

**Textliche Festsetzungen**

**I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet Möbel- und Einrichtungshaus**

1.1 Im Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ ist innerhalb der in der Planzeichnung mit 1.1 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ein Möbel- und Einrichtungshaus mit dem unter a) bis c) genannten Warensortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 50.000 m<sup>2</sup> zulässig.

a) **Kernsortiment:**  
- Möbel, Küchen, Matratzen

b) **Nicht zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Bottroper Sortimentsliste):**  
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Summe der nicht zentrenrelevanten Randsortimente beträgt 3.750 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nicht überschreiten.  
- Lampen, Leuchten 1.550 m<sup>2</sup>  
- Tapeten, Bodenbeläge, Auslegeware, Teppiche (außer Orientteppiche) 1.900 m<sup>2</sup>  
- Kindersitze, Kinderwägen 300 m<sup>2</sup>

c) **Zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Bottroper Sortimentsliste):**  
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt 3.300 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nicht überschreiten.  
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren 1.800 m<sup>2</sup>  
- nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke  
- Haus- und Heimtextilien (einschließlich Orientteppiche), Gardinen, Bettwaren 1.200 m<sup>2</sup>  
- Geschenkartikel, Bilder und Rahmen 600 m<sup>2</sup>

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit 1.2 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig: ein Parkhaus zur Unterbringung von Stellplätzen zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Möbel- und Einrichtungs-

hauses nach 1.1 sowie eine Fläche für den Verkauf von Gartenmöbeln. Die Verkaufsfläche darf maximal 1.500 m<sup>2</sup> betragen. Sie darf nicht zu einer Überschreitung der unter 1.1 festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 50.000 m<sup>2</sup> führen.

1.3 Zulässig ist die Errichtung von maximal drei Betriebswohnungen.

1.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Kundenparkplätze unzulässig.

**2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

2.1 Die Dachflächen des Möbel- und Einrichtungshauses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % zu begrünen.

2.2 Die ebenerdigen Stellplatzflächen sind mit Kies-/Spittdecken oder Spaltfugenpflaster zu befestigen.

2.3 Die ebenerdigen Stellplatzflächen sind mit einem regelmäßigen, quadratischen Raster von Baumpflanzungen (Abstand 9 x 9 m) zu versehen. Je drei angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum 1. bis 2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumschirme sollen sich aus klimakologischen Gründen über den Stellflächen befinden.

2.4 Die mit C gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Reihe aus Laubbäumen 1. bis 2. Ordnung zu bepflanzen. Dabei ist eine Pflanzdicke von mindestens 1 Baum je 20 m zu Grunde zu legen.

2.5 Entlang der Ruhrstraße ist auf der nördlichen Straßenseite eine Reihe aus Laubbäumen 1. bis 2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Pflanzdicke von mindestens 1 Baum je 20 m zu Grunde zu legen.

2.6 Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ zugeordnet:

2.6.1 Im Bereich der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine 5.000 qm große blütenreiche Wildwiese anzulegen.

2.6.2 Im Bereich der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Baumreihe mit Ebereschen (sorbus aucuparia) zu ergänzen. Es sind dort 9 weitere Einzelbäume zu pflanzen.

**II. Bedingte Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB**

Mit dem Vorliegen eines Planfeststellungsbeschlusses, der die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, -wand oder -mauer) entlang des an das Plangebiet grenzenden Abschnittes der Braukstraße (B 224) beinhaltet, ist auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze die Errichtung eines maximal 30 m hohen Werbepylons, der auf den Standort des Möbelhauses hinweist, zulässig. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des dem Standort des Pylons nächstgelegenen Pkw-Stellplatzes.

**III. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW**

1. **Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" - 2. Änderung.

2. **Lagerplätze**  
Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar werden.

3. **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Von der im Teil II formulierten bedingten Festsetzung abgesehen, dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

**IV. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB**

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBodMG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Auf dem Gelände befinden sich die verfüllten und abgedeckten Schächte Wilhelm 1 (Mittelpunktskoordinaten R.: 2568 084,70 m, H.: 5711 463,18 m) und Wilhelm 2 (Mittelpunktskoordinaten R.: 2568 145,88 m, H.: 5711 457,00 m) der ehemaligen Zeche Mathias Stinnes.

**V. Hinweise**

1. **Umgang mit Bodendenkmälern**  
Gemäß §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NW ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungstätts mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

3. **Umgang mit Kampfmitteln**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits flächendeckend nach Kampfmitteln abgesehen. Alle bodeneingreifenden Maßnahmen sollten trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Bottrop zu verständigen.

4. **Werbeanlagen**  
Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 224 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßen NRW, Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz vorzulegen.

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

(§ 9 (1) BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**Sondergebiet Möbel- und Einrichtungshaus** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

mit Angabe der Nummer des Teil-Baugebietes

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
GF Geschossfläche  
II - III Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen - Parkanlagen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

C siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 2.4

M1/M2 siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 2.6

**Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Bestandsangaben** vom November 2011

Wohngebäude  
Nebengebäude  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Topographische Umrisslinie



**Stadtplanungsamt 61**

**bottrop**

**Bebauungsplan Nr. 7.11/8**  
**Neuordnung Hüls-Gelände**  
**2. Änderung**

Maßstab 1:1.000

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Grundriss  
- Anlagen  
- Begründung  
- Rechtsgrundlagen:  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)  
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 geändert worden ist (BGBl. I S. 1544)  
- Landesbebauungsordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.05.2014 (GV. NRW. S. 294)  
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung  
Baudezernat  
Stadtplanungsamt  
O. W. C. (Tech. Beigeordnete)  
O. W. C. (Lfd. Stdt. Baudirektorin)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortschtheit werden als richtig bescheinigt.  
Bottrop, den 25.11.2015  
Der Oberbürgermeister  
P. H. (Stdt. Vermessungsleiter)

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 13.02.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" - 2. Änderung aufzustellen.  
Bottrop, den 01.12.2015  
Der Oberbürgermeister  
O. W. C. (Stdt. Baudirektorin)

Die fachliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.05.2012 bis zum 23.05.2012 statt.  
Bottrop, den 30.11.2015  
Der Oberbürgermeister  
O. W. C. (Lfd. Stdt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 öffentlich ausgelegt.  
Bottrop, den 30.11.2015  
Der Oberbürgermeister  
O. W. C. (Lfd. Stdt. Baudirektorin)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 29.09.2015 durch den der Plan mit seiner Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.  
Bottrop, den 01.12.2015  
Der Oberbürgermeister  
O. W. C. (Lfd. Stdt. Baudirektorin)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 12.12.2015 öffentlich bekanntgemacht worden.  
Bottrop, den 01.12.2015  
Der Oberbürgermeister  
O. W. C. (Lfd. Stdt. Baudirektorin)