

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls Gelände“

1. Einleitung

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Anlass und Ziel der Planung

2. Planungsgrundlagen - Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Planungen

- Gebietsentwicklungsplan
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Rahmenplanung Boy/Welheim
- Rahmenplanung Regionaler Grünzug C

2.2 Vorhandene Nutzungen

- Erschließung
- Bauliche Nutzung
- Altlasten
- Ver- und Entsorgung
- Denkmalschutz und Denkmalpflege

2.3 Umweltbelange - Beschreibung des Plangebietes

- Klima und Luftbelastung
- Lärmbeurteilung
- Boden
- Landschaft, Biotope, Arten

3. Analyse und Bewertung des Plangebietes - Mängel, Chancen, Bindungen

3.1 Städtebau

3.2 Umweltbelange

- Landschaft, Biotope, Arten

3.3 Altlasten

- Untersuchungsmethodik
- Kontaminationsverhältnisse
- Sicherungs- und Sanierungskonzept
- Sanierungsplan nach § 31 (4) Landesabfallgesetz (LAbfG)
- Änderung des Sanierungsplanes nach § 31 (4) Landesabfallgesetz (LAbfG)

4. Städtebauliche Konzeption und Umweltauswirkungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

- Sondergebiet Möbelhaus
- Gewerbegebiet
- Wohngebiet und Mischgebiet
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Grünflächen

4.2 Umweltauswirkungen

- Klima und Luftbelastung
- Lärmbeurteilung
- Erschütterungen Grubenanschlussbahn
- Eingriffsumfang und Ausgleich

5. Planinhalt - Begründung der Festsetzungen im einzelnen

5.1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet Möbelhaus
- Gewerbegebiet
- Wohngebiet und Mischgebiet

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- Sondergebiet Möbelhaus
- Gewerbegebiet
- Wohngebiet und Mischgebiet

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Sondergebiet Möbelhaus
- Gewerbegebiet
- Wohngebiet und Mischgebiet

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

- Bürgerhaus und Gerätehaus Feuerwehr
- Kindergarten
- Jugendhaus

5.5 Verkehrsflächen

5.6 Ver- und Entsorgung

- Leitungen
- Umspannanlage
- Spitzenheizwerk
- Abwasserbeseitigung

5.7 Grünflächen

5.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

5.9 Sonstiges

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Stellplätze
- Altlastensanierung
- Gestalterische Festsetzungen

6. **Bodenordnende Maßnahmen**

7. **Planungsstatistik**

STADT BOTTROP
Stadtplanungsamt 61
Abt. Verbindliche Bauleitplanung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls Gelände“

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Boy und wird begrenzt von der Braukstraße (B 224) im Osten, von der Bahnlinie Bottrop-Gelsenkirchen im Süden, von der Gungstraße, der Johannesstraße und der Baukelstraße im Westen sowie von der Horster Straße im Norden.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Hüls AG verfügt im Stadtteil Boy-Welheim über ein insgesamt 41 ha großes Gelände. Es liegt unmittelbar östlich des Stadtteilzentrums, zwischen der Horster Straße (L 633), der Braukstraße (B 224) der Bahnlinie, der Gungstraße, der Johannesstraße und der Baukelstraße. Das gesamte Gelände ist derzeit von einer Mauer umschlossen, die den bisherigen Abgrenzungscharakter der industriell genutzten Fläche zu den anschließenden Wohngebieten des Stadtteils verdeutlicht.

Der überwiegende Teil der Produktion auf dem Gelände wurde Anfang des Jahres 1995 aufgegeben und der verbleibende Restbetrieb zum Jahresende eingestellt. Nach Aufräumarbeiten, Untersuchungen zur Altlastensituation und der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes steht das gesamte Gelände für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung der industriellen Brache sollen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Im Vorfeld formaler Verfahrensschritte hat die Stadt Bottrop parallel zu den Altlastenuntersuchungen und den Sanierungsüberlegungen der Hüls AG in enger Zusammenarbeit mit allen Beteiligten ein Nutzungskonzept entwickelt, das unter Berücksichtigung der Strukturen im Umfeld Wohnen, Kleingewerbe mit Wohnen, Einzelhandel, produzierendes Gewerbe und Freiflächen vorsieht. Dieses Nutzungskonzept berücksichtigt Lage und Potential der Altlasten.

Die Neuordnung des Geländes war Gegenstand eines städtebaulichen Wettbewerbes. Aufgabe des „Wettbewerbs zur Wiederaufbereitung der Flächen der Hüls AG“ war die Entwicklung eines schlüssigen städtebaulichen Entwurfes für die gesamte Fläche unter Berücksichtigung des vorliegenden Nutzungskonzeptes.

Hierbei waren insbesondere die nachfolgenden Themenschwerpunkte zu beachten und aufzuarbeiten:

- Verknüpfung mit dem Ortsteilzentrum,
- Verknüpfung mit dem Freiraum, insbesondere mit dem Regionalen Grünzug C,
- Mischung von Wohnen und Arbeiten.

Die Stadt Bottrop strebt mit der städtebaulichen Neuordnung eine nachhaltige und sich mittelfristig eigenständig tragende Revitalisierung des Ortsteils Boy/Welheim an, um die erkennbaren strukturellen Probleme im Stadtteil zu lösen.

Mit der Reaktivierung des Hüls-Geländes soll die Fläche für neue Nutzungen erschlossen werden, die für die Entwicklung des Stadtteils von besonderer Bedeutung sind. Hierbei steht die Stärkung des Nebenzentrums Boy durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Abrundung des Wohnsiedlungsbereichs im Vordergrund.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes sind in die weiterentwickelte Nutzungskonzeption für die Bauleitplanung eingeflossen.

2. Planungsgrundlagen - Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster - Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet - stellt die Fläche der Hüls AG als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar, während die umgebenden Flächen als Wohnsiedlungsbereiche mit mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 Einwohner pro Hektar) dargestellt sind. Gegenüber dem Wohnsiedlungsbereich stellt der GEP einen Übergangsbereich innerhalb des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe dar. Darüber hinaus enthält der GEP mehrere Hinweise auf unterschiedliche Leitungsbänder (Produkten-, Gas- und Elektrizitätsleitungen) sowie eine Umspannanlage innerhalb der Fläche.

Flächennutzungsplan

Das Gelände der Hüls AG ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop als Gewerbliche Baufläche dargestellt. In das Gelände führt im nordöstlichen Bereich eine Hochspannungsfreileitung zu einer innerhalb des Geländes liegenden Umspannanlage. Nördlich grenzt das Gelände an die als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Horster Straße (L 633), an die sich Wohnbauflächen und Grünflächen anschließen. Mit Ausnahme dieses Abschnittes ist die gesamte Fläche mit der Darstellung „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG“ umgeben. Entlang der Johannesstraße bildet ein als Gemischte Baufläche dargestellter Streifen den Übergang zur westlich der Johannesstraße liegenden Wohnbebauung.

Der Flächennutzungsplan wird für den in Rede stehenden Bereich im Parallelverfahren geändert.

Landschaftsplan

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

Rahmenplanung Boy/Welheim

Die Stadt Bottrop hat für den Stadtteil Boy/Welheim einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der 1987 verabschiedet wurde. Da sich die Stilllegung des Betriebsstandortes der Hüls AG zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Rahmenplanes noch nicht abzeichnete, wurde das Gelände als gewerbliche Baufläche im Sinne einer planerischen Rahmenvorgabe berücksichtigt. Zielsetzung des Rahmenplanes ist die Stärkung und Attraktivierung des Teilraumes Boy mit seinem Nebenzentrum, das in den 80er Jahren unter Bevölkerungsverlust zu leiden hatte. Die Rahmenplanung zielt weiterhin ab auf ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Arbeiten sowie auf eine Verbesserung des Frei- und Grünflächenangebotes unter Berücksichtigung der Naherholungsmöglichkeiten im Bereich des Regionalen Grünzuges C.

Die anstehende Neuordnung des Hüls Geländes bietet nunmehr wesentlich günstigere städtebauliche Voraussetzungen für eine Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung Boy/Welheim.

Im Rahmen des Landesprogramms zur Förderung von Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf wird zur Zeit für die Stadtteile Boy/Welheim anknüpfend an die Rahmenplanung ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet. Die Neuordnung des Hüls-Geländes kann in diesem Zusammenhang einen wichtigen Impuls zur Entwicklung des Stadtteils liefern.

Rahmenplanung Regionaler Grünzug C

Der Regionale Grünzug C umfasst eine Fläche von 42 km² und orientiert sich in seiner Abgrenzung am Verlauf von Boye, Emscher und Schwarzbach. Er erreicht in Nord-Süd-Richtung vom Wittringer Wald in Gladbeck bis zum Mechtenberg in Essen eine maximale Ausdehnung von 15 Kilometern.

Sowohl die Industrialisierung als auch die Siedlungstätigkeit haben diesen Raum in der Vergangenheit immer wieder in Anspruch genommen und in seiner Funktion als grünes Band zwischen den Städten teilweise erheblich eingeschnürt. So ist es schwierig, diesen Regionalen Grünzug als einen zusammenhängenden Freiraum zu erleben.

Eine derartige Engstelle im Regionalen Grünzug C befindet sich im Stadtteil Boy/Welheim. Darüber hinaus erfährt der Grünzug hier infolge der hohen Intensität der Nachbarnutzung (Flotationsbecken, Ruhrglas) erhebliche Beeinträchtigungen. Das Bebauungsplangebiet grenzt direkt an den Grünzug.

Neben der ökologischen Aufwertung der Flächen im Regionalen Grünzug C sind begleitende Maßnahmen zur Anreicherung der Natur im Umfeld, verbesserte Wegeverbindungen zwischen den Siedlungsbereichen und die Verknüpfung mit dem regionalen Freiraum wesentliche Ziele der Rahmenplanung für den Grünzug.

2.2 Vorhandene Nutzungen

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Horster Straße im Norden und durch die Braukstraße/B 224 im Osten an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden. Im Rahmen der Bundesverkehrswegeplanung ist der Ausbau der B 224 im Teilabschnitt Gladbeck-Essen zur Bundesautobahn A 52 beabsichtigt. Der Bedarfsplan enthält den Ausbau der vorhandenen 4-streifigen Bundesstraße zu einer 4-streifigen Autobahn mit der Dringlichkeitsstufe „Vordringlicher Bedarf“.

Es ist vorgesehen, die bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop enthaltene Trasse zur Verlegung der B 224 aufzugeben und in der vorhandenen Trasse im Sinne eines schonenderen Umganges mit Natur und Landschaft, insbesondere zur Sicherung des Regionalen Grünzuges C, eine Neuplanung zu entwickeln. Die Planungsüberlegungen gehen dahin, die Trasse der B 224/A 52 in der heutigen Linienführung beizubehalten, die Gradienten aber in minus 1-Ebene abzusenken. Die Höhenlage der Horster Straße und ihre Funktion als 2-spurige Verkehrs- und Sammelstraße bleiben dabei erhalten. Es ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür in einem gesonderten Verfahren zu schaffen.

Im Westen begrenzt die Johannesstraße das Plangebiet. Sie übernimmt wesentliche Erschließungsfunktionen im Stadtteil. Zugleich befinden sich an der Johannesstraße insbesondere im Umfeld des Boyer Marktes die Geschäfte und Einrichtungen für die Versorgung der Bewohner. Im Rahmen der Attraktivierung des Ortskernes ist eine Umgestaltung des nördlichen Abschnittes der Johannesstraße geplant. Der Bau einer Entlastungsstraße über das Gelände der Hüls AG soll den bisher über die Johannesstraße fließenden Durchgangsverkehr aufnehmen und um die Ortsmitte herum führen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bushaltestellen in den Bereichen Johannesstraße/Gungstraße und Horster Straße/Baukelstraße sowie durch den Haltepunkt Bahnhof-Boy der Deutschen Bahn AG in fußläufiger Entfernung (ca. 700m) gegeben.

Das Gelände der Hüls AG ist derzeit von einer Mauer umgeben und nur über das Werkstor im Bereich der B 224 zugänglich. Von dort ausgehend übernimmt ein rechtwinklig organisiertes Raster von Werksstraßen die innere Erschließung des Gebietes.

Bauliche Nutzung

Während bereits ein Teil der technischen Anlagen im Winter 1995/96 demontiert wurde, ist der überwiegende Teil der Produktions- und Lagerhallen sowie der Verwaltungsgebäude im Frühjahr 1997 im Zuge der Wiederaufbereitung der Fläche abgerissen worden.

Auf dem Gelände befinden sich die verfüllten und abgedeckten Schächte Welheim 1 (Mittelpunktskoordinaten: R = ²⁵.68085, H = ⁵⁷.11464) und Welheim 2 (Mittelpunktskoordinaten: R = ²⁵.68148, H = ⁵⁷.11458) der ehemaligen Schachanlage Welheim.

Altlasten

Das Gelände wurde mehr als 100 Jahren industriell genutzt. Die Mathias Stinnes AG nutzte die Fläche bis 1931 als Kokerei und Schachanlage der Zeche „Vereinigte Welheim“. Nach deren Stilllegung blieb das Gelände bis 1936 weitgehend ungenutzt.

Im Anschluss daran entwickelte es sich sukzessive zum Produktionsstandort der kohleverarbeitenden chemischen Industrie. 1944 wurden die Produktionsanlagen vollständig zerstört. Im Jahre 1948 wurde die Produktion wieder aufgenommen. Aufgrund dieser Nutzungsgeschichte war das Vorhandensein entsprechender Altlasten zu vermuten. Daher wurde ein Gutachter mit der Untersuchung des Geländes und der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragt (siehe Punkt 3.3).

Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung müssen neu geschaffen werden. Erhalten bleibt die Umspannanlage des RWE, die weiterhin die Stromversorgung von Boy/Welheim sowie künftig auch die Versorgung der auf dem Gelände neu anzusiedelnden Nutzungen übernehmen wird.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Östlich des Hüls-Geländes liegt die Bergbeamtensiedlung Boymannsheide, südöstlich die Gartenstadt Welheim. Beide Siedlungsbereiche sind durch je eine rechtsverbindliche Denkmalschutzsatzung geschützt. Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch das Erscheinungsbild beider Siedlungsbereiche nicht beeinträchtigen, da die B 224 zur Siedlung In Boymannsheide und der hochliegende Eisenbahndamm zur Gartenstadt Welheim eine klare Zäsur zum Hüls-Gelände darstellen. Auf dem Gelände selbst befinden sich keine baulichen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen.

Da das Gelände im sogenannten Emscherbruch liegt - hier ist bei Ausschachtungsarbeiten auch in größeren Tiefen mit Bodenfunden zu rechnen - wurde in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis über die Verpflichtung und über das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern aufgenommen.

2.3 Umweltbelange - Beschreibung des Plangebietes

Klima und Luftbelastung

Die östlich an die Innenstadt anschließenden Stadtteile Batenbrock, Boy und Welheim zeigen in ihren Siedlungsschwerpunkten Tendenzen der Überwärmung, lassen jedoch

andererseits in Gebieten mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auch lokale Temperaturminderungen erkennen.

Bis 1988 wurden flächendeckende Schwefeldioxidmessungen im Bottroper Stadtgebiet durchgeführt. Die Schwefeldioxidimmissionen haben sich im gesamten Stadtgebiet auf einem äußerst niedrigem Niveau stabilisiert. So lagen die Jahresmittelwerte in dem Jahr 1988 generell zwischen 30 und 40 µg/cbm. Dies entspricht ca. 21 - 29 % des zulässigen Immissionswertes (140 µg/cbm) der TA-Luft. Signifikante Unterschiede zwischen den einzelnen Bottroper Stadtteilen sind nicht feststellbar. Eine ähnliche Verteilung ergibt sich auch für die Beurteilungsflächen im Bottroper Stadtgebiet für den Kurzzeitwert nach TA-Luft. Auch hier wird der Grenzwert gem. TA-Luft sehr deutlich im gesamten Stadtgebiet unterschritten.

Die relativ gleichförmige Verteilung der Immissionsbelastung durch Schwefeldioxid lässt auf einen relativ konstanten Grundpegel schließen, der durch Ferntransporte verursacht wird. So sind auch die im Emissionskataster deutlich erkennbaren Ausstoßschwerpunkte, hervorgerufen durch Kraftwerke und Industrie, bei der Immissionsbelastung aufgrund der Quellenhöhen (Schornsteine) nicht erkennbar.

Die flächenbezogenen Schwefeldioxidmessungen wurden 1988 eingestellt, da die Schwefeldioxidimmissionen im gesamten Rhein-Ruhrgebiet homogen als äußerst niedrig einzustufen sind und deshalb die Schwefeldioxidüberwachung mit Hilfe der TEMES-Stationen und MILIS-Container des MURL als absolut ausreichend angesehen wird.

Flächendeckend wird bis heute im Bottroper Stadtgebiet der Staubniederschlag und der Blei- und Cadmiumgehalt im Staubniederschlag gemessen.

Die Abbildungen 1 und 2 (siehe Anlage) zeigen, dass die Richtwerte der TA-Luft für

- Staubniederschlag (Langzeitwert) - Staub I1V von 0,35g/(qmx d)
- Staubniederschlag (Kurzzeitwert) - Staub I2V von 0,65g/(qmx d)
- Blei im Staubniederschlag (Langzeitwert) - Pb I1V von 0,25 mg/(qmx d)
- Cadmium im Staubniederschlag (Langzeitwert) - Cd I1V von 5 µg/(qmx d)

deutlich unterschritten werden.

Die Zeitreihen der Abbildungen 1 und 2 aus den Jahren 1984-1993 verdeutlichen, dass die Luftbelastungen im Plangebiet in der Regel leicht abnehmend sind.

Lärmbeurteilung

Die Lärmimmissionssituation im Plangebiet ist vor allem durch die flächenhafte Belastung aus dem Verkehrssektor geprägt, wobei höhere Belastungen in den Randbereichen der B 224 (Braukstraße), der Horster Straße, der Johannesstraße und der Gungstraße auftreten. (siehe auch Punkt 3.2)

Boden

Der gewachsene Boden im Bereich des Werksgeländes ist fast vollständig durch anthropogene Auffüllungen wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung überdeckt.

Landschaft, Biotope, Arten

Das Gelände kann in zwei Bereiche untergliedert werden: in einen durch Produktionsstätten, Gebäude und Leitungstrassen geprägten Bereich sowie in einen Bereich wenig genutzter, zum Teil brachliegender Freiräume.

Innerhalb des 1. Bereiches besteht eine Mischnutzung aus Gebäuden, Brachflächen mit Spontanvegetation und angelegten Baumhecken bzw. Ziergesträuch überwiegend standortuntypischer Arten. Diese Biotoptypen befinden sich in der Umgebung der Verwaltungsgebäude und im Eingangsbereich. Besonders auffällig ist hier die als Platanenallee ausgeprägte Werkszufahrt.

Die Brachflächen des 2. Bereiches zeichnen sich durch naturnahe Spontanvegetation aus, die sowohl in der Strauch- und Baumschicht als auch in der Krautschicht den Pioniergesellschaften zuzuordnen sind. So handelt es sich überwiegend um Gebüschformationen und Vorwaldstadien aus einheimischen, standorttypischen Arten, wie z.B. Eiche, Weide, Ahorn, Birke, Schwarzholunder und Weißdorn. Die Krautschicht ist zum Teil sehr artenreich und von den trockenen Bodenverhältnissen geprägt.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass im Zuge der Altlastensanierung der überwiegende Teil des Bewuchses entfernt werden muss.

3. Analyse und Bewertung des Plangebietes - Mängel, Chancen, Bindungen

3.1 Städtebau

Mit der Reaktivierung des Hüls-Geländes wird eine Fläche für neue Nutzungen erschlossen, die für die Entwicklung des Stadtteils Boy von herausragender Bedeutung ist. Schaffung von Arbeitsplätzen, Abrundung des Wohnsiedlungsbereichs und Stärkung des Nebenzentrums Boy sind in diesem Zusammenhang die wichtigsten Stichworte.

Die besondere verkehrliche Standortgunst des Geländes am Kreuzungspunkt der aus Richtung Stadtzentrum kommenden Horster Straße mit der B 224 macht das Gelände für gewerbliche Ansiedlungen aus den verschiedensten Bereichen attraktiv. Als Ersatz für die entfallenden Arbeitsplätze auf dem Hüls-Gelände und zur langfristigen Stärkung der Wirtschaftsstruktur im Teilraum Boy sollen hier möglichst qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Es gilt Bewährtes - nämlich die lange handwerkliche Tradition des Stadtteils - aufzunehmen, neu zu interpretieren und mit Neuem zu verknüpfen.

Im Bereich der Johannes-, Baukel- und Gungstraße bietet sich die Chance, die bisher bestehende scharfe räumliche Abgrenzung zwischen dem Wohnsiedlungsbereich und der ehemaligen Industriefläche aufzuheben. Durch die Ansiedlung kleinteiliger, wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen im Übergangsbereich wird es möglich, beide Gebiete gleichsam miteinander zu verweben.

Die Mischung verschiedener städtischer Funktionen in diesem Übergangsbereich zwischen bestehendem Ortskern und neu entstehendem Quartier soll zu einer entscheidenden Stärkung des Nebenzentrums Boy beitragen.

3.2 Umweltbelange

Landschaft, Biotope, Arten

Jahrzehntelang war das Gelände der Hüls AG durch eine Mauer von der Umgebung getrennt. Die industrielle Nutzung hat ihre Spuren hinterlassen. Im Zuge der Altlastensanierung und des Gebäudeabrisses wird es zu umfangreichen Bodenbewegungen kommen. Die zurückbleibenden abgeräumten Flächen bieten die Chance, ökologische Anliegen von Anfang an in die Planung miteinzubeziehen. Die Neuordnung des Hüls Geländes eröffnet die Möglichkeit, Grünverbindungen zu schaffen und die bisher komplett industriell genutzte Fläche durch Grünzüge aufzulockern und zu gliedern.

Kleinräumig können so die Siedlungsteile des Ortsteils Boy mit der Gartenstadt Welheim verbunden werden. Großräumig ist es möglich, die Verbindung im Regionalen Grünzug C zwischen den Halden an der Beck- und Prosperstraße und der Haldenlandschaft Brauck in Gladbeck herzustellen. Der Hüls-Fläche kommt in diesem Zusammenhang eine herausragende Bedeutung zu. Einerseits befindet sie sich räumlich in einer vermittelnden Lage zwischen den Halden im Grünzug und andererseits leitet sie trittsteinartig vom bebauten Stadtgebiet Bottrops in den Freiraum des Regionalen Grünzugs über.

Der Bahndamm im Süden des Geländes kann dabei als Orientierung dienen. Die Brücke über die Gungstraße und die Brücke über die B 224 können die Anknüpfungspunkte sowohl für eine ökologische Grünsperre als auch für eine Fuß- und Radwegeverbindung sein. Durch die Tieferlegung der B 224 entsteht die Möglichkeit, über eine Art „grüne Brücke“ die Anbindung an den Regionalen Grünzug C zu schaffen.

3.3 Altlasten

Ausgehend von einer Analyse der Werksgeschichte wurde eine erste Gefährdungsabschätzung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass drei Hauptkontaminationsbereiche identifiziert werden konnten. Diese Hauptbelastungsbereiche sind die beiden auf dem Gelände vorhandenen Tanklager, sowie ein ehemaliges Tanklager im Kreuzungsbereich Horster Straße/ Brauckstraße (B 224). Diese Flächen wurden im Rahmen der städtebaulichen Planung des Wettbewerbes und der Bauleitplanung von einer baulichen Nutzung freigehalten. In den übrigen Bereichen ist eine bauliche Nutzung in der mit dem vorliegenden Plankonzept beabsichtigten Form grundsätzlich möglich.

Untersuchungsmethodik

Um dies zu belegen, wurden im Rahmen einer abschließenden Gefährdungsabschätzung für das Gesamtgelände im Zeitraum März 1995 bis Mai 1996 folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Abteufen von insgesamt 439 Rammkernsondierungen bis auf Tiefen von 7 m; Entnahme von Boden- und z.T. Bodenluftproben,
- Einrichten von insgesamt 35 Grundwassermessstellen, davon zwei im zweiten Grundwasserstockwerk,
- Durchführung von 4 Stichtagsmessungen der Grundwasserabstände; viermalige Beprobung sämtlicher zum jeweiligen Zeitpunkt vorhandenen Grundwassermessstellen,
- Durchführung von je zwei einwöchigen Pumpversuchen im ersten und zweiten Grundwasserstockwerk,
- Analytik an Oberbodenmischproben, horizontiert entnommenen Boden- und Bodenluftproben sowie Grundwasserproben.

Kontaminationsverhältnisse

Die Untersuchungsergebnisse ergaben folgendes Hauptschadstoffinventar:

- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK),
- Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW),
- Mineralölkohlenwasserstoffe (KW),
- Phenole.

Anhand der Analyseergebnisse wurden für das Gelände Kontaminationsbereiche unterschiedlicher horizontaler Ausdehnung, Tiefenausdehnung, Schadstoffzusammensetzung und unterschiedlichen Konzentrationsniveaus ausgewiesen.

Die Kontaminationsschwerpunkte des Grundwassers liegen im Bereich der beiden vorhandenen Tanklager 23 und 79 sowie im Bereich des ehemaligen Tanklagers 18/19 vor.

Sicherungs- und Sanierungskonzept

Das vom Gutachter vorgeschlagene Sicherungs- und Sanierungskonzept setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Sicherung von zwei Hauptkontaminationszonen (Tanklager 23 und 79) durch Vertikalabdichtung, Oberflächenversiegelung und Wasserhaushaltung,
- Aushub der restlichen Kontaminationsbereiche, Umlagerung des stark kontaminierten Materials in einen der beiden gesicherten Bereiche (Tanklager 79) und des gering belasteten Materials - soweit erforderlich - in einen angrenzenden Wall entlang der Bahnlinie,
- Einleitung hydraulischer Sicherungsmaßnahmen südlich und evtl. östlich des Geländes sowie auf dem Gelände selbst.

Sanierungsplan nach § 31 (4) Landesabfallgesetz (LAbfG)

§ 31 des Landesabfallgesetzes in der Fassung vom 07.02.1995 regelt die behördliche Vorgehensweise bei Altlasten-Verdachtsflächen. Auf der Grundlage der durchgeführten Gefährdungsabschätzungen wurde der Gutachter beauftragt, Sanierungsuntersuchungen nach § 31 (3) LAbfG durchzuführen, damit von der Stadt Bottrop als zuständiger Sonder-

ordnungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit die notwendigen Maßnahmen zur Abwehr der von der Altlast für die öffentliche Sicherheit ausgehenden Gefahren angeordnet werden können. Das Ergebnis dieser Sanierungsuntersuchung liegt in einem mehrbändigen Gutachten nunmehr vor. Die Kurzfassung des Gutachtens ist der Begründung als Anlage beigefügt. Dabei werden die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen sowie der Sanierungsuntersuchungen dargestellt.

Nach § 31 (4) LAbfG sind auf Verlangen der zuständigen Behörde (Stadt Bottrop, UWAB) in einem Sanierungsplan insbesondere die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung und der Sanierungsuntersuchung sowie geeignete Maßnahmen der Verhütung, Verminderung oder Beseitigung von Gefahren oder Störungen der öffentlichen Sicherheit und die dafür ermittelten Kosten darzustellen. Nach § 31 (4) LAbfG bedarf der Sanierungsplan der Genehmigung durch die Stadt, soweit entnommenes Erdreich im Bereich derselben Altlast wieder eingebracht werden soll. Da dies bei der geplanten Sanierung des Hüls-Geländes der Fall ist, hat die Hüls AG den vom Gutachter erstellten Sanierungsplan für den 1. Bauabschnitt bei der Unteren Wasser- und Abfallbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Er beinhaltet im wesentlichen die folgenden Maßnahmen:

- 1.) Beseitigung des Hauptkontaminationspotentials über den Aushub von Bodenmassen im Bereich A.
- 2.) Teilaushub und Einkapselung der Restfläche im Bereich B.
- 3.) Einkapselung des ehemaligen Tanklagers im Bereich C.
- 4.) Verbringen von kontaminierten Bodenmassen (insbesondere aus dem Bereich A) in das Tanklager C.

Die Sicherung des ehemaligen Tanklagers im Bereich C erfolgt durch den Einbau einer Dichtungsschlitzwand als „Einphasen-Schlitzwand“. Hierbei erfolgt der Aushub im sogenannten „Pilgerschrittverfahren“. Anforderungen an die Konstruktion und die Ausführung sind in entsprechenden DIN Normen festgelegt und entsprechen somit dem Stand der Technik. Darüber hinaus stellen die o.g. Maßnahmen eine wirtschaftliche Alternative zu einem Totalaushub der kontaminierten Bereiche dar.

Der Sanierungsplan wurde in mehreren Sitzungen mit dem Antragsteller, dem Gutachter sowie beteiligten Behörden diskutiert und überarbeitet. Grundlage des Sanierungsplanes waren außerdem die Hinweise des MURL NW vom 03.08.1995 zur Erstellung von Sanierungsplänen.

Es ist noch um ein Überwachungsprogramm zur Langzeitkontrolle zu ergänzen und für den 2. Bauabschnitt fortzuschreiben.

Die Untere Wasser- und Abfallbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzung bei einer Ordnungsgemäßen Umsetzung des Sanierungsplanes unbedenklich ist.

Änderung des Sanierungsplanes nach § 31 (4) Landesabfallgesetz (LAbfG)

Mit Datum vom 11.09.1997 hat die Hüls AG bei der Unteren Wasser- und Abfallbehörde einen Antrag auf Änderung des Sanierungsplanes gestellt. Die Änderung sieht vor, auf die Teilauskoffierung des verunreinigten Bodens aus dem Bereich A ganz zu verzichten. Statt dessen soll die Dichtwand diesen Bereich ebenfalls umschließen. Die Beschreibung der geänderten Sanierungsplanung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Aus Sicht der Unteren Wasser- und Abfallbehörde bestehen keine Bedenken, der geänderten Sanierungsplanung zuzustimmen, da durch den verringerten Bodenaushub mögliche Staubemissionen und Ausgasungen, die bei Bodenumlagerungen unvermeidbar sind, vermindert bzw. vermieden werden und die ursprüngliche Konzeption der Sicherung der Kontamination durch Dichtwände grundsätzlich bestehen bleibt. Die Hüls AG hat sich dazu bereit erklärt, sich und eventuelle Rechtsnachfolger durch Eintragung einer öffentlichrechtlichen Baulast zu verpflichten, auf der betroffenen Fläche eine bauliche Nutzung erst dann aufzunehmen, wenn die Stadt Bottrop erklärt hat, dass gegen die vorgesehene Nutzung im Hinblick auf die im Boden verbleibenden Verunreinigungen keine ordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz hat der Änderung des Sanierungsplanes in seiner Sitzung am 07.10.1997 zugestimmt.

4. Städtebauliche Konzeption und Umweltauswirkungen

4.1 Städtebauliche Konzeption

Der städtebauliche Entwurf greift den rechtwinkligen Grundriss des Werkes als Ordnungsmuster auf. Es werden drei Stadtquartiere gebildet, die in Nord-Süd-Richtung orientiert sind und jeweils über ein eigenes Erschließungssystem verfügen. Im Bereich der B 224 wird ein Sondergebiet für ein Möbelhaus ausgewiesen. Diese Nutzung ist von vorwiegend regionaler Bedeutung und wird daher über einen eigenen Anschluss an die B 224 angebunden. Im Bereich zwischen dem Sondergebiet und der B 224 ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die in Hinblick auf den geplanten Ausbau der B 224 im Teilabschnitt Gladbeck-Essen zur Bundesautobahn A 52, als Vorbehaltsfläche für den Bau einer Autobahnanschlussstelle dienen soll. An das Sondergebiet schließt sich im Westen, durch einen 30 m breiten Grünstreifen getrennt, ein Bereich mit gewerblichen Bauflächen an, der durch eine von der Johannes-/Gungstraße zur Horster Straße führende Umgehungsstraße erschlossen wird. Im Westen bildet ein allgemeines Wohngebiet den Übergang zum bestehenden Ortsteil. Die Erschließung erfolgt über eine parallel zur Johannesstraße verlaufende Sammelstraße. Wohn- und Gewerbegebiet sind durch einen breiten Grünkeil voneinander getrennt. Im südlichen Teil des Geländes sowie entlang der Bahnlinie stellen umfangreiche Grünflächen die Verbindung zu den Freiflächen des Regionalen Grünzugs C her.

Das Erschließungssystem wird ergänzt durch ein vorwiegend innerhalb der Grünflächen verlaufendes Fuß- und Radwegenetz, das in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung innere und übergeordnete Verbindungen herstellt.

Sondergebiet Möbelhaus

Nach Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer bestehen aufgrund der Gewerbe- und Handelsstruktur innerhalb Bottrops Nutzungsmöglichkeiten für eine

Sonderbaufläche in der Größenordnung von 10 ha. Hierüber wurde auf der Sitzung der Regionalkonferenz Emscher-Lippe am 06.10.1994 ein Konsens erzielt, der vorsieht, dass zur Ansiedlung von innenstadtverträglichen Nutzungen entsprechende Sonderbauflächen vorgesehen werden können.

Westlich der B 224 wird daher ein Sondergebiet in einer Größenordnung von 6,9 ha für die Ansiedlung eines Möbelhauses mit 35.000 qm Verkaufsfläche ausgewiesen (Begründung hierzu siehe Punkt 5.1).

Gewerbegebiet

Westlich des Sondergebietes werden gewerbliche Bauflächen in einer Größenordnung von 7,2 ha ausgewiesen. Die festgelegten Baufenster ermöglichen Grundstücksgrößen zwischen 1.800 qm und 10.000 qm. Das Gewerbegebiet wird durch mehrere in Ost-West-Richtung verlaufende Grünstreifen gegliedert.

Im Bereich der Horster Straße, nördlich der Sonderbaufläche ist eine 2,2 ha große Fläche für die Ansiedlung eines Baumarktes/Gartencenter vorgesehen (Begründung hierzu siehe Punkt 5.1).

Wohngebiet und Mischgebiet

Im Übergangsbereich zum bestehenden Stadtteil Boy wird durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten in einer Größenordnung von zusammen etwa 5,1 ha die Verbindung zu den vorhandenen baulichen Strukturen geschaffen

Im Bereich des Wohngebietes sollen unterschiedliche Bautypen entstehen - neben Geschosswohnungen sowohl Reihen- als auch Doppelhäuser. Die Geschosswohnungen sind am östlichen Rand des Wohngebietes vorgesehen und sind somit der öffentlichen Grünfläche direkt zugeordnet. Insgesamt sollen - je nach Gemeinde - etwa 150-170 Wohneinheiten entstehen. Die einzelnen Baufelder des Wohngebietes sollen dabei jeweils ein in sich geschlossenes und homogenes Erscheinungs- und Gestaltungsbild erhalten.

Die Festsetzung des Wohngebietes trägt dem durch die Ausweisung der Gewerbegebiete voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf Rechnung.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Als Wohnfolgeeinrichtungen mit Funktionen für den gesamten Ortsteil Boy sind vorgesehen:

- ein Jugendfreizeithaus,
- ein Bürgerhaus und
- ein Kindergarten.

Hinzu kommen Räumlichkeiten für die Freiwillige Feuerwehr und ein Festplatz für den Schützenverein.

Diese Gemeinbedarfseinrichtungen bilden als „soziale Brücken“ die Verbindung zwischen dem vorhandenen Stadtteil und der neu hinzukommenden Bebauung. Der geplante Kindergarten ist auch den vorhandenen Wohnquartieren zugeordnet. Das Bürgerhaus wie auch das Jugendhaus grenzen an die neuen Freiräume.

Grünflächen

Im südlichen Bereich der Fläche sowie zwischen dem gewerblichen Teil und den wohnbaulich genutzten Gebieten gliedern Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 17,4 ha das Gelände und knüpfen an bestehende Grünbereiche im Umfeld an.

Sondergebiet, Gewerbegebiet und Wohngebiet werden durch breite in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachsen getrennt und gegeneinander abgeschirmt. Schmalere Ost-West-Grünverbindungen gewährleisten eine Durchlässigkeit der gewerblich genutzten Bereiche für Fußgänger und Radfahrer.

Im südlichen Teil des Geländes entsteht eine zusammenhängende Grünfläche von etwa 9 ha Größe. Dieser Bereich beinhaltet das Tanklager 79, welches im Rahmen der Altlastensanierung die belasteten Bodenmassen aufnehmen soll. Nach einer Abdichtung und Sicherung des Tanklagers ist eine Grüngestaltung dieser Fläche in Anlehnung an den Entwurf des Siegers des städtebaulichen Wettbewerbes vorgesehen. Hierzu wird das Tanklager sowie ein aus gering belastetem Material aufgeschütteter Wall entlang der Bahnlinie mit streng geometrisch geformten Erdschollen überlagert (höchster Punkt etwa 30 m über Geländeoberfläche im Bereich des ehemaligen Tanklagers). Diese Schollen sind mit unterschiedlichen Geländeneigungen gegeneinander versetzt und durch Gabionenmauern voneinander getrennt.

Im Rahmen der Planungen zum Ausbau der Grünfläche sollte eine dem Verlauf dieses Landschaftsbauwerkes folgende durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung berücksichtigt werden, die sowohl die B 224 im Osten als auch die Johannesstraße im Westen überquert. Einer solchen Verbindung wäre für die Verknüpfung der Teilräume des Regionalen Grünzuges C von außerordentlicher Bedeutung.

Von gleicher Wichtigkeit ist die Anbindung der Siedlung Welheim über das Gelände der Hüls AG an den Ortskern Boy. Hierzu ist die Unterquerung der bisher trennenden Bahnlinie zur Einrichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung angedacht. Diese Idee wird zur Zeit außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit den Beteiligten (Hüls, Deutsche Bahn AG, VEBA, Stadt) weiterentwickelt.

4.2 Umweltauswirkungen

Klima und Luftbelastung

Bei der geplanten Nutzung des Gewerbegebietes sind Luftbelastungen im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Auch beim bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Gewerbeanlagen kann es in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen noch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen gem. § 3 BImSchG durch Luftverunreinigungen, Gerüche oder

Geräusche kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen den Gewerbegebieten einerseits und den Wohngebieten andererseits eine besondere Bedeutung zu.

Die Abstandsliste des Abstandserlasses NRW (1994) bietet Anhaltspunkte zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen gewerblicher Art und dem schutzwürdigen Gebiet.

Um zu verhindern, dass sich die Luftbelastung in Boy/Welheim durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf dem Gelände der Hüls AG nachteilig entwickelt, sind Beschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO (1990) für bestimmte Anlagearten vorgesehen (siehe auch Punkt 4.2 „Lärmbeurteilung – Gewerbelärm“).

Aus der Sicht der Lufthygiene kann es durch die erhöhte Versiegelung von Boden, gerade in dem GE-Gebiet und dem Sondergebiet zur Ausprägung einer Wärmeinsel kommen. Diesem Effekt wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich großflächiger Stellplätze (je 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum), durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung im Bereich des großflächigen Einzelhandels sowie durch eine alleeartige Gestaltung der Straßenräume entgegengewirkt.

Lärmbeurteilung

Im Rahmen der Lärmbeurteilung wurden die Auswirkungen:

1. des durch die Brauk-, Horster-, Johannes-, Baukel- und Planstraße A verursachten Verkehrslärms,
2. der vorhandenen Eisenbahnlinie und
3. des durch das geplante Gewerbegebiet verursachten Gewerbelärms

auf die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Nutzung untersucht.

1. Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet ist umgrenzt von den Verkehrsadern Brauk-, Horster-, Johannes- und Baukelstraße. Die Berechnung der zu erwartenden Immissionsbelastung für die angrenzende Bebauung erfolgte auf Grundlage der „16. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung“ in Verbindung mit der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS 90“ des Bundesministers für Verkehr. Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen.

Zur Bestimmung der Lärmsituation wurde das Berechnungsverfahren „lange, gerade Straße“ eingesetzt. Mit diesem Verfahren werden die Beurteilungspegel für „lange, gerade Fahrstreifen“ berechnet, die auf ihrer gesamten Länge konstante Emissionen und unveränderte Ausbreitungsbedingungen aufweisen. Falls eine dieser Voraussetzungen nicht zutrifft, sind die Fahrstreifen nach dem „Teilstück-Verfahren“ der RLS-90 zu berechnen.

Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.7.1988 sind folgende Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zur Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt:

	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Gewerbegebiet	70 dB(A)	60 dB(A)
Sondergebiete (GE-Nutzung)	45-65 dB(A)	35-65 dB(A)
Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)

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

	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiet	69 dB(A)	59 dB(A)
Sondergebiete (GE-Nutzung)	69 dB(A)	59 dB(A)
Parkanlagen	64 dB(A)	- dB(A)

Die Änderung ist wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird.

a) Braukstraße - B 224

Östlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Braukstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich außerhalb des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet. Nach Realisierung der Bebauungsplanes wird die Verkehrsbelastung auf der Braukstraße in Teilbereichen deutlich zunehmen. Die Verkehrsbelastung wird laut aktueller Verkehrsprognose von z.Z. 43300 Kfz/24h auf ca. 47500 Kfz/24h ansteigen. Die LKW Anteile betragen 9 % tagsüber und 11 % nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 Km/h. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahren gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das vorhandene Wohngebiet In Boymannsheide/Everstraße Beurteilungspegel in Höhe von 78 dB(A) tagsüber und 70 dB(A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Erhöhung der Lärmpegel um ca. 0,5 -1,0 dB(A) gegenüber der heutigen Situation.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO werden an der vorhandenen Wohnnutzung östlich der Braukstraße sehr deutlich überschritten.

Da im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes auf der Braukstraße eine zusätzliche Fahrspur eingerichtet werden muss, ist von einer wesentlichen Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutz-VO auszugehen.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Braukstraße machen wegen der östlich gelegenen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Da sich die Braukstraße außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Rahmen des Verfahrens zum Umbau der Braukstraße genau zu ermitteln und umzusetzen. Auf Grund der 16. BImSchV ist eine Umsetzung der Lärmschutzerfordernisse auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Für das geplante Sondergebiet und die öffentliche Grünfläche im Plangebiet wurden ebenfalls die zu erwartenden Beurteilungspegel (Tag/Nacht) ermittelt. Die Beurteilungspegel für das Sondergebiet westlich der Braukstraße liegen bei 63 dB(A) tagsüber bzw. 55 dB(A) nachts und in der öffentlichen Grünfläche bei 72 dB(A) tagsüber und 64 dB(A) nachts.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen die Orientierungswerte des Runderrlasses unter Beachtung der Störimpfindlichkeit der Sondergebietsnutzung eines Möbelhauses nur in der öffentlichen Grünfläche.

Die ermittelten Beurteilungspegel übertreffen darüber hinaus die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO innerhalb der Grünfläche erheblich. Insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes wird die unmittelbar an die Braukstraße grenzende Grünfläche daher nicht für eine Parkanlagennutzung vorgesehen.

b) Horster Straße

Nördlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Horster Straße. Nach Realisierung der Bebauungsplanes wird die Verkehrsbelastung auf der Horster Straße im östlichen Teilbereich deutlich zunehmen. Nördlich der Horster Straße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die Verkehrsbelastung wird laut aktueller Verkehrsprognose von z.Z. 9400 Kfz/24h auf ca. 15300 Kfz/24h ansteigen. Die LKW Anteile betragen 7,5 % tagsüber und nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 Km/h. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahrens gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das vorhandene Wohngebiet Beurteilungspegel in Höhe von 73 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts zu erwarten. Dies entspricht einer Erhöhung der Lärmpegel um ca. 2 dB(A) gegenüber der heutigen Situation.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im östlichen Abschnitt der Horster Straße ein GE-Gebiet (Baumarkt) vorgesehen. Für das geplante Gewerbegebiet sind Beurteilungspegel in Höhe von 71 dB(A) tagsüber und 62 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO werden an der Wohnnutzung nördlich der Horster Straße sehr deutlich überschritten.

Da im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes auf der Horster Straße eine zusätzliche Fahrspur eingerichtet werden muss, ist von einer wesentlichen Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutz-VO auszugehen.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Horster Straße machen wegen der nördlich gelegenen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im

Rahmen des Verfahrens zum Umbau der Horster Straße genau zu ermitteln und umzusetzen. Auf Grund der 16. BImSchV ist eine Umsetzung der Lärmschutzerfordernisse auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden die Grenzwerte der 16. BImSchV auf Grund des prognostizierten Verkehrslärms der Horster Straße ebenfalls überschritten. Aus diesem Grund dürfen keine lärmempfindlichen Nutzungen wie Betriebswohnungen etc. zur Horster Straße hin orientiert werden.

Auch auf dem westlichen Abschnitt der Horster Straße wird die Verkehrsbelastung nach Umsetzung der Bebauungsplanes zunehmen. Laut aktueller Verkehrsprognose wird die Verkehrsbelastung von z.Z. 9500 Kfz/24h auf ca. 12300 Kfz/24h ansteigen. Die LKW Anteile betragen 7,5 % tagsüber und nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 Km/h. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist im westlichen Abschnitt der Horster Straße ein GE-Gebiet vorgesehen. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahren gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das geplante Gewerbegebiet Beurteilungspegel in Höhe von 70 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts zu erwarten.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden die Grenzwerte der 16. BImSchV auf Grund des prognostizierten Verkehrslärms der Horster Straße während der Nachtzeit überschritten. Aus diesem Grund sollten keine lärmempfindlichen Nutzungen wie Schlafräume von Betriebswohnungen etc. hin zur Horster Straße orientiert werden.

c) Johannesstraße

Westlich des Plangebietes verläuft die Johannesstraße. Nach Realisierung der Planstraße A (Verbindung zwischen der Johannes- und der Horster Straße mit Funktion einer Entlastungsstraße) wird die Verkehrsbelastung auf der Johannesstraße deutlich abnehmen. Östlich der Johannesstraße ist im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Abschnitt ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Verkehrsbelastung wird sich laut aktueller Verkehrsprognose von z.Z. ca. 7500 Kfz/24h auf 3300 Kfz/24h reduzieren. Die LKW Anteile betragen 5 % tagsüber und 3 % nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 Km/h. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahren gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das ausgewiesene Mischgebiet Beurteilungspegel in Höhe von 63 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts und für das geplante Wohngebiet Beurteilungspegel in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 51 dB(A) nachts zu erwarten.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen die Orientierungswerte des Runderrlasses deutlich. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO werden nur an der Wohnnutzung östlich der Johannesstraße während der Nachtzeit überschritten.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Johannesstraße machen wegen der östlich gelegenen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die Grenzwertüberschreitungen nur während der Nachtzeit auftreten, sind die Fenster der Schlafräume zur schallabgewandten Seite anzuordnen.

Für das Mischgebiet sind keine Lärmschutzfestsetzungen erforderlich.

d) *Baukelstraße*

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes verläuft die Baukelstraße. Die Verkehrsbelastung beträgt laut aktueller Verkehrszählungen ca. 1500 Kfz/24h. Die LKW Anteile betragen 5 % tagsüber und 3 % nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 Km/h. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahren gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das geplante Wohngebiet Beurteilungspegel in Höhe von 57 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts zu erwarten.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse übertreffen die Orientierungswerte des Runderlasses deutlich. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO werden an der Wohnnutzung östlich der Baukelstraße eingehalten.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Baukelstraße machen wegen der östlich gelegenen Wohnbebauung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die Zielwerte gem. Beiblatt zur DIN 18005 überschritten werden, sollten die Schlafräume zur schallabgewandten Seite orientiert werden.

e) *Planstraße A*

Das Bebauungsplangebiet wird durch eine Planstraße erschlossen. Die Planstraße stellt eine Verbindung zwischen der Johannes- und der Horster Straße her. Ihr kommt somit neben der Erschließungsfunktion auch die Funktion einer Entlastungsstraße für die Johannesstraße zu. Nördlich der Planstraße ist eine Wohnnutzung, westlich und östlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Verkehrsbelastung wird laut aktueller Verkehrsprognose ca. 7700 Kfz/24h. Die LKW Anteile betragen 10 % tagsüber und nachts. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 Km/h. Auf Grundlage des o.g. Berechnungsverfahren gem. 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung sind für das geplante Wohngebiet Beurteilungspegel in Höhe von 66 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts und für das Gewerbegebiet von 68 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Die aufgeführten Berechnungsergebnisse für das Wohngebiet übertreffen die Orientierungswerte des Runderlasses sehr deutlich. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutz-VO werden an der Wohnnutzung nördlich der Planstraße deutlich überschritten.

Die zu erwartenden Lärmpegel entlang der Planstraße machen wegen der nördlich gelegenen Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2. *Eisenbahnlärm Grubenanschlussbahn*

Die südlich des Plangebietes gelegene Grubenanschlussbahn ist nach Angabe des Betreibers z.Z. niedrig frequentiert. Mittelfristig ist durchschnittlich von 10 - 15 Zügen bzw. maximal von 24 Zügen in der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr auszugehen. Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ist nur ausnahmsweise ein Zügeinsatz geplant. Die Züge sind durchschnittlich 250 m lang, haben eine Tonnage von 1000 Tonnen und die Höchstgeschwindigkeit beträgt maximal 40 km/h.

Die Berechnung der durch den Schienenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen erfolgt mit Hilfe der Verkehrslärmschutz-VO (1990). Die Berechnung erfolgt auf Grundlage

der oben genannten Maximalbelastung für die der Grubenanschlussbahn nächstgelegene bauliche Nutzung. Die nächsten Wohnhäuser befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 Metern zur Grubenanschlussbahn, das GE-Gebiet liegt in einer Entfernung von 160 Metern zur Bahnlinie.

Obwohl nachts kein Zugverkehr vorgesehen ist, wurde bei den Berechnungen 2 Züge pro Nacht berücksichtigt, um auch den Ausnahmefall lärmtechnisch zu berücksichtigen. Die aufgeführten Annahmen zeigen, dass es sich um eine Maximalabschätzung handelt. In der Regel werden die tatsächlichen Lärmpegel deutlich unterhalb der Berechnungsergebnisse liegen.

Gem. Verkehrslärmschutz-VO sind auf Grundlage der vorgenannten Angaben Beurteilungspegel in Höhe von ca. 38 dB(A) am Tage und 30 dB(A) nachts für die nächstgelegenen Wohnhäuser (300 Meter Entfernung) und ca. 42 dB(A) am Tage und 34 dB(A) nachts für das nächstgelegenen GE-Gebiet zu erwarten.

Die Berechnungsergebnisse unterschreiten die Orientierungswerte des Runderlasses sehr deutlich.

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

	Tag	Nacht
Reine und allgemeine Wohngebiete u. Wohnsiedlungsgebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete und für GE-Gebiete werden entlang der Grubenanschlussbahn ebenfalls sehr deutlich unterschritten.

Eventuelle Schallschutzmaßnahmen sind somit aufgrund der zu erwartenden Schienenverkehrsbelastung der Grubenanschlussbahn nicht erforderlich.

3. *Gewerbelärm (Geplantes Gewerbegebiet)*

Der Bebauungsplan-Entwurf weist ein GE-Gebiet aus. Über die Geräusentwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten lassen sich keine allgemein gültigen Angaben machen. Selbst gleichartige Betriebe können, je nach Bauart der Gebäude, sehr unterschiedlich Schall abstrahlen. Gemäß dem Berechnungsverfahren der DIN 18005 (1987) - Schallschutz im Städtebau - kann, wenn die Art der in einem Gebiet unterzubringenden Anlagen bzw. die einzelnen Schallquellen (Ausgestaltung von Stellflächen, Lagerräume, Gebäude, Lüftungsanlagen etc.) nicht bekannt ist, für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Festlegung der Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen von einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (tags und nachts) für Gewerbebetriebe ausgegangen werden.

Zur exakten Lärmausbreitungsrechnung des gesamten Gewerbegebietes (unter Beachtung des Parkplatzlärms) und der umliegenden Mischgebietsnutzung wurde das Programmsystem IMMI 2.76 der Firma Wölfel eingesetzt. IMMI arbeitet konsequent auf der Grundlage der anerkannten Berechnungsvorschriften. Für die Ausbreitungsrechnung wurden die potentielle Gewerbefläche (Schallquellen, Stellplätze), die Hindernisse, die umliegenden Gebäude, das Immissionsgebiet, die Topographie und die zu berechnenden Immissionspunkte digitalisiert. Grundlage der Digitalisierung war der Lageplan im Maßstab 1 : 2000.

Die entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - (1987) berechneten Beurteilungspegel liegen für die geplanten und vorhandenen Wohngebiete in der Regel zwischen 53 und 58 dB(A) tagsüber und nachts. Im Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.7.1988 sind Orientierungswerte aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau, welche zur Beurteilung für die städtebauliche Planung gelten, festgelegt. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Die Berechnungsergebnisse übertreffen den vorgeschriebene Nachtwert sehr deutlich. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnbebauung entlang der Horster Straße durch deren Verkehrsbelastung erheblich lärmvorbelastet ist, so dass evtl. Betriebsgeräusche aufgrund des Verkehrslärms nicht wahrnehmbar sind.

Unter Ausnutzung der durch § 1 Abs. 4 BauNVO ermöglichten Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten wird daher das Gewerbegebiet so gegliedert, dass insgesamt die in § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit der angrenzenden lärmempfindlichen WA-Gebietsnutzung garantiert ist. Die Gliederung des GE-Gebietes erfolgt mit Hilfe des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen. Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung im Bauleitplanverfahren bestimmt. Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basiert die Festsetzung der Abstände auf den Immissionsrichtwerten, wie sie in der TA-Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind - entsprechend reinem Wohngebiet (WR) im Sinne der BauNVO -, angegeben sind; bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wird der Nachtwert 35 dB(A), bei 1-2-schichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert 50 dB(A) zugrunde gelegt. Dementsprechend wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:

Im Gewerbegebiet 1, 2 und 4 (GE 1, GE 2, GE 4) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB1-8001.7-(VNr. 4/94) vom 22.9.1994 (MBI. NW. Nr. 72 vom 24.11.1994, S.1338) - Abstandsliste 1994 - nicht zulässig. Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB1-8001.7-(VNr. 4/94) vom 22.9.1994 (MBI. NW. Nr. 72 vom 24.11.1994, S.1338) - Abstandsliste 1994 - nicht zulässig. Zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VII. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V und VI, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet

werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Erschütterungen - Grubenanschlussbahn

Bei oberirdischen Schienenbahnen kann angenommen werden, dass im allgemeinen ab ca. 50 m Entfernung oberirdisch von der Gleismitte die zulässige Beurteilungsgröße für Erschütterungen in Wohngebieten nach DIN 4150 nicht überschritten werden. Da die Wohnbebauung sich in einem Abstand von ca. 300 Metern zur Bahntrasse befindet, ist mit keinen Belastungen durch Erschütterungen zu rechnen.

Eingriffsumfang und Ausgleich

Die Neuordnung der Fläche bedarf keiner Eingriffsregelung im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz, da die Fläche in vollem Umfang industriell genutzt wurde. Mit der Planung werden keine Baurechte geschaffen, die über die ehemalige Nutzung hinausgehen; insofern sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Durch die Umsetzung des Plankonzeptes werden vielmehr umfangreiche Grünflächen neu geschaffen, die zum einen zur ökologischen Aufwertung des Stadtteils beitragen und zum anderen ein wichtiges Vernetzungselement im Rahmen des Regionalen Grünzugs C bilden. Gleichzeitig wird sich hierdurch auch eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Stadtteil ergeben.

5. Planinhalt - Begründung der Festsetzungen im einzelnen

Im folgenden werden die wesentlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ erläutert und begründet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Möbelhaus

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 Neuordnung des Geländes der Hüls AG erfüllt.

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind 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.

Auf dem Gelände der Hüls AG ist die Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben geplant: ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 35.000 qm und ein Baumarkt/Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 8.000 qm (siehe hierzu weiter unten).

Es ist beabsichtigt, für die Ansiedlung des Möbelhauses ein Sondergebiet in einer Größenordnung von etwa 6,9 ha festzusetzen. Dem Punkt 3.1 des Einzelhandelserlasses zufolge sollen nach § 24 (3) LEPro „... Sondergebiete für [...] großflächige Einzelhandelsbetriebe [...] nur ausgewiesen werden, soweit die in 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 Vestische Gruppe der Industrie- und Handelskammer zu Münster in Gelsenkirchen kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 18.06.1996 zu dem Ergebnis, dass die Kaufkraftbindung des im Sondergebiet vorgesehenen Möbelhauses den Versorgungsbe- reich Bottrops nicht wesentlich überschreitet. Die Ansiedlung eines Möbelhauses der geplanten Größenordnung mit der vorgesehenen Eingrenzung der Sortimentsbereiche wird als sachgerecht beurteilt.

Somit wäre das Kriterium der Übereinstimmung des Vorhabens mit der zentralörtlichen Gliederung nach *Art* (Möbelhaus) *Umfang* (35.000 qm VK) und *Lage* (im Mittelzentrum Bottrop) der Nutzung erfüllt.

Räumliche und funktionale 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. In Gemeinden mit mehreren Siedlungsschwerpunkten muss die Nutzung dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sein, der dafür am ehesten in Frage kommt.

Nr. 3.1.2.3 nennt jedoch ausdrücklich Ausnahmen von diesem Grundsatz der räumlichen und funktionalen Zuordnung zum passenden Siedlungsschwerpunkt. Diese Ausnahmen gelten nur für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, also beispielsweise für Möbelhäuser und Baumärkte. In solchen Fällen ist die Ansiedlung auch möglich, wenn der vorgesehene Standort im oder unmittelbar angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt liegt, ihm aber räumlich und funktional nicht zugeordnet ist. Voraussetzung hierfür ist, dass der Umfang des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentes weniger als 10% der Verkaufsfläche, höchstens aber 2.500 qm beträgt. Diese Ausnahmeregelung wird im vorliegenden Fall angewendet.

Die Siedlungsstruktur Bottrops ist auf der Grundlage eines räumlich funktionalen Entwicklungssystems in ein abgestuftes System sich funktional ergänzender Siedlungsschwerpunkte einschließlich zugehöriger Einzugsbereiche gegliedert worden. Innerhalb dieses Entwicklungskonzeptes ist der Bereich Boy-Markt als einer von fünf Siedlungsschwerpunkten (Innenstadtbereiche und vier Nebenzentren) ausgewiesen.

Die gesamte Fläche der Hüls AG liegt innerhalb des 1 km-Einzugsbereiches des Nebenzentrums Boy. Ein wesentliches Ziel der Neuordnung des Hüls Geländes ist die Verknüpfung des Areals mit dem Stadtteil. So werden Bauflächen für öffentliche Einrichtungen, die dem gesamten Stadtteil zugute kommen sollen, auf dem ehemaligen Werksge- lände ausgewiesen. Das Plangebiet wird über ein differenziertes System von Fuß- und

Radwegen mit dem Siedlungsschwerpunkt verzahnt. Der Standort für das Möbelhaus ist dem Siedlungsschwerpunkt somit eindeutig räumlich zugeordnet. Die Ausnahmeregelung des Einzelhandelserlasses (Nr. 3.1.2.3) findet folglich lediglich in Bezug auf die funktionale Zuordnung Anwendung, da ein Möbelhaus dieser Größenordnung normalerweise funktional der Innenstadt zuzuordnen wäre.

Die Fläche des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes für das Möbelhaus wird daher entsprechend der Ausnahmeregelung über Festsetzungen im Bebauungsplan auf maximal 2.500 qm innerhalb der 35.000 qm Gesamt-Verkaufsfläche begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 2.3). Zudem muss das Randsortiment in enger Verbindung zu den Hauptwarengruppen des Möbelhauses stehen (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die Vorgaben des Einzelhandelserlasses sind somit in Bezug auf die geplante Ansiedlung des Möbelhauses in vollem Umfang erfüllt.

Sonstige relevante landesplanerische Grundsätze

Der Einzelhandelserlass nennt unter Punkt 3.1 weitere landesplanerische Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 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.

Das Projekt der Neuordnung des Geländes der Hüls AG in Bottrop-Boy entspricht diesen Grundsätzen und Zielen. Die Lage des Geländes in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums Boy macht deutlich, dass es sich bei der Fläche um einen integrierten Standort handelt. Von einem Projekt „auf der grünen Wiese“ kann keine Rede sein. Die Wiederaufbereitung der Flächen der Hüls AG entspricht somit wesentlichen Zielen der Bottroper Stadtentwicklung: dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sowie der zügigen Reaktivierung von Industriebrachen. Das kurzfristige Aufeinanderfolgen von Brachfallen und Reaktivieren durch eine neue Nutzung macht das Projekt zudem zu einem beispielhaften Vorhaben.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Bushaltestellen in den Bereichen Johannesstraße/Gungstraße und Horster Straße/Baukelstraße sowie durch den Haltepunkt Bahnhof-Boy der Deutschen Bahn AG in fußläufiger Entfernung (ca. 700m) gegeben.

Die in der Neugestaltung der Flächen der Hüls AG liegende Aufgabenstellung war Anlass für die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Im Rahmen der Aufgabenstellung wurde der Verknüpfung der auf dem Gelände geplanten Nutzungen mit dem Ortsteilzentrum und den umgebenden Freiräumen besondere Bedeutung beigemessen. Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 29.05.1996 einstimmig eine der eingereichten Arbeiten mit einem 1. Preis ausgezeichnet. Der preisgekrönte städtebauliche Entwurf war Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Aufgabe, eine in Bezug auf Flächennutzung und Maßstäblichkeit differenzierte Struktur auf einer zusammenhängenden Fläche städtebaulich verträglich zu organisieren, wurde mit dem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf eindrucksvoll gelöst. Die verkehrsintensiven Nutzungen wurden zur leistungsfähigen B 224 orientiert und mit einem eigenen Anschluss an die künftige A 52 versehen. Die kleingewerblichen Strukturen sowie die Wohn-

gebiete verfügen über ein davon unabhängiges Erschließungssystem, welches auf den vorhandenen Ortsteil bezogen ist. Die innere Verknüpfung des Gesamtgeländes sowie die Einbindung in den angrenzenden Regionalen Grünzug C erfolgt über ein Netz von Grünachsen und Wegeverbindungen.

Durch die oben beschriebene sorgfältige Anwendung des Einzelhandelserlasses NRW ist sichergestellt, dass die auf dem Gelände der Hüls AG vorgesehenen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen den Voraussetzungen des § 24 (3) LEPro entsprechen.

In Hinblick auf die Erfüllung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelserlasses werden daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf maximal 35.000 qm,
- Beschränkung auf die Sortimentsbereiche Möbel, d.h. auf
 - Schlafzimmereinzelmöbel
 - Gästezimmer
 - Wohnraummöbel
 - Polstermöbel
 - Stühle
 - Tische
 - Bänke
 - Einzeleinzelmöbel
 - Kleininzelmöbel
 - Matratzen
 - Gartenmöbel
 - Büroeinzelmöbel
 - Jugendzimmer
 - Apartmenteinzelmöbel
 - Küchen
 - Teppiche,
- Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment auf maximal 2.500 qm.

Über eine textliche Festsetzung wurde im Bereich des Sondergebietes der Standort für ein Spitzenheizwerk der STEAG gesichert. Diese Anlage wird langfristig für den Ausbau des Fernwärmenetzes in Bottrop benötigt.

Gewerbegebiet (Baumarkt/Gartencenter)

Es ist beabsichtigt, das zentrenrelevante Randsortiment des Baumarktes/Gartencenters durch Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig auszuschließen und lediglich das nicht zentrenrelevante Kernsortiment zuzulassen. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Stadtteil Boy verhindert werden. Dieser vollständige Ausschluss des Randsortimentes läßt sich planungsrechtlich nur über eine Festsetzung der für den Baumarkt vorgesehenen Fläche als Gewerbegebiet realisieren.

Von einer Festsetzung als Sondergebiet wird aus folgendem Grund abgesehen: gemäß § 15 BauNVO sind die „in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen

[...] im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.“ Zweckbestimmung eines Sondergebietes „Baumarkt“ wäre die Unterbringung eines typischen Baumarktes mit der typischen Sortimentspalette zu der üblicherweise auch ein gewisser Anteil der zentrenschädlichen Randsortimente gehört. Ein vollständiger Ausschluss dieses Randsortimentes wäre folglich in einem Sondergebiet „Baumarkt“ nicht möglich, da sie der eigentlichen Zweckbestimmung - nämlich einen typischen Baumarkt unterzubringen - widerspräche. Daher wurde - in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster - für den auf dem Gelände der Hüls AG geplanten Baumarkt die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie der vollständige Ausschluss des Randsortimentes über textliche Festsetzungen gewählt.

In Hinblick auf die Erfüllung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelserlasses werden daher für das Gewerbegebiet 4 folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 8.000 qm,
- Einzelhandel mit folgendem Kernsortiment allgemein zulässig:
 Baumarkt:
 - Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
 - Kleineisenwaren und Beschläge
 - Farben, Lacke, Leime, Tapeten
 - Holzplatten, Leisten, Kunststoffe
 - Bauelemente, Baumaterialien
 - Heizung, Sanitär
 - Innenausbau
 - Regal- und Möbelteile
 - Elektroinstallationsmaterialien, Elektromaterialien (ohne Wohnraumleuchten)
 - Auto- und Zweiradzubehör
 - Werken, Basteln
 - Teppichböden, Teppichfliesen sowie nichttextile Bodenbeläge
 - Kamine und Kaminöfen
- Gartencenter:
 - Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für Garten, Land und Forstwirtschaft
 - Drahtgeflechte, Gewebe und Zubehör
 - Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
 - Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen
 - Einzelhandel mit Saatgut, Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä.
 - Gartenmöbel,
- vollständiger Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes.

In den übrigen Gewerbegebieten wird Einzelhandel der nicht in direktem Zusammenhang mit Produktionsbetrieben steht über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 (4) BauNVO so gegliedert, dass insgesamt die in § 50 BImSchG geforderte Verträglichkeit mit dem angrenzenden lärmempfindlichen allgemeinen Wohngebiet garantiert ist. Die Gliederung des GE-Gebietes erfolgt mit Hilfe des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen.

Wohngebiet und Mischgebiet

Östlich der Johannesstraße wird eine Fläche von etwa 3,9 ha Größe als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Abschnitt der Johannesstraße wird dabei der rückwärtige Teil der vorhandenen Bebauung überplant. Diese Überplanung soll den dortigen Grundstückseigentümern im Sinne einer Angebotsplanung die Möglichkeit bieten, ihre Grundstücke langfristig in den städtebaulichen Rahmen der neuen Bebauung einzufügen. Die neue Wohnbebauung ist jedoch auch unabhängig von diesen Grundstücken realisierbar, da das Erschließungssystem überwiegend auf Flächen vorgesehen ist, die sich im Eigentum der Hüls AG befinden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes im Bereich der vorhandenen Bebauung kann also auch zu einem späteren Zeitpunkt als 2. Bauabschnitt des Wohngebietes erfolgen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die unmittelbar an die Johannesstraße grenzende vorhandene Bebauung wird ihrer derzeitigen Charakteristik entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

Südlich des Wohngebietes und der Planstraße A wird eine Fläche von ca. 6.700 qm als Mischgebiet festgesetzt. Diese Fläche ist zur Verlagerung eines bisher im nördlichen Abschnittes der Johannesstraße, in beengter räumlicher Situation liegenden Lebensmittel-Einzelhandel-Betriebes vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Möbel

Für das Sondergebiet wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Begrenzung der Geschossfläche auf 60.000 qm, die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sowie einer Zahl von zwei bis drei Vollgeschossen geregelt. Durch diese Festsetzungen soll sowohl den betrieblichen Erfordernissen eines Möbelhauses, als auch den Belangen des Einzelhandelerlasses (siehe hierzu auch Punkt 5.1) und des Städtebaus (z.B. sparsamer Flächenverbrauch) Rechnung getragen werden.

Gewerbegebiet

Die Gewerbegebiete 1, 2 und 3 (GE 1, GE 2 und GE 3) sollen der Ansiedlung traditioneller Gewerbebetriebe dienen. Daher sind die Festsetzung auf ein, zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption notwendiges Mindestmaß reduziert worden. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8. Da jedoch nicht beabsichtigt ist, flächendeckend eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen wird die GFZ auf 1,6 beschränkt. Zusätzlich wird entlang der Erschließungsstraßen sowie der zentralen Fuß- und Radwegverbindung eine sog. Kopfzone festgesetzt - Verwaltungsgebäude, Betriebswohnungen (sofern sie nicht ausgeschlossen sind und Sozialräume sind nur innerhalb dieser Zone zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Gewerbebetriebe zur Straße hin „Gesicht zeigen“ und nicht stadtgestalterisch unattraktive Nutzungen wie Lagerflächen oder ähnliches zum öffentlichen Raum hin orientieren.

Im Gewerbegebiet 4 sind neben Gewerbebetrieben auch Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment eines Baumarktes/Gartencenter zulässig (siehe hierzu Punkt 5.1). Festgesetzt wird eine GRZ von 0,8, eine Geschossfläche von 11.000 qm sowie eine Verkaufsfläche von maximal 8.000 qm. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Wohngebiet und Mischgebiet

Im Bereich des Wohngebietes ist überwiegend eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Im Bereich östlich der Planstraße C, im Bereich der platzartigen Aufweitung an der Johannesstraße sowie an der Johannesstraße und der Baukelstraße wird eine maximal dreigeschossige Bebauung zugelassen. Die Errichtung dreigeschossiger Gebäude wird an dieser Stelle zugelassen, weil sich der Bereich aufgrund der Nähe zum geplanten Grünzug besonders für den Bau von Geschosswohnungen eignet. Desweiteren soll so zum Park hin eine auch in der Höhe klar ablesbare Raumkante gebildet werden. Auf der gegenüberliegenden Parkseite wird diese Raumkante durch die gewerblichen Bauten bzw. durch das Anpflanzen einer Baumreihe gebildet. Im Bereich der platzartigen Aufweitung an der Johannesstraße soll die dreigeschossige Bebauung zur Betonung der Eingangssituation des neuen Quartiers beitragen. An der Johannesstraße und der Baukelstraße übernimmt der Bebauungsplan die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung.

Im Bereich der Mischgebiete wird entlang der Straße eine dreigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt. Dies entspricht der im Straßenraum bereits vorhandenen Bebauung. Im rückwärtigen Teil der Grundstücke wird darüber hinaus zur Unterbringung der für diese Gebietskategorie typischen Lager- oder Werkstatträume eine eingeschossige Bebauung zugelassen.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ richtet sich nach der Geschossigkeit in den einzelnen Baufeldern. In Bereichen mit dreigeschossiger Bebauung wird eine GFZ von 0,4 und eine GRZ von 1,2 festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bebauung wird die GFZ - bei einer GRZ von 0,4 - auf 0,8 begrenzt.

5.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Sondergebiet Möbelhaus

Die Gebäudestellung im Bereich des Sondergebietes soll sich städtebaulich in die Gesamtkonzeption einfügen. Dies erfolgt über die Festsetzung entsprechender Baugrenzen.

Gewerbegebiet

Die Gebäudestellung im Bereich des Gewerbegebietes soll sich städtebaulich in die Gesamtkonzeption einfügen. Dies erfolgt über die Festsetzung entsprechender Baugrenzen.

Wohngebiet und Mischgebiet

Der städtebaulichen Gesamtkonzeption folgend sind im Wohngebiet unterschiedliche Bautypen zulässig. Neben Gebieten in denen ausschließlich Reihenhäuser zulässig sind (westlich der Planstraße C) gibt es Flächen auf denen Reihen- und Doppelhäuser (westlich der Reihenhausbauung) sowie Bereiche in denen Geschosswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser (östlich der Planstraße C) zulässig sind.

Im Bereich des Wohn- und Mischgebietes wird die Stellung der Baukörper jeweils durch Festsetzung einer vorderen und einer hinteren Baugrenze vorgegeben. Der Bebauungsplan folgt dabei dem städtebaulichen Entwurf der für das Wohngebiet eine rechtwinklig aufgebaute Struktur vorgibt. Die durch die Baugrenzen definierten Baufenster haben im Bereich westlich der Planstraße C eine Tiefe von 11 m. Im Bereich östlich der Planstraße C haben sie aufgrund der geringeren Grundstückstiefen (25 m) lediglich eine Tiefe von 10 m (ergibt sich durch die festgesetzte GRZ und GFZ). Dieser Bereich eignet sich aus städtebaulichen Gründen (Nähe zum Grünzug) besonders für den Bau von Geschosswohnungen. Dieser Gebäudetyp soll jedoch, um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu erhalten (also um dort beispielsweise auch Reihenhäuser errichten zu können), nicht planungsrechtlich festgeschrieben werden. Als Anreiz für eine Realisierung des aus städtebaulicher Sicht favorisierten Geschosswohnungsbaus wird daher über eine textliche Festsetzung für diesen Fall ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2 m zugelassen.

Zusätzlich wird die Lage der kammartig zum Park hin orientierten Baukörper durch Festsetzung einer Baulinie vorgegeben. Aus stadtgestalterischen Gründen ist hier die Ausbildung einer vom Park her klar gegliederten baulichen Kante erwünscht. Dies soll durch eine eindeutige Strukturierung der zum Park hin orientierten Baukörper erreicht werden. Hierzu wurden alle Baukörper parallel zueinander ausgerichtet. Die Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern wurden möglichst gering gewählt. Die östlichen, zum Park hin orientierten Gebäudeseiten sollen alle auf einer Linie liegen und werden daher durch Baulinien festgesetzt.

Entsprechend der vorgesehenen Gebäudetypen wird im gesamten Wohngebiet eine offene Bauweise und im Mischgebiet entlang der Johannesstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Bürgerhaus und Gerätehaus Feuerwehr

Mittelfristig ist im Stadtteil Boy/Welheim der Bau eines Bürgerhauses sowie die Errichtung eines neuen Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr vorgesehen. Zur Sicherung eines Standortes beider Einrichtungen wurde südlich des Wohngebietes im Bereich zwischen der Planstraße A und der Gungstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Im Übergangsbereich zum Ortsteil Welheim gelegen stünde das Bürgerhaus somit sowohl den Bewohnern Boys als auch den Bewohnern Welheims zur Verfügung.

Kindergarten

Das an den Ortsteil Boy angrenzende geplante Wohngebiet lässt die Errichtung von etwa 150 - 170 Wohneinheiten zu. Da sich dieses Wohnungsangebot (überwiegend Reihen- und Doppelhaustypen) in erster Linie an junge Familien richtet wurde am westlichen Rand des Wohngebietes, im Übergang zur geplanten Parkanlage ein Standort für einen Kindergarten ausgewiesen, der mittel- bis langfristig die Versorgung des Ortsteils mit Kindergartenplätzen sicherstellen soll.

Jugendhaus

Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 30.11.1995 beschlossen, bei der Überplanung des Hüls-Geländes eine Fläche von 2.000 - 3.000 qm für den Bau eines Jugendhauses vorzusehen. Durch die Lage an der zentralen West-Ost-Wegeverbindung ist das Jugendhaus zum Park und zur neuen Wohnsiedlung hin orientiert.

5.5 Verkehrsflächen

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind in Hinblick auf die sich aus der künftigen Flächennutzung ergebenden Verkehrsmengen dimensioniert. Die Querschnitte der Planstraßen A, B, und C sind so bemessen, dass zumindest eine einseitige Bepflanzung mit Bäumen erster Ordnung möglich ist.

Im Bereich des Gewerbegebietes 3 (GE 3) werden zwei Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Flächen ausgewiesen. Auf die Festsetzung aufwendiger Wendeanlagen für LKW wurde aus Gründen der Minimierung des Erschließungsaufwandes und des Flächenverbrauchs verzichtet. Durch Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für die Rettungsdienste in der Verlängerung der öffentlichen Verkehrsflächen Richtung Osten ist sichergestellt, dass Rettungsfahrzeuge die Stichstraßen wieder verlassen können, ohne wenden zu müssen. Anlieger können auf dem jeweiligen Grundstück wenden.

Zusätzlich zu den Erschließungsstraßen werden im Bereich des Wohngebietes zwei platzartige Aufweitungen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche an der Johannesstraße bildet die städtebaulich markante Eingangssituation zum neuen Wohngebiet. Die Fläche vor dem Kindergarten leitet als „Trittstein“ in die öffentliche Parkanlage über.

Außerhalb der Anbindung der Planstraße B wird entlang der freien Strecke der B 224 das Symbol 6.4 der Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Leitungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen untergebracht werden. Wo dies nicht möglich ist, werden ergänzend entsprechende Leitungsrechte festgesetzt.

Umspannanlage

Die auf dem Gelände vorhandene Schalt- und Umspannanlage wurde unter Berücksichtigung notwendiger Neubaumaßnahmen planungsrechtlich gesichert. beiderseits der dorthin führenden Hochspannungsfreileitung wurde ein jeweils 15 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freigehalten. Desgleichen wurde der im Plangebiet vorhandene Mast in einem Umkreis von 15 m von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Spitzenheizwerk

Über eine textliche Festsetzung wurde im Bereich des Sondergebietes ein Standort für die Errichtung eines Spitzenheizwerkes der STEAG gesichert. Diese Anlage wird langfristig für den Ausbau des Fernwärmenetzes in Bottrop benötigt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Gelände muss neu geregelt werden. Als Vorfluter stehen Abwasserkanäle in der Johannesstraße, der Gungstraße und ein parallel zur Braukstraße (B 224) verlaufender Tiefenkanal zur Verfügung. Letzterer befindet sich noch im Eigentum der Hüls AG und ist stark sanierungsbedürftig. Verhandlungen mit dem Ziel der Übernahme durch die Stadt Bottrop sind aufgenommen.

Es ist vorgesehen, das in den Wohn- und Mischgebieten anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser, einschließlich der Oberflächenwässer der Straßen, in die vorhandene Kanalisation Gungstraße/Johannesstraße einzuleiten. Eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Altlastensituation nicht möglich.

Für die Gewerbe- und das Sondergebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem mit Vorflut zum Tiefenkanal vorgesehen. Zur getrennten Abführung des Oberflächenwassers der Gewerbegebiete und des Sondergebietes wird im östlichen Bereich des Geländes eine etwa 7.000 qm große Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

5.7 Grünflächen

Südlich der Bauflächen sowie als Gliederungselement zwischen den einzelnen Baugebieten werden öffentliche Grünflächen in einer Größenordnung von zusammen ca. 15,8 ha festgesetzt. Eine Teilfläche östlich des Kindergartens wird als Spielplatz ausgewiesen. Der Bereich westlich der B 224 erhält die nähere Zweckbestimmung „Parkanlage“, soll aber in erster Linie als Vorbehaltsfläche für den Bau einer Autobahnanschlussstelle dienen. Die übrigen Grünflächen werden mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen. Desweiteren wurde in der südlichen Grünfläche die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes entwickelte landschaftsplanerische Gestaltung (siehe Punkt 4.1) zur Verdeutlichung der städtebaulichen Gesamtkonzeption als unverbindliche Planskizze (Hinweis) übernommen.

Östlich des Sondergebietes wird eine Fläche von etwa 1,6 ha im Vorfeld des geplanten Möbelhauses als private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

5.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Westlich des Sondergebietes sowie westlich des Gewerbegebietes GE 1 sind in den öffentlichen Grünflächen Baumreihen anzupflanzen. Diese Baumreihen sollen die insbesondere der Erholung und Verbindung der Stadtteile dienenden Grünbereiche gestalterisch gegenüber den gewerblichen Nutzungen abschirmen.

5.9 Sonstiges

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden verschiedene Arten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Im Bereich privater Bauflächen stellen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den öffentlichen Grünflächen sicher.

Im Wohngebiet östlich der Planstraße C werden jeweils nördlich der Baukörper Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt. Sollte es in diesem Bereich zum Bau von Reihenhäusern kommen, ist so eine Erschließung der hinteren Baugrundstücke sichergestellt.

Im westlichen Teil des Sondergebietes sowie in der zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet liegenden öffentlichen Grünfläche wird ein Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt. Hierdurch kann im Bereich der Erschließung des Gewerbegebietes 3 (GE 3) auf die Festsetzung aufwendiger Wendeanlagen am Ende der als Stichstraßen vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet werden. Es ist somit sichergestellt, dass Rettungsfahrzeuge die Stichstraßen ohne wenden zu müssen über die mit einem Fahrrecht belegten Flächen verlassen können.

Darüber hinaus festgesetzte Leitungsrechte dienen der Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, sofern diese im Bereich der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen nicht untergebracht werden können.

Stellplätze

Im Bereich des Sondergebietes, des Gewerbegebietes GE 4 (möglicher Standort für einen Baumarkt/Gartencenter), des südlich gelegenen Mischgebietes (möglicher Standort für Lebensmittel-Einzelhandel) sowie in den für Reihenhäuser- und Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereichen des Wohngebietes werden Flächen für Stellplätze festgesetzt. Im Bereich der Einzelhandelsnutzungen soll so eine städtebaulich verträgliche Gestaltung der erforderlichen Stellplatzanlagen sichergestellt werden. Im Wohngebiet dient diese Festsetzung dazu, den ruhenden Kfz-Verkehr bereits in der Nähe der Planstraße C zu

konzentrieren und die in die rückwärtigen Bereiche führenden Wohnwege weitgehend vom Verkehr freizuhalten.

Altlastensanierung

Für die Flächen der ehemaligen Tanklager sowie der Aufschüttungen im Bereich der Bahnlinie werden den Vorgaben des Sanierungsplanes entsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

- Flächen für Aufschüttungen,
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diese Festsetzung erfolgt für den entlang der Bahnlinie aufzuschüttenden Wall vorsorglich. Nach derzeitigen Stand der Planung ist davon auszugehen, dass dort, wenn überhaupt, nur gering belastetes Material eingebaut wird.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW werden für Dächer und Vorgartenflächen Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese Vorschriften sind als Rahmenvorgaben für die Gestaltung des öffentlichen (Straßen-)Raumes zu verstehen und sollen zur Bildung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes beitragen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen möglichst auf freiwilliger Basis erfolgen; andernfalls sind Regelungen nach Kapitel 1, Teil IV/V BauGB erforderlich.

7. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes	ca.	44,2 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,9 ha
Mischgebiet	ca.	1,2 ha
Gewerbegebiet	ca.	9,1 ha
Sondergebiet	ca.	6,9 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca.	1,1 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,5 ha
Straßenverkehrsflächen	ca.	4,1 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	15,8 ha
Private Grünflächen	ca.	1,6 ha