Stadt Bottrop
Stadtplanungsamt - 61 –
Abtlg.: Verbindliche Bauleitplanung

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 „Hbf Bottrop“

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

2.0 Anlass der Änderung

3.0 Bestehende Planungen

- **3.1 Gebietsentwicklungsplan**
- **3.2 Flächennutzungsplan**

4.0 Festsetzungen im Änderungsplan

- **4.1 Art der baulichen Nutzung**
  - **4.1.1 Sondergebiet Nahversorgungszentrum**
  - **4.1.2 Mischgebiete**
- **4.2 Maß der baulichen Nutzung**
- **4.3 Öffentliche Verkehrsflächen**
- **4.4 Grünflächen**
- **4.5 Stellplätze**

5.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

6.0 Bodenordnung

7.0 Umweltbelange

- **7.1 Boden**
- **7.2 Klima**
- **7.3 Natur- und Landschaft**
- **7.4 Lärmschutz**

8.0 Altlasten

9.0 Planungsstatistik

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich, für den die städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 geändert werden sollen, liegt im Wesentlichen nordwestlich der Straße Am Hauptbahnhof, östlich der Essener Straße. In den Änderungsbereich einbezogen ist darüber hinaus die Fläche des geplanten P & R - Parkhauses, das südöstlich der Straße Am Hauptbahnhof errichtet werden soll.

Sowohl der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 als auch der Änderungsbereich ist im Plan durch Signatur festgesetzt.

2.0 Anlass der Änderung

Im unmittelbaren Umfeld des neu errichteten Hauptbahnhofes (Fertigstellung des Empfangsgebäudes im Jahre 1999) hat die Stadt Bottrop durch den Bebauungsplan Nr. 5.08/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines eigenständigen Quartiers geschaffen.

Nach den Festsetzungen des am 04.08.1999 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 ist für den Bereich entlang der Essener Straße und der Straße Am Hauptbahnhof ein Mischgebiet (MI), für die Innenblockfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die Gebäudehöhen sind mit 4-6 Geschossen für das MI-Gebiet und mit 3 Geschossen für das WA-Gebiet festgelegt. Als Nutzung für die Mischbauflächen war an eine gewerbliche bzw. dienstleistungs- orientierte Nutzung gedacht; insbesondere sollte auch nicht großflächiger Einzelhandel die im Bottroper Süden bestehende Versorgungslücke schließen. In den Obergeschossen sollte auch eine Wohnnutzung stattfinden.

Die Vermarktung der städtischen Flächen hat gezeigt, dass die beschriebene Bebauung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu realisieren ist. Insbesondere wird eine Wohnbebauung an dieser Stelle, wie Gespräche mit Investoren aufgezeigt haben, nicht für realisierbar gehalten. Vielmehr sollten, insbesondere im Hinblick darauf, dass für die Wohnbereiche in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof ein Mangel an Nahversorgungsbetrieben und Dienstleistungsbetrieben zu verzeichnen ist, in dem Bereich eine Einzelhandelsnutzung und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden, die über die in einem Mischgebiet mögliche Größenordnung hinausgeht.

Um konkrete Vorstellungen zu entwickeln, hat im Vorfeld ein Investorenwettbewerb stattgefunden, in dem entsprechende Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt worden sind.

Mehrere Investoren und Projektentwickler haben ihre Vorstellungen dem Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz und dem Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss in ihrer gemeinsamen Sitzung am 18.04.02 präsentiert.

Das Ergebnis der anschließenden Beratung, nämlich die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofumfeldes zu erreichen und im verstärkten Maße die Versorgung des Bottroper Südens mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten, soll jetzt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 umgesetzt werden. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung

ist die Schaffung eines Nahversorgungszentrums, das nicht in Konkurrenz zum bestehenden Zentrum Bottrop Stadtmitte treten, sondern die Versorgung in den südlichen Stadtteilen entscheidend verbessern soll. Da die angestrebte Bebauung nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, ist dieser in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

3.0 Bestehende Planungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Emscher-Lippe – wird zur Zeit neu aufgestellt. In der Entwurfsfassung ist der betreffende Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Änderungsbereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dar. Damit die angestrebte Änderungsplanung umgesetzt werden kann, soll für den betroffenen Bereich die bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ in Sonderbaufläche geändert werden. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Die geänderten Darstellungen liegen darüber hinaus auch dem in der Neuaufstellung befindlichen FNP zugrunde.

4.0 Festsetzungen im Änderungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Nahversorgungszentrum

Nach § 11 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) sind Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, als „sonstige Sondergebiete“ im Bebauungsplan festzusetzen. In Abs. 3 der genannten Vorschrift wird außerdem ausgeführt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die geplante Ansiedlung von zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Frischemarkt, Discounter) sowie das Angebot weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen lassen die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 10 BauNVO nicht zu. Demzufolge wird für den Bereich nordwestlich der Straße Am Hauptbahnhof ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt.

Durch den „erweiterten Bahnhofsvorplatz“ wird das Sondergebiet in zwei Bereiche geteilt, die im Änderungsplan mit SO $_{(1)}$ und SO $_{(2)}$ bezeichnet sind.

Innerhalb des Sondergebietes SO $_{(1)}$ ist beabsichtigt, den Einzelhandel mit den Sortimentsgruppen Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren allgemein und als Ausnahme die unter Punkt A des Einzelhandelserlasses aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zuzulassen, letztere jedoch nur, wenn eine Verkaufsfläche je Ladeneinheit von 200 qm nicht überschritten wird. Damit wird sichergestellt, dass die einzelnen Betriebe aufgrund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO entfalten.

Für den SO $_{(1)}$ – Bereich wird insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 4500 qm angesetzt. Der geplante Frischemarkt einschließlich Getränkehandel sowie der Discounter nehmen dabei – aufgrund der Ladenart - mit insgesamt ca. 2800 qm den größten Verkaufsflächenanteil ein.

Im südlich angrenzenden Sondergebiet SO $_{(2)}$ ist die Verkaufsfläche auf 1000 qm und der Einzelhandel auf nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente begrenzt. Der Handel mit Sortimenten der Gruppe B des Einzelhandelserlasses und ergänzende Randsortimente (Beschränkung der Verkaufsfläche auf 100 qm) sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Einzelhandelserlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport vom 20.06.1996 formuliert klare Vorgaben für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, um negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen. Diese Vorgaben werden im Rahmen des Projektes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1, wie im Folgenden ausgeführt, erfüllt.

Dem Punkt 3.1 des Einzelhandelserlasses zufolge sollen nach § 24 (3) LEPro...“Sondergebiete für (....) großflächige Einzelhandelsbetriebe (....) nur ausgewiesen werden, soweit die ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind.“

Übereinstimmung mit der zentralörtlichen Gliederung

Die IHK Nord Westfalen, Standort Gelsenkirchen, geht in ihrer Stellungnahme vom 25.11.2002 auf die Einwohnerentwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Nahversorgungszentrums ein. Sie stellt fest, dass das neue Nahversorgungszentrum in Bottrop-Süd über die zur Zeit unterversorgten Stadtteile hinaus keine Auswirkungen haben wird, da

- bei 14200 Einwohnern im direkten Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungszentrums und einem fehlenden Angebot –insbesondere im Nahversorgungsbereich- die geplante Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist und

- das vorhandene Kaufkraftpotential bisher nur zum Teil in Bottrop gebunden wird.

Zusammenfassend kommt die IHK zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Sondergebietes mit dem Schwerpunkt Nahversorgung sowohl aus städtebaulichen als auch aus absatzwirtschaftlichen Gründen im Interesse einer deutlichen Verbesserung der Nahversorgung der Bevölkerung sachgerecht ist.

Funktionale und räumliche Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten

Gemäß Nr. 3.1.2.1 des Einzelhandelserlasses sind Sondergebiete für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe den Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen. Unter Punkt 3.1.2.2 wird weiter ausgeführt, dass eine Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten innerhalb einer Gemeinde zunächst bedeutet, dass die Nutzung im oder unmittelbar angrenzend an den Siedlungsschwerpunkte realisiert werden muss.

Nicht als Siedlungsschwerpunkte dargestellte Siedlungsbereiche kommen nur ausnahmsweise als Standorte in Frage (sh. hierzu Nr. 3.1.2.3 des Einzelhandelserlasses), wenn besondere städtebauliche/siedlungsstrukturelle Gründe, insbesondere die Erhaltung gewachsener Strukturen oder die Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild dies erfordern oder wenn es der wohnungsnahen Versorgung dient.

Die genannte Ausnahme ist im vorliegenden Fall anwendbar.

Der Änderungsbereich liegt zwar in der Nähe des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Stadtmitte, ist jedoch nicht als solcher dargestellt. Andererseits fehlt es insbesondere in den südlich angrenzenden Wohnbereichen an ädaquate Nahversorgungsbetriebe, durch die eine wohnungsnahe Versorgung sichergestellt würde. Durch das geplante Nahversorgungszentrum, das nicht in Konkurrenz zum bestehenden Zentrum Bottrop-Stadtmitte treten wird und sich auch nicht negativ auf Siedlungsschwerpunkte der Nachbarstädte auswirkt (z. B. Siedlungsschwerpunkt Borbeck der Stadt Essen), soll durch seine ergänzenden Nutzungen das Wohnumfeld im südlichen Stadtbereich entscheidend verbessern.

Den oben erwähnten und in Punkt 3.1 des Einzelhandelerlasses aufgeführten Anforderungen wird das angestrebte Nahversorgungszentrum somit gerecht.

Sonstige relevante landesplanerische Grundsätze

Der Einzelhandelserlass nennt unter Punkt 3.1 weitere landesplanerische Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, die bei der Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe relevant sind. Insbesondere sind dies eine sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter, Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, kurzwegige Anbindung an den ÖPNV sowie die Integration in die Stadtentwicklungsplanung.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes und das mit ihr verfolgte Ziel entspricht den vorgenannten Grundsätzen. Die Lage des Änderungsbereiches in unmittelbarer Nähe des Siedlungsschwerpunktes Bottrop-Stadtmitte macht deutlich, dass es sich bei der Fläche um einen integrierten Standort handelt und von einem Projekt auf der „grünen Wiese“ nicht die Rede sein kann. Die bauliche Nutzung der Fläche ent-

spricht auch den wesentlichen Zielen der Bottroper Stadtentwicklung, nämlich der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bushaltestellen in den Bereichen Essener Straße und Straße Am Hauptbahnhof sowie durch den unmittelbar angrenzenden Hauptbahnhof Bottrop gegeben.

4.1.2 Mischgebiete

Teilflächen im Änderungsbereich werden als Mischgebiete ausgewiesen. Diese Flächen, auf denen keine bauliche Nutzung stattfinden wird, können zukünftig den unmittelbar angrenzenden Grundstücken zugeordnet werden (z.B. Vorplatz des bestehenden Ärztehauses). Die Festsetzung ergänzt die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Sondergebiet Nahversorgungszentrum

Innerhalb des Sondergebietes wird die Lage der Baukörper, die im Wesentlichen drei Geschosse erhalten sollen, durch Baugrenzen bestimmt. Durch die gewählte Stellung der Gebäude entsteht ein „erweiterte Bahnhofsvorplatz“, der im Südwesten, zur Einmündung Essener Str. / Straße Am Hauptbahnhof durch ein max. 6- geschossiges Solitärgebäude begrenzt wird.

Die in § 17 (1) BauNVO angegebenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) werden sowohl im SO $_{(1)}$ -Gebiet und im SO $_{(2)}$- Gebiet, die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) nur im SO $_{(2)}$ überschritten. Hierfür gibt es besondere städtebauliche Gründe.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof und die Lage des Gebietes an einer der Haupteinfahrtsstraßen in die Bottroper Innenstadt erfordert eine ädaquate Planung, um diesen Bereich - als Eingangstor zur Innenstadt - auch entsprechend aufzuwerten. Hierzu zählt z.B. auch das festgesetzte Solitärgebäude, das mit seinen maximal 6 Geschossen den Bezug zur gegenüberliegenden achtgeschossigen Bebauung herstellt. Hinzu kommt, dass durch die beabsichtigte Nutzung (Nahversorgungszentrum) ein hoher Stellplatzanteil und damit einhergehend auch ein hoher Versiegelungsanteil zu verzeichnen ist.

Die Realisierung des Nahversorgungszentrums und die urbane Gestaltung des Bereiches stehen im öffentlichen Interesse und begründen die für den Änderungsbereich vorgesehene höhere Ausnutzung. Durch Maßnahmen, wie z.B Einbau von wasserdurchlässigem Material für den Stellplatzbereich, soll teilweise dem hohen Versiegelungsgrad entgegen gewirkt werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen der Installationsgeschosse nicht mitzurechnen, da es sich hierbei um technische Anlagen bzw. Bauten handelt, nicht jedoch um Aufenthaltsräume i.S. der bauordnungsrechtlichen Regelungen.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung des betrieblichen Ablaufs der an der Essener Straße vorh. Tankstelle, aber auch zur Sicherung der Andienung erforderlicher Stellplätze wird im nördlichen Teil des Änderungsbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße), ausgehend von der Essener Straße, festgesetzt. Im Anschluss daran übernimmt, in Höhe des vorh. Bowlingcenters, ein Fuß- und Radweg die nichtmotorisierte Anbindung an die Bahnhofstraße und die Andienung des parallel zur Wegefläche liegenden Restaurationsbetriebes.

Der erweiterte Bahnhofsvorplatz wird - wie auch das im Änderungsbereich liegende Teilstück der Straße Am Hauptbahnhof – wie bisher ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Durch Arkaden an den Gebäuden erfährt die an sich schmale Platzfläche eine gewisse Aufweitung durch die die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht wird.

Die vorliegende Planung für die Bebauung entlang der Straße Am Hauptbahnhof (Frischemarkt) sieht in Teilbereichen eine Auskragung ab dem 1. Obergeschoss vor, die zu einer Überbauung der Gehwegfläche führen wird. Aus gestalterischen Gründen wird diese architektonische Gliederung des Baukörpers begrüßt, die zu einer Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes beiträgt. Einschränkungen für den Fußgängerverkehr sind nicht gegeben, da eine lichte Höhe von mind. 4,0 m eingehalten wird.

Die östlich der Straße Am Hauptbahnhof liegende Fläche des geplanten Parkhauses (P + R – Anlage) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Durch Baugrenzen wird die Lage des neuen Parkhauses bestimmt, das im Endzustand auf 4 Parkebenen Platz für 394 Parkplätze bieten soll.

4.4 Grünflächen

Die bereits im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.08/1 festgesetzte öffentliche Grünfläche wird wiederum als Grünfläche ausgewiesen. Ebenfalls werden die gegenüber dem Bowlingcenter vorhandenen Bäume (Platanen), die innerhalb der v.g. Grünfläche stehen, gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB als zu erhalten festgesetzt.

4.5 Stellplätze

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze sollen vornehmlich oberirdisch angelegt werden, wobei ein- und ausfahren sowohl von der Essener Str. / geplante Stichstraße als auch von der Straße Am Hauptbahnhof möglich sein wird. Weitere Stellplätze werden in einer Tiefgarage (Kapazität etwa 120 Plätze, Andienung rückseitig vom Parkplatz aus) untergebracht.

Für die Nutzung des Ärztehauses an der Bahnhofstraße sowie des Bowlingcenters sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf den im Besitz der Eigentümergemeinschaft befindlichen Flurstücken 431, 432 und 441 - 443 in der Flur 121 genehmigt worden. Die Andienung dieser Stellplätze erfolgt über die Verlängerung des Südrings. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt eine Sicherung der Zuwegung durch Eintragung einer Baulast. Der 3,75 m breite Fußweg zwischen der Essener Straße und der Bahnhofstraße wird in diesem Zusammenhang aus Rechtsicherheitsgründen als solcher erst ab Bowlingcenter festgesetzt, um die Querung der Wegefläche zwecks Erschließung der vorgenannten Stellplätze zu gewährleisten.

5.0 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Für den Änderungsbereich sind Anlagen der Ver- und Entsorgung zum Teil noch zu schaffen.

Ein das Plangebiet querender städtischer Kanal ist weitgehend zu erhalten. Der Bestand ist vertraglich zu sichern; im Änderungsplan ist die Trasse der Kanalisation sowie ein Schutzstreifen von je 3,0 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bottrop belegt.

Nach § 51 a Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung, anfallendes Niederschlagswasser - so weit möglich – auf den Grundstücken zu versickern.

Ein hydrogeologisches Gutachten hat die Sickerfähigkeit des Bodens sowie verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagswassers aufgezeigt.

Welche der aufgezeigten Versickerungsmaßnahmen für den Änderungsbereich herangezogen wird, wird in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Herten entschieden.

6.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung) sind zur Realisierung der im Änderungsbereich getroffenen Regelungen nicht erforderlich.

7.0 Umweltbericht

Vorbemerkung

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Inanspruchnahme des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten WA- und Mi-Gebietes für eine Sondergebietsnutzung. Es soll großflächiger Einzelhandel mit einer zulässiger Gesamtgeschossfläche von mehr als 5000 qm zugelassen werden. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtflächengröße von ca. 30500 qm.

Nach Änderung des Umweltverträglichkeitsgesetzes vom Juli 2001 ist gemäß Anlage 1 im planerischen Innenbereich bei Einzelhandelsprojekten ab einer Geschossfläche von 1000 qm und bei Städtebauprojekten ab einer Grundfläche von 20 000 qm eine Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Eine generelle UVP-Pflicht besteht nicht.

Mit einer Geschossfläche von mehr als 5000 qm und einer Grundfläche von 30500 qm unterliegt das Vorhaben demzufolge der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Nach Anlage 2 UVPG sind Merkmale / Standorte der Vorhaben sowie mögliche Auswirkungen Kriterien für die Vorprüfung im Einzelfall.

Der Standort für ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines kleineren Nahversorgungszentrums ist im Umfeld zum Bottroper Hauptbahnhof und den umgebenden Mischgebietsnutzungen **nicht** mit erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen verbunden.

Durch die Änderung des Planbereiches in ein Sondergebiet entstehen gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohn- und Mischgebietsnutzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft (sh. hierzu Pkt. 7.3 „Natur und Landschaft“).

Darüber hinaus werden jedoch weder Schutzgebiete (NSG, FFH, LSG, Wasserschutzgebiete) direkt noch über Fern- bzw. Außenwirkung betroffen, noch betrifft der Eingriff große zusammenhängende Landschaftsbestandteile.

Die vorhandenen und in Zukunft zugelassenen Lärmbelastungen werden im Rahmen von Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert und geregelt.

Es ist von einer Verbesserung der Lärmemissionen durch Schienenlärm (Bahnhofsnähe) auszugehen, da eine Sondergebietsnutzung gegenüber einer Wohngebietesnutzung weniger sensibel und schutzwürdig ist, zumal innerhalb des Sondergebietes eine Wohnnutzung (mit Ausnahme von Betriebswohnungen) nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus wird die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Essener Straße durch die Baukörper des Einkaufszentrum abgeschirmt.

Die Anordnung des Nahversorgungszentrums in Nähe des Hauptbahnhofes und im Umfeld des wenig mit Einzelhandel ausgestatteten Mischsiedlungsbereiches ist für die Bevölkerung positiv zu bewerten.

Die Schutzziele des UVPG sind somit im Allgemeinen nicht betroffen bzw. Eingriffe werden ausgeglichen oder verbessert.

Der Bebauungsplan "Hbf Bottrop" ist somit **nicht uvp-pflichtig**.

Die Umweltaspekte sind im Folgenden wiedergegeben.

7.1 Boden

Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist als Zielaussage im Baugesetzbuch festgeschrieben. Bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Durch die Auswahl der Versiegelungsart für Wege, Straßen, Terrassen, Stellplätze u.s.w. wird maßgeblich zur Intensität der Bodenbeeinträchtigungen beigetragen. Inzwischen sind für fast alle Anwendungsbereiche geeignete durchlässige Materialien zur Befestigung von Oberflächen verfügbar. Dabei ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaus zu achten.

Zur Minimierung der Folgewirkung der geplanten Bebauung auf den Boden enthält der Änderungsplan Festsetzungen über die Wahl versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze u.a.

7.2 Klima

Laut Klimaanalyse der Stadt Bottrop, 1989 KVR, gehört das Plangebiet großräumig dem innerstädtisch mit 2-3 (K) überwärmten Klimatop Bottrops an.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird in diesem Bereich zwar kleinräumig eine Erwärmung stattfinden, andererseits aber durch die mit Biotopstrukturen und Freiflächen ausgestatteten Grünflächen (im Änderungsbereich bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.08/1 festgesetzt) einer Überwärmung des Gesamtplanbereiches entgegengewirkt. Auch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplätze (im Plan festgesetzt) wird sich positiv auf die klimatischen Bedingungen im Plangebiet auswirken.

Eine Begrünung der Gebäudefassaden, die ebenfalls zur Verbesserung der Klimasituation beitragen könnte, wird nicht festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen innerhalb des So- Gebietes, im Hinblick auf die zukünftige Nutzung, einen hohen Anteil an Öffnungen aufweisen werden. Die Architektur dieser Gebäude lässt voraussichtlich eine Fassadenbegrünung nicht zu, so dass eine entsprechende Festsetzung auch nicht zu realisieren ist.

7.3 Natur und Landschaft

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

Wie eine durchgeführte Eingriffsbilanzierung aufzeigt, ist von einem über die „alten“ Baurechte hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 35759 Ökopunkten auszugehen.

Gemäß § 1 a BauGB sind Eingriffe zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen, auch bei der Änderung bestehender Bebauungspläne.

Ein Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe in die Biotopstruktur ist innerhalb des Plangebietes nicht zu schaffen. Demzufolge wird der Ausgleich an anderer Stelle, in räumlicher Nähe zum Eingriff, hergestellt und zwar auf eine im Eigentum der Stadt Bottrop befindlichen Fläche an der Straße Lichtenhorst. Hierbei handelt es sich um einen Bolzplatz mit Trittrasen, der kaum bis gar nicht genutzt wird.

Die betreffende ca. 2500 qm große Fläche wird in eine Obstwiese umgewandelt. Der Eingriff, der durch die Inanspruchnahme der Heckenstrukturen und seinerzeit geplanten Gärten entsteht, kann somit völlig ausgeglichen werden.

7.4 Lärmschutz

Im Hinblick auf die geänderten Anforderungen gegenüber den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5.08/1 sind aus Gründen des Lärmschutzes folgende Lärmquellen näher untersucht worden:

Straßenverkehrslärm der	Essener Straße Straße Am Hauptbahnhof Bahnhofstraße
Schienenverkehrslärm der Strecken	Nr. 115.1, 115.2 und 127
Gewerbelärm	Nahversorgungszentrum

Die Untersuchungsmethode sowie die daraus resultierenden Ergebnisse sind der Stellungnahme Lärmschutz vom 18.12.2002 (Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der Lärmsituation passiver Lärmschutz erforderlich wird, der je nach Nutzungsart variiert. So sind z.B. an mögliche Betriebswohnungen und Büroräume höhere Lärmschutzanforderungen zu stellen – z.B. Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 4 der VDI 2719 bei Wohn- und Büroräumen entlang der Essener Straße – als bei einer ausschließlich gewerblich orientierter Nutzung.

8.0 Altlasten

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5.08/1 „Hbf Bottrop“ wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Untersuchungen bezüglich etwaiger Schadstoffbelastungen im Boden, in der Bodenluft und im Grundwasser durchgeführt, da in dem Bereich die Verdachtsfläche T0964-01 „DEA-Tankstelle Essener Straße“

liegt. An dieser Tankstelle war ein zu sanierender Schaden festgestellt worden und es war zu prüfen, ob Auswirkungen des Schadens im Plangebiet feststellbar sind.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind – nach gutachterlichen Feststellung – über die Grenzen der derzeit als Tankstelle genutzten Grundstücke hinausgehende nachhaltige und schädliche Auswirkungen der erkannten und sanierten Grundwasser- und Bodenverunreinigungen auf die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung menschliche Gesundheit, Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht beobachtet worden und auf der Grundlage der vorliegenden Befunden nicht zu erwarten.

Bei der Durchführung der Bebauung empfiehlt der Gutachter, folgendes zu beachten:

- Im Bereich des Caravanhandels ist ein Platzunterbau aus Splitt vorhanden, der eine geringfügige Belastung durch PAK`s aufweist. Falls eine fach- und sachgerechte Verwendung vor Ort nicht beabsichtigt wird, ist der Boden chemisch zu untersuchen und in geeigneter Weise zu verwerten bzw. zu entsorgen.

- Das Plangebiet ist mit bis zu 80 cm Mutterboden bedeckt. Nach dem Gesetz zum Schutz des Mutterbodens ist dieser während der Baumaßnahme zu sichern.

- Die Mächtigkeit der anthropogenen Auffüllungsböden im Plangebiet beträgt bis zu 2,9 m. In Bereichen mit mächtigen Auffüllungen ist mit einer eingeschränkten Eignung des Untergrundes für Gründungsmaßnahmen zu rechnen. Hier ist eine bodenmechanische Untersuchung anzuraten.

Die empfohlene bodenmechanische Untersuchung ist veranlasst worden und liegt vor. In diesem Gutachten sind Hinweise zur Bauausführung der Projekte enthalten, die auch entsprechend umgesetzt werden sollen.

9.0 Planungsstatistik

Sondergebiet	1,88 ha
Mischgebiet	0,05 ha
Grünfläche	0,23 ha
Verkehrsfläche	0,49 ha
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,40 ha

Bottrop, im Februar 2003

Anlagen
Ökologische Bewertung der Planung / Bilanzierung
Stellungnahme Lärmschutz vom 18.12.2002
Anlage 1 zum Einzelhandelserlass