich (rd. 400 m²) ist nicht als Eingriff zu bewerten, da der Bereich aktuell versiegelt ist und als Lagerplatz genutzt wird.
Auch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann als unerheblich betrachtet werden, da die Erhöhung (Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage BauNVO 1990) auf den bereits genutzten und versiegelten Flächen voraussichtlich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorrufen wird.
Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch diese zusätzliche Möglichkeit der Bebauung nicht zu erwarten.

[25] Vgl. Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010, S. 13-14

Natur und Landschaft
Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus bebauten und versiegelten Flächen.
Für das biologische Potenzial im Gebiet sind die z.T. mit altem Baumbestand ausgestatteten Gärten und die öffentliche Grünfläche ausschlaggebend. Die Grünbereiche übernehmen in Zusammenhang mit dem rekultivierten Kirchschemmsbach Trittsteinfunktion für Flora und Fauna.

Es werden durch die vorgelegte Planung keine zusätzlichen Eingriffe nach §1a BauGB vorbereitet, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Um die biologische Situation im Plangebiet zu verbessern, wird jedoch empfohlen, die Grünfläche möglichst extensiv zu pflegen.

Klima / Lufthygiene
Die Karte der Temperaturverteilung zeigt Temperaturen von -0,5 bis + 1,5K an. Der Planbereich verfügt somit über ausgeglichene bis leicht überwärmte Temperaturverhältnisse (RVR Klimaanalyse 2006).
Die synthetische Klimafunktionskarte (RVR 2006) weist das Gebiet in den bebauten Bereichen als Stadtrandklimatop aus. Diese gelten als locker bebaut mit ausreichendem Luftaustausch und überwiegend guten Bioklimaten.
Die Freiflächen werden als Parkklimatop bewertet.
Der am Rande des Gebietes fließende Kirchschemmsbach sorgt für den Abfluss bodennaher Kaltluft und ist Teil einer Luftleitbahn mit nord-südlicher Ausrichtung. Diese Funktion ist auf jeden Fall zu schützen.

Die Planfläche gehört zum Gebiet der Bottroper Umweltzone.
Die Flächen längs der Gladbecker Straße liegen bei hohem Verkehrsaufkommen im Einfluss erhöhter verkehrlicher Luftschadstoffe.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen versiegelten Flächen festgesetzt, so dass nicht von einer Beeinträchtigung der Klimafunktion auszugehen ist.
Zur Verbesserung des leicht überwärmten Bereiches wird empfohlen, die bestehenden Flach- und Pultdächer zu begrünen bzw. bei Umbau oder Erneuerung von Gebäuden eine Dachbegrünung festzusetzen.
Darüber hinaus sollten die Stellflächen der Parkplätze wasserdurchlässig gestaltet und die Parkplätze mit Bäumen begrünt werden.

Mensch
Aufgrund der Nähe von Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet, aber auch aufgrund des Verkehrsaufkommens ist eine Lärmuntersuchung und –prognose erstellt worden.

Als schalltechnische Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung ist die Norm DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. In Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 werden - abhängig von der Art der baulichen Nutzung am Einwirkungsort - Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung im Rahmen der Bauleitplanung als „wünschenswert"
bezeichnet wird. Die Orientierungswerte haben u.a. Bedeutung für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können.

Nachfolgend wird das Ergebnis der Untersuchung und Prognose zu den drei Lärmquellen (Straßenverkehr, Gewerbe und Bolzplatz) beschrieben.

Straßenverkehr
Um die Auswirkungen des Verkehrs auf der Gladbecker Straße, der Schubertstraße und der Straße Am Kirchschemmsbach an den angrenzenden Wohngebäuden im Bebauungsplan-Gebiet zu ermitteln, sind vier Immissionsorte ausgewählt worden.[26]

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Wohngebäuden für allgemeine Wohngebiete - verursacht durch den Straßenverkehr auf der Gladbecker Straße und an den Wohnhäusern Am Kirchschemmsbach überschritten werden.

Es sind daher Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile und ggf. zu schalldämmende Lüftungseinrichtungen differenziert nach den einzelnen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 41 09 - Schallschutz im Hochbau (eingeführt mit RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen V. 24.9.1990 - II B 4 - 870.302) zu treffen. [27]

Gewerbe
Das Ziel für die akustische Planung der Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplanes besteht darin, mögliche Lärmkonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes bereits im Planungsstadium zu vermeiden.

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz im Rahmen der Baugenehmigung ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. In der TA Lärm sind in der Nachbarschaft Lärm emittierender Anlagen im Tages- und Nachtzeitraum einzuhaltende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden angegeben.
Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsausweisung am betrachteten Lärmeinwirkungsort. Die Richtwerte gelten Akzeptor bezogen, alle unter den Regelungsbereich der TA Lärm fallenden Betriebe und Anlagen dürfen in der Summe diesen Richtwert nicht überschreiten, d.h., sie gelten für die Gesamtbelastung eines Immissionsortes. Der einzelne Betrieb hat demnach - je nach Örtlichkeit und Vorbelastung - einen entsprechenden anteiligen Richtwert einzuhalten.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind zahlenmäßig im Wesentlichen gleich hoch wie die Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegeräusche nach Beiblatt 1 zur DIN 18005.

In der im Dezember 2006 verabschiedeten Norm DIN 45 691 wird ein Verfahren beschrieben, durch das die schalltechnische Nutzung von Gewerbe- und Industriegebieten durch eine „Geräuschkontingentierung" geregelt wird.
Die Norm soll die Vorgehensweise bei Geräuschkontingentierungen im Bereich der städtebaulichen Planung vereinheitlichen.[28]

[26] vgl. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011
[27] ebenda

Die Kontingentierung dient einer „gerechten Verteilung der Geräuschimmissionen auf das gesamte Gebiet. Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens ergibt sich auf der Grundlage des aus dem Geräuschkontingent ermittelten Immissionskontingents. Die Emissionskontingente stellen rechnerisch sicher, dass alle in der Nachbarschaft festgelegten Richtwerte nach TA Lärm eingehalten werden.

Nach der Norm DIN 45 691 werden die Emissionskontingente LEK,i für die einzelnen Teilflächen i definiert. Das Emissionskontingent ist gemäß Definition der „Pegel der Schallleistung, die bei gleichmäßiger Verteilung auf der Teilfläche i, bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustloser Schallausbreitung je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf".
Für den Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente werden die Immissionskontingente LIK deduktiv herangezogen.
Für die Geräuschkontingentierung wird ein separates Berechnungsmodul des Programms IMMI Version 2010-3 verwendet.

Im Plangebiet und der Umgebung wurden die bestehenden Betriebe/Unternehmen in die Untersuchung einbezogen.

Wesentliche Emissionen sind - nur - von Lidl und Netto zu erwarten. Genaue Daten zu diesen Betrieben liegen nicht vor (Wechselrate auf den Parkplätzen, haustechnische Anlagen, Maschinen für Abfallbeseitigung etc.).
Die Baugenehmigung vom 7.11.1991 für den Lebensmittelmarkt an der GladbeckerStraße 148 fuhrt unter „Besondere Nebenbestimmungen" auf: „Am Wohnhaus *Gladbecker Straße* 146 sind tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten (nach TA Lärm)". Das Wohnhaus steht derzeit leer. Das Areal wird gemäß Bebauungsplan ebenfalls zum Gewerbegebiet gehören.
Es wird in der Berechnung zur Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen, dass am Wohnhaus Gladbecker Straße 146 die o.g. Werte durch den Netto – Markt ausgeschöpft werden. Durch Rückrechnung ist so für die Teilfläche des Marktes ein Schallleistungspegel zugrunde gelegt.

Prognose
Für die Prognose der Geräuschimmissionen und zur Prüfung auf mögliche Lärm-Konfliktbereiche wurde in der ersten Berechnung von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) pro m² am Tag und 45 dB(A) pro m² nachts für Lidl und abweichend 50 dB(A) pro m² für Netto ausgegangen. Da sich damit eine Überschreitung des in der Baugenehmigung genannten Immissionsrichtwertes für den Nachtzeitraum am Haus Gladbecker Straße 146 ergab (vgl. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011, Anlage 7), wurde in der weiteren Berechnung auch für Netto von 45 dB(A) pro m² nachts ausgegangen. Mit dem für Lidl und Netto im Nachtzeitraum gerechneten Schallleistungspegel sollen z.B. Kühlanlagen (24-Stunden-Betrieb) und mögliche Nachtanlieferungen erfasst werden. Die vorhandenen Betriebe führen unter diesen Annahmen tagsüber und nachts nicht zu einer nennenswerten Vorbelastung an den ausgewählten Immissionsorten.

---

[28] weiterführend in der Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011

Zur Absicherung der Planwerte wird unterstellt, dass am ehemaligen Wohnhaus Gladbecker Straße 146 bereits heute die Immissionsrichtwerte tags und nachts ausgeschöpft werden. Das im Bebauungsplan dargestellte Gewerbegebiet wurde für die Emissionskontingentierung in vier Teilflächen (GE 1 bis GE **4)** gegliedert, die im Lageplan[29] dargestellt sind.

Für die Teilflächen des Bebauungsplans wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 45 691 Emissionskontingente über lterationsrechnungen so ermittelt, dass die Gesamtbelastung die an den zugrunde gelegten lmmissionsorten geltenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 einhält bzw. unterschreitet. Die Schallabstrahlung erfolgt hierbei für alle Gewerbeflächen des Bebauungsplanes gleichmäßig in alle Richtungen.

Zur Überprüfung der Emissionskontingente wurde eine Berechnung der Beurteilungspegel an den lmmissionsorten durchgeführt. Die Begrenzung der Geräuschemissionen nachts auf 40 dB(A) je m² Grundstücksfläche im GE 4 ist bedingt durch die angrenzende empfindliche WA-Nutzung Am Kirchschemmsbach.

Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

GE 1 LEK_1 = Tag: 63 dB(A) / m² / Nacht: 50 dB(A) / m²
GE 2 LEK_2 = Tag: 60 dB(A) / m² / Nacht: 45 dB(A) / m²
GE 3 LEK_3 = Tag: 63 dB(A) / m² / Nacht: 50 dB(A) / m²
GE 4 LEK_4 = Tag: 57 dB(A) / m² / Nacht: 40 dB(A) / m²

Das berechnete Geräuschkontingent, das im Bebauungsplan für GE 2 (in dem sich Netto befindet) festgesetzt werden soll, ist ausreichend bemessen anhand der Auflagen für den lmmissionsort Gladbecker Straße 146, der sich gemäß Bebauungsplan nunmehr in einem Gewerbegebiet befindet. Somit ist keine Einschränkung hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes durch die Festsetzung zu erwarten. Die Ergebnisse der Gesamtbetrachtung von vorhandenen Betrieben und geplanten Gewerbegebieten sind in Anlage 12 an den maßgeblichen lmmissionspunkten und flächenmäßig in den Isophonenplänen[30] dargestellt.

Daraus ist zu entnehmen, dass unter o.g. Annahmen für die Schallleistungspegel der GE 1 - GE 4 sowie des Lidl-Marktes die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die lmmissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an allen lmmissionsorten (zum Teil deutlich) unterschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass bei Anwendung der vorgegebenen Emissionskontingente für den Tages- und Nachtzeitraum die Einwirkung aller Gewerbebetriebe nicht zu einer Überschreitung der lmmissionsrichtwerte nach TA Lärm führt.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Bebauungsplanes ist bei Einhaltung der ermittelten Kontingente gewährleistet. Wird der Gesamt-lmmissionswert nicht ausgeschöpft, so verbleibt eine Reserve an einzelnen Immissionsorten, die im Rahmen weiterer Planungen für konkrete Anlagen vergeben werden

[29] vgl. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011, Anlage 8
[30] vgl. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011, Anlagen 10 und 11

kann. Es verbleiben nach der Berechnung an den lmmissionsorten geringe Restkontingente. Aufgrund der Umgebung wären nur schmale Richtungssektoren für Zusatzkontingente gegeben. Hier werden deshalb keine Zusatzkontingente vergeben.

Abstandsregelung
Gewerbebetriebe können Ursache für Schallimmissionen, Luftschadstoffe, Erschütterungen und Geruchsbelästigungen sein. Um Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden, sind immissionsrelevante Betriebe in Abstandsklassen eingeteilt worden. Mit der Geräuschkontingentierung wird die schalltechnische Verträglichkeit der Gewerbegebietsflächen mit den nächst benachbarten immissionsempfindlichen Nutzungen außerhalb der emittierenden Flächen geregelt. Zur darüber hinaus gehenden Berücksichtigung von Luftschadstoffen und Gerüchen sind die zulässigen Abstandsklassen zu nennen.

Es wird vorgeschlagen Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sie weder staub- noch geruchsintensiv sind zuzulassen. Nicht zulässig sollen Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sein.

Bolzplatz
Südlich/südöstlich des allgemeinen Wohngebietes *„Am Kirchschemmsbach“* und östlich des Gewerbegebietes liegen ein Kinderspielplatz und ein Bolzplatz, der an drei Seiten von einem Ballfangzaun (Norden, Westen, Süden) umgeben ist (vgl. Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011, Anlage13). Angaben zu Nutzungszeiten und - dauer etc. liegen nicht vor.
Zur Ermittlung der Einwirkung des Bolzplatzes wurde die Fläche zwischen den beiden Toren mit einem Schallleistungspegel von 101 dB(A) belegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Bolzplatz werktags außerhalb der Ruhezeit (8.00 - 20.00 Uhr) sechs Stunden genutzt wird, innerhalb der Ruhezeit (20.00 - 22.00 Uhr) eine Stunde und sonntags außerhalb der Ruhezeit vier Stunden, innerhalb der Ruhezeiten (13.00 - 15.00 Uhr sowie 20.00 - 22.00 Uhr) jeweils eine Stunde. Für den Nachtzeitraum wird keine Nutzung angenommen.

Für die Ermittlung der Immissionen sind zusätzliche lmmissionspunkte gelegt worden an den Wohnhäusern *Am Kirchschemmsbach* 10 und 12a.
Die DIN 18005 nennt Orientierungswerte für Verkehr, Industrie, Gewerbe und Freizeit, nicht explizit für Sport(an1agen). Die Immissionen von Bolzplätzen werden nach der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete liegen die lmmissionsrichtwerte bei 55 dB(A) am Tag [außerhalb der Ruhezeiten, innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A)] und 40 dB(A) in der Nacht, für Mischgebiete bei 60 dB(A)'am Tag [außerhalb der Ruhezeiten, innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A)] und 45 dB(A) in der Nacht. Die Werte für tags außerhalb der Ruhezeiten und für nachts entsprechen den in Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerten für Immissionen durch Freizeitlärm. Wie den Anlagen 15 und 16 (Isophonenplan und Liste) zu entnehmen, ist unter den genannten Annahmen keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Freizeitlärm bzw. der Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV für Sportanlagenlärm zu erwarten. Bei einstündiger Nutzung innerhalb der Ruhezeiten (werktags 20.00 -22.00 Uhr und sonntags 13.00 - 15.00 sowie 20.00 - 22.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert

um ca. 1 dB(A) unterschritten.
Festsetzungen zum Schutz vor lmmissionen seitens des Bolzplatzes erscheinen derzeit nicht erforderlich.

Kulturgüter /Sachgüter
Die Bebauung an der Straße „Am Kirchschemmsbach“ unterliegt dem Denkmalschutz. Der Denkmalbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landschaft und Erholung
Das Gebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Wohnbereiche geprägt durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Anbindung an eine Grünfläche, den Kirchschemmsbach und den Prosperpark. Die Erholungsfunktion der Grünfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3. *Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen*

3.1 Zu erwartende Auswirkungen

Bei der Beurteilung, ob die Darstellungen des neuen Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, ist darauf abzuzielen, ob über das rechtsverbindlich festgesetzte Maß hinaus Bebauung ermöglicht wird, bzw. ob es sich um einen tatsächlichen zusätzlichen Eingriff handelt.

Es ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen über das Plangebiet hinaus, z. B. über die Grundwasserpassage, in die benachbarten Biotope (Gewässer oder feuchte Wiese in der Grünanlage) zu verzeichnen sein werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich geringfügige Änderungen gegenüber der bestehenden zulässigen Nutzungssituation ermöglicht, sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwartet.

Demzufolge sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne das § 1a BauGB zu leisten. Eine Ausgleichsverpflichtung gemäß §2a BauGB entfällt.

3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

1. Lärmschutz [31]
2. Lärmkontingentierung [32]
3. Sicherung der Grünfläche mit ihren vielfältigen ökologischen Funktionen
4. Sicherung der Gärten

Verbesserungsmaßnahmen (Empfehlung)

1. Dachbegrünung auf Flach- und Pultdächern

[31] Schreiben des Fachbereiches Umwelt und Grün vom 01.08.2011, S. 3 ff.
[32] vgl. ebenda, S. 4 ff.

2. Versicherungsfähige Stellflächen
3. Parkplatzbegrünung

Es wird empfohlen innerhalb des GE und des MI neu zu erstellende Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15°, flächendeckend mit einer Extensivbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Dicke der Vegetationstragschicht sollte in diesem Fall mindestens 10 cm betragen, die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus („durchwurzelbare Aufbaudicke“ gemäß FLL-Richtlinie 2008[33]) mindestens 15 cm.

Abweichend ist bei Hallenkonstruktionen mit einer Spannweite von mindestens 15 Metern eine Reduzierung der Dicke der Vegetationstragschicht auf 8 cm möglich, wenn der Nachweis einer geringeren statischen Belastbarkeit erbracht wird. Die Flächen können mit einer Mischung aus Sedum, Gräsern und Wildkräutern bepflanzt werden, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet werden kann.

Um eine effektive Dachbegrünung zu erlangen, sollte eine Wasseraufnahmekapazität von mindestens 35 l/m² im Gesamtaufbau erreicht werden.

Ökologisch gleichwertige Dachbegrünungsaufbauten (z.B. intensiv begrünte Dachterrassen) oder Dachaufbauten, die auf andere Weise ökologisch wirksam sind (Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % in einer Kombination mit dachintegrierten Solaranlagen) sind als Alternativen anzusehen.

Bei der Sanierung/Erneuerung bestehender Flachdächer und flach geneigter Dächer wird empfohlen eine Begrünung nach obigen Vorgaben vorzusehen, wenn dies unter statischen Gesichtpunkten möglich ist. Eine statische Nichteignung ist nachzuweisen.

Aus klimaökologischer Sicht wird die nachträglich Begrünung der bestehenden Flach- und Pultdächer im gesamten B-Plangebiet empfohlen, um der Erwärmung, die durch Bebauung und Versiegelung hervorgerufen wird, entgegen zuwirken.

3.3. Ausgleichsmaßnahmen und Monitoring

Aufgrund der geringfügigen Änderungen die der Bebauungsplan eröffnet sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht festgesetzt. Insofern erübrigen sich Maßnahmen des Monitoring.

4. *Alternativen*

Da der Bebauungsplan überwiegend einer geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung und Nutzung, sowie der Bestätigung der Freiflächensituation dient, ist eine Alternativenprüfung, insbesondere im Hinblick auf die Standortprüfung nicht möglich.

[33] vgl. Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie. FLL. 2008

5. *Darstellung der Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben*

Bei der Darstellung oben genannter Bestandsdaten und Auswirkungen des Planvorhabens sind keine Probleme aufgetreten. Die vorhandenen Daten, Informationen und das Gutachten[34] bieten eine geeignete Grundlage, um die Bestandssituation und die Auswirkungen des Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten.

Ein Ergebnis der Orientierenden Altlastenuntersuchung[35] ist, dass im Fall des Abrisses oder der Entsiegelung von Flächen im Bereich des ehem. Autohauses (Gladbecker Straße 162) detaillierte Untersuchungen im Bereich Wirkungspfad Boden-Mensch vorgenommen werden sollten Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine weitergehende Untersuchung im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung ist zurzeit nicht notwendig.

6. *Zusammenfassung des Umweltberichtes*

Der Bebauungsplan setzt nur geringe (das Maß der baulichen Nutzung betreffende) Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht fest. Im Wesentlichen ist eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebietstypologien Anlass des Bebauungsplanes.
Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet. Eingriffe in den Naturhaushalt, inklusiv des Artenschutzes sind nach Prüfung nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu treffen.

Bottrop, Mai 2012

[34] Vgl. Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010,
[35] ebenda, S. 13-14

J. Planungsgrundlagen

1. Ökologischer Fachbeitrag des Umweltamtes der Stadt Bottrop, 2011
2. Umweltleitplan der Stadt Bottrop Stand 2007
3. Artenliste des LANUV
4. www.naturschutzinformationen-nrw.de
5. Orientierende Altlastenuntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung, Duisburg, 20.07.2010
6. Einzelhandelsgutachten der Stadt Bottrop in der Fassung Mai 2012

K. Anlagen

Anlage
Bottroper Sortimentenliste in der Fassung vom Mai 2012