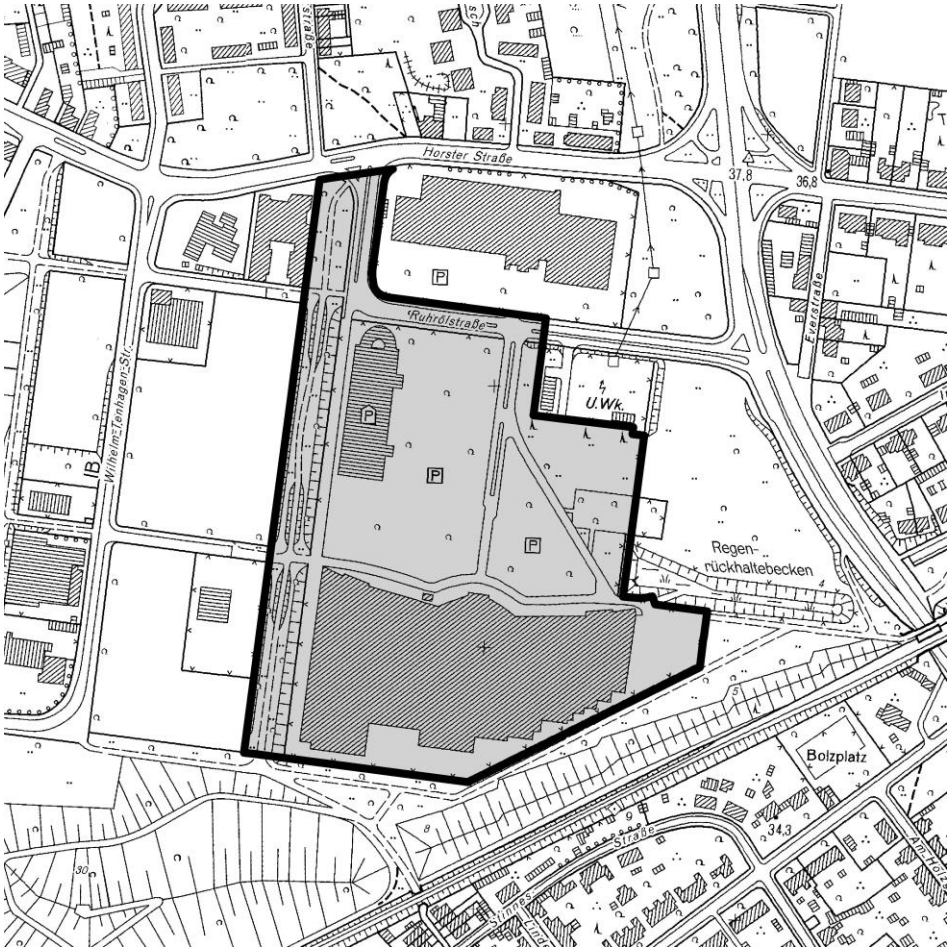
bottrop

Stadtplanungsamt 61/2

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



Begründung

Stand Juli 2015

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Bestehender Bebauungsplan
4. Landschaftsplan
5. Umweltleitplan
6. Einzelhandelskonzept

D. Beschreibung des Bestandes

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

E. Städtebauliche Konzeption, verkehrliche und schalltechnische Auswirkungen sowie Kompensationsbedarf

1. Städtebauliche Konzeption
2. Verkehrliche Auswirkungen

3. Schalltechnische Auswirkungen

4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen

1.5 Grünflächen

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.7 Sonstige Festsetzungen

2. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Baugesetzbuch

3. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW

4. Kennzeichnungen

5. Hinweise

G. Bodenordnung

H. Planungsstatistik

I. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 7.11/8

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Zielen des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4. Literatur

J. Planungsgrundlagen

A. Anlass und Ziele der Planung

Die Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG verfügt in Bottrop–Boy über ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 35.000 m². Der Betrieb liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.09.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“. Eine erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 22.04.2006 rechtskräftig und betraf Flächen westlich des Möbel- und Einrichtungshauses.

Der Bebauungsplan setzt den Bereich des Einrichtungshauses als Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Möbelhaus“ fest. Die zulässigen Sortimente sind über textliche Festsetzungen in Bezug auf Art und Umfang wie folgt beschränkt:

„Im Sondergebiet ist nur der Einzelhandel mit nachfolgenden Waren und Produkten zulässig:

- Einzelmöbel, Wohnraummöbel, Schlafzimmermöbel, Appartementmöbel, Polstermöbel, Kleinmöbel, Gartenmöbel, Stühle, Tische, Bänke, Matratzen, Jugendzimmer, Gästezimmer, Küchen, Teppiche und Büromöbel
- auf einer Verkaufsfläche von max. 2.500 qm Randsortimente, die in enger Verbindung zu den Hauptwarengruppen stehen.

Die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses darf 35.000 qm nicht überschreiten. Innerhalb der Verkaufsfläche wird das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment auf max. 2.500 qm begrenzt.“

Die Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 25.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um ihren Standort in Bottrop-Boy den aktuellen Trends der Möbelbranche anzupassen. Da es Ziel der Stadtplanung ist, die Fläche auch langfristig als Standort für den Möbel-Einzelhandel zu sichern und eine Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Management GmbH[1] zu dem Ergebnis kommt, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche stadt- und regionalverträglich gestaltbar ist, soll der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert werden:

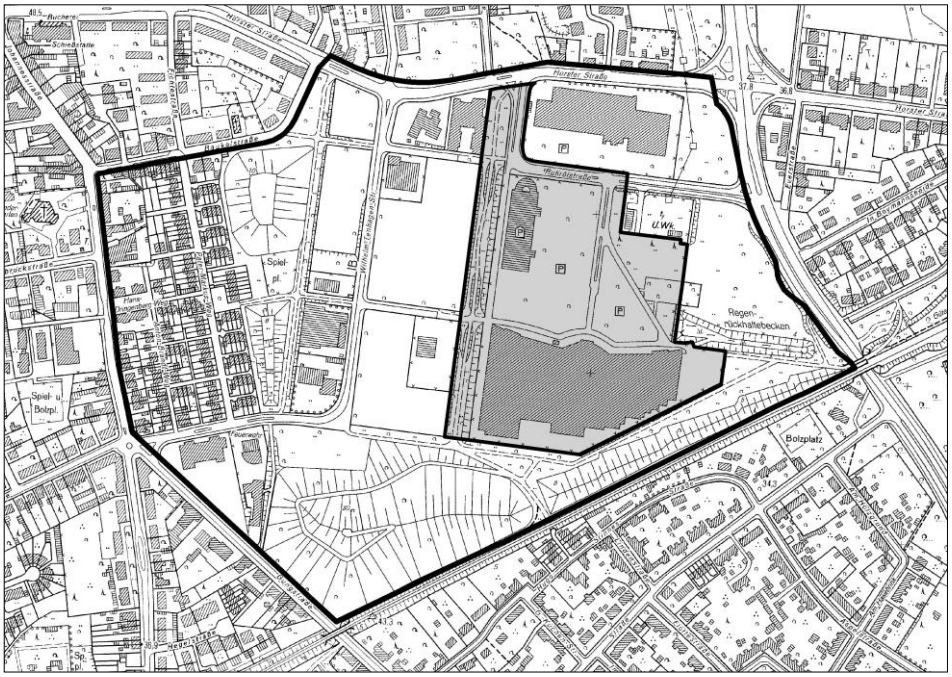
- Vergrößerung der Verkaufsfläche von 35.000 m² auf 50.000 m² (die überbaubare Fläche bleibt unverändert, die Geschossfläche wird von 60.000 m² auf 75.000 m² erhöht),
- Neuregelung der zulässigen Kern- und Randsortimente,
- Einbeziehung einer bereits gebauten Parkplatzerweiterung mit 150 Stellplätzen in das Sondergebiet,

[1] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013

- Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1.500 m² im Bereich der überbaubaren Fläche des Parkhauses für eine Aktionsfläche zum Verkauf von Gartenmöbeln und
- vorsorgliche Ausweisung eines Standortes für einen Werbepylon zur Markierung des Standortes für den Fall des Ausbaus der B 224 zur A 52 und der damit verbundenen Errichtung eines Lärmschutzwalls.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Boy. Der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



C. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Am 13.07.2013 trat der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – in Kraft. Dieser Sachliche Telplan muss zur Beurteilung der geplanten Erweiterung herangezogen werden (siehe hierzu Kapitel F „Planinhalt – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen“, Abschnitt 1.1 „Art der baulichen Nutzung“).

Der Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Gemäß Kapitel II.3 „Siedlungsraum“, Ziel 4 des Regionalplans dürfen künftige Standorte für Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen errichtet werden. Somit steht das Ziel 4 der Planänderung nicht entgegen. Die B 224 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr und die Horster Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gelände des Einrichtungshauses als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ dar. Eine Verkaufsflächenobergrenze enthält der FNP nicht. Zusätzlich stellt der FNP einen Standort für ein Fernwärmeheizwerk dar und enthält mit den Planzeichen „Schacht stillgelegt/verfüllt“ und „stillgelegte Betriebsanlage des Bergbaus“ zeichnerische Hinweise auf die Vornutzung des Geländes. Der westlich liegende Grünzug sowie die östlich der Hauptzufahrt liegenden Flächen – einschließlich der Parkplatzerweiterung – sind als Grünflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht somit in Bezug auf die Parkplatzerweiterung von den Darstellungen des FNP ab. Da diese Fläche aber lediglich eine Größe von ca. 5.000 m² hat, ist die Planung insgesamt aus dem FNP entwickelt.

3. Bestehender Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“. Der Änderungsbereich ist in dem auf Seite 6 abgebildeten Übersichtsplan gekennzeichnet.

4. Landschaftsplan

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

5. Umweltleitplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für den Änderungsbereich keine Zielaussagen.

6. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 03.07.2012 das von der CIMA Beratung + Management GmbH, Köln erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop, die Abgrenzung der Versorgungsbereiche und die Bottroper Sortimentsliste beschlossen. Maßgeblich für die geplante Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann ist in erster Linie die Sortimentsliste, die folgende Zuordnung trifft:

*„Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Bottrop sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:*

- *Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)*
- *Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)*
- *Reformwaren (WZ 47.2, WZ 47.29)*
- *Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)*
- *Drogerieartikel (WZ 45.75)*
- *Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.74, WZ 47.75)*
- *Apotheken (WZ 47.73)*
- *Schnittblumen (Teilsegment aus WZ 47.76.1)*
- *Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)*
- *Tierfutter (Teilsegment aus WZ 47.76.2)*

*Folgende Sortimente sind als **zentrenrelevant** in der Stadt Bottrop einzuordnen:*

- ***Bekleidung, Lederwaren, Schuhe***
  Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör (entspr. aus WZ 47.71)
  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (entspr. aus WZ 47.71)
  Schuhe (WZ 47.72.1)
  Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
- ***Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation***
  Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren, Bürobedarf (WZ 47.62)
  Bücher (WZ 47.61); Antiquariate (WZ 47.79.2)
- ***Uhren, Schmuck***
  Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (WZ 47.77)

- ***Foto, Optik, Akustik***
  Augenoptiker (WZ 47.78.1)
  Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
  Akustiker (entspr. aus WZ 47.74)
- ***Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel***
  Spielwaren, Kleinkind- und Babyspielzeug (WZ 47.65)
  Sportbekleidung, Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel sowie ohne Sportgroßgeräte [Hometrainer, Fitnessgroßgeräte, Boote, Yachten]); (entspr. aus WZ 47.64.2)
- ***Kunst, Antiquitäten***
  Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen (entspr. aus WZ 47.78.3)
  Antiquitäten, antike Teppiche (WZ 47.79.1)
  Gebrauchtwaren (WZ 47.79.9)
- ***Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren***
  Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software (WZ 47.41)
  Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
  Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
  Elektrische Haushaltskleingeräte (entspr. WZ 47.54)
  Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- ***Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien***
  Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
  Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (= Haushaltsgegenstände a. n. g.; WZ 47.59.9)
  Textilien, Heimtextilien, Bettwäsche, Wolle (WZ 47.51)
  Vorhänge, Orientteppiche (entspr. aus WZ 47.53.0)
  Bastelbedarf, Geschenkartikel (entspr. WZ 47.78.3 und WZ 47.62.2)
- ***Musikinstrumente und Zubehör***
  Musikinstrumente, Musikalien, Noten, Musikliteratur (entspr. aus WZ 47.59.
- ***Sonstiger Einzelhandel a.n.g.***
  Waffen, Jagdbedarf (entsprechend aus WZ 47.78.9)
- ***Kosmetik, medizinische und orthopädische Erzeugnisse***
  Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ 47.75)
  Medizinische und orthopädische Artikel (‚Sanitätshausartikel‘) (WZ 47.74)

*Folgende Sortimente können als **nicht zentrenrelevant** eingeordnet werden:*

- *Möbel, Büromöbel*
- *Elektrohaushaltsgroßgeräte (Herde, Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschränke),*
- *Lampen, Leuchten*
- *Tapeten, Bodenbeläge, Auslegware*
- *Farben, Lacke, Anstrichmittel*
- *Baustoffe, Baumarktartikel (Werkzeuge, Metallwaren, Eisenwaren)*

- *Autozubehör, Reifen,*
- *Gartenartikel, Sämereien, Blumen, Pflanzen, Düngemittel (ohne Schnittblumen),*
- *Fahrräder, Kindersitze, Kinderwägen*
- *Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile, Campingkocher, Campinggeschirr (keine Haushaltswaren i. e. S., siehe Zuordnung zu zentrenrelevanten Sortimenten)*
- *Sportgroßgeräte (Hometrainer, Fitnessgeräte, Boote, Yachten), Erotikartikel*
- *Zoologischer Bedarf, Lebendtiere“*[2]

Das vorhandene Möbel- und Einrichtungshaus liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Fläche ist vielmehr als „Sonderstandort Möbel Ostermann“ beschrieben. Weitere Einzehleiten sind dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen.

[2] „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Mai 2012, Seiten 130 und 131

D Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 für die Neuordnung des ehemaligen Geländes der Hüls AG ist bereits realisiert. Lediglich einige gewerbliche Bauflächen an der Wilhelm-Tenhagen-Straße sind noch ungenutzt.

Im eigentlichen Änderungsbereich befindet sich das Möbel- und Einrichtungshaus Ostermann mit zugehörigem Parkhaus und ebenerdigen Stellplätzen. Das Möbel- und Einrichtungshaus verfügt über eine Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 35.000 m². Es werden zur Zeit laut CIMA-Verträglichkeitsgutachten[3] folgende Sortimente angeboten (Bestandssituation):

Möbelkernsortiment:

▪ Möbel, Küchen, Matratzen	28.500 m² VK
▪ Teppiche	1.300 m² VK

Möbelrandsortiment:

▪ Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren	1.200 m² VK
▪ Lampen, Leuchten	1.100 m² VK
▪ Kinderwagen, Kindersitze	500 m² VK
▪ GPK, Hausrat	1.800 m² VK
▪ Einrichtungszubehör	600 m² VK
Summe Randsortimente:	5.200 m² VK

Nach dem aktuellen Einzelhandelskonzept (Stand 2012) sind „Lampen und Leuchten“ sowie „Kinderwagen und Kindersitze“ nicht den zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen. Das bedeutet, die Verkaufsfläche der heute zentrenrelevanten Sortimente liegt bei 3.600 m².

2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Ruhrölstraße an die Horster Straße und die B 224 angebunden. Im Falle eines Ausbaus der B 224 zur A 52 ist vorgesehen, die Ruhrölstraße von der B 224 abzubinden und den gesamten Verkehr über eine neue Autobahnanschlussstelle auf die Horster Straße und von dort aus in die Ruhrölstraße zu führen.

[3] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013, Seite 19

3. Umwelt

Östlich der Parkplatzerweiterung befindet sich eine private Grünfläche in der eine doppelte Platanenreihe noch heute die Stelle markiert an der sich einmal der Haupteingang der ehemaligen Zechenanlage bzw. des Werkes der Hüls AG befand. 60 % der Dachfläche des Möbelhauses sind mit einer Dachbegrünung versehen. Der großflächige Parkplatz ist mit Bäumen, die in einem regelmäßigen Raster gepflanzt sind, begrünt.

4. Ver- und Entsorgung

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

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

E. Städtebauliche Konzeption, verkehrliche und schalltechnische Auswirkungen sowie Kompensationsbedarf

1. Städtebauliche Konzeption

Der Änderungsplan übernimmt die städtebauliche Konzeption des Ursprungsplans. Die Lage der unterschiedlichen Nutzungen (Möbelhaus, Parkhaus, Parkplatz, Freiflächen) bleibt im wesentlichen unverändert. Lediglich die bereits gebaute Parkplatzerweiterung mit 150 Stellplätzen wird in das Sondergebiet einbezogen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll überwiegend im bestehenden Gebäude – z.B. durch Umnutzung von Lagerflächen – erfolgen. Da hierzu aber teilweise Zwischendecken eingezogen werden, ist eine Erhöhung der im Plan festgesetzten Geschossfläche von 60.000 m² auf 75.000 m² erforderlich.

2. Verkehrliche Auswirkungen

Die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser hat die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbelhauses sowie die Kapazität und die Verkehrsqualität der angrenzenden Knotenpunkte im Rahmen eines Gutachtens untersucht.

Dabei wurde zwischen einer kurzfristigen Prognose (ohne Ausbau der B 224 zur A 52) und einer langfristigen Prognose (mit Ausbau der B 224 zur A 52, verbunden mit einer Abbindung der Ruhrölstraße unterschieden. Im Rahmen der kurzfristigen Prognose (ohne Ausbau der B 224 zur A 52) kommt das Ingenieurbüro zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigte sich, dass die untersuchten Knotenpunkte mit Ausnahme des Knotenpunktes B 224 / Horster Straße (KP 5) in der Lage sind, die zu erwartenden Verkehrsbelastungen in der ***Nachmittagsspitze am Werktag*** *nach einer Erweiterung des Möbelhauses mit einer sehr guten bis befriedigenden Verkehrsqualität abzuwickeln. Die Verkehrsqualität am Knotenpunkt B 224 / Horster Straße entspricht nur der Stufe E („mangelhaft“), sie verändert sich aber nicht gegenüber dem Analysefall (d.h. an einem durchschnittlichen Werktag ohne allgemeine Verkehrszunahme und ohne Möbelhauserweiterung). In der* ***Mittagsspitze am Samstag*** *ist dagegen am Knotenpunkt Horster Straße / Ruhrölstraße (KP 1) eine Anpassung der Signalsteuerung erforderlich. An dem Knotenpunkt Ruhrölstraße / Zufahrt Baumarkt / Zufahrt Möbelhaus (KP 3) muss auf das Linkseinbiegen vom Parkplatz verzichtet werden. Die Abreise vom Parkplatz in westliche Richtung ist aber weiterhin über den Knotenpunkt Ruhrölstraße / Zufahrt Möbelhaus (KP 2) möglich. Zur Steigerung der Verkehrsqualität am Anbindungspunkt Möbelhaus / Baumarkt kann darüber hinaus für die Rechtsabbieger von der Ruhrölstraße zum Möbelhaus eine Dreiecksinsel eingerichtet werden. Die Verkehrs-*

qualität an den Zufahrten des Möbelhauses und des Baumarktes entspricht in diesem Fall den Stufen B („gut“) bis D („ausreichend“).

Nummerierung der Knotenpunkte (kurzfristige Prognose)

Durch die Erweiterung des Möbelhauses sind keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass die hier empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden, wird das Bauvorhaben die allgemeine Verkehrssituation nicht spürbar beeinflussen. Die Erschließung ist gesichert.“[4]

Im Rahmen der langfristigen Prognose (Ausbau der B 224 zur A 52 und damit verbundener Wegfall der direkten Anbindung der Ruhrölstraße) kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Es zeigte sich, dass die untersuchten Knotenpunkte mit Ausnahme der Knotenpunkte Horster Straße / Ruhrölstraße (KP 1) und Planstraße / östliche Rampe (KP 9) in der ***Nachmittagsspitze am Werktag*** *in der Lage sind, die zukünftigen Verkehrsbelastungen mit einer guten bis ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln.*

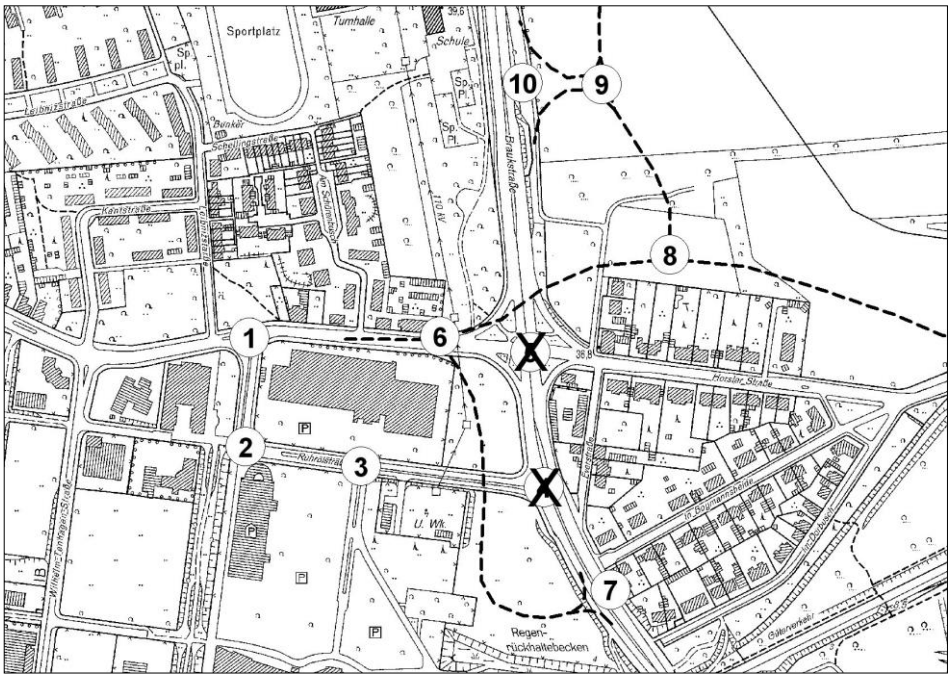
Aufgrund der Abbindung der Ruhrölstraße kann der zukünftig höher belastete Knotenpunkt Horster Straße / Ruhrölstraße (KP 1) nicht weiter

[4] „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ in Bottrop - Schlussbericht, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, August 2014, Seite 25

in der bestehenden Form betrieben werden. Mit Hilfe einer Ummarkierung des rechten Fahrstreifens der östlichen Zufahrt des Knotenpunktes Horster Straße / Ruhrölstraße (KP 1) in einen Kombifahrstreifen (Geradeaus / links), einem Ausbau der südlichen Zufahrt auf zwei Fahrstreifen in Richtung Süden und einer Anpassung der Signalsteuerung wird eine Verkehrsqualität der Stufe C („befriedigend“) erreicht.

Mit einem optimierten Entwurf des Knotenpunktes Planstraße / östliche Rampe (KP 9) durch zweistreifiges Geradeausfahren im nördlichen Knotenpunktarm (Kombispur für Rechts und Geradeaus mit Ausfahrkeil für die Rechtsabbieger zur Autobahn) wird eine Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) erreicht.

An einem Spitzensamstag dagegen kann der aufgrund der Abbindung der Ruhrölstraße zukünftig höher belastete Knotenpunkt Horster Straße / Ruhrölstraße (KP 1) nicht weiter in der bestehenden Form betrieben werden. Stattdessen wird eine Ummarkierung des rechten Fahrstreifens der östlichen Zufahrt in einen Kombifahrstreifen (Geradeaus / links), ein Ausbau der südlichen Zufahrt auf zwei Fahrstreifen in Richtung Süden und eine Anpassung der Signalsteuerung empfohlen.



Nummerierung der Knotenpunkte (langfristige Prognose)

Die vorhandenen Grundstückszufahrten zum Möbelhaus und zum Baumarkt sind in der ***Mittagsspitze am Samstag*** *bei einer Abbindung der Ruhrölstraße nicht mehr leistungsfähig. Hier sind weitere Maßnahmen erforderlich* (Anmerkung: gemeint sind die im Rahmen der kurzfristigen Prognose beschriebenen Maßnahmen).

(…)

Auf die geplante Bundesautobahn A 52 und auf die geplante Anschlussstelle „Horster Straße“ sind durch die Erweiterung des Möbelhauses keine negativen Auswirkungen zu erwarten.“[5]

Einzelheiten sind der Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der im Verkehrsgutachten zur Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens geforderten Maßnahmen werden über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geschaffen (siehe hierzu Kapitel F „Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen).

3. Schalltechnische Auswirkungen

Die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses wurden ebenfalls durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondzio Weiser ermittelt und bewertet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung übernommen. Die Ansätze für die Geräuschemissionen der einzelnen Schallquellen wurden im Sinne eines worst-case-Ansatzes gewählt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die Zunahme der Verkehrsgeräusche im umliegenden Straßennetz durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen prognostiziert sowie die technischen Geräuschemissionen vom Plangebiet auf die Umgebung.

Für die Verkehrsgeräusche im öffentlichen Straßennetz wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- *An der Horster Straße werden Beurteilungspegel von maximal 70/58 dB(A) erreicht. Am östlichen Rand der Braukstraße (B 224) ist bereits im Analysefall die Grenze von 70/60 dB(A) teilweise deutlich überschritten. Die Stadt Bottrop erarbeitet zur Zeit einen Lärmaktionsplan für das Stadtgebiet. Bei der – nach Vorschrift der EU durchgeführten – Lärmkartierung der Straßen sind die Wohngebäude im hier betrachteten Bereich an der Braukstraße (B 224) und Horster Straße bereits als lärmbelastet identifiziert worden. Langfristig sind durch den geplanten Ausbau der B 224 zur A 52 umfangreiche Veränderungen zu erwarten, die auch aktive Schallschutzmaßnahmen an der Trasse erfordern werden, sodass langfristig eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist.*

[5] „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ in Bottrop – Entwurf des Schlussberichts, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, August 2014, Seite 26

- *Die Veränderung der Beurteilungspegel im öffentlichen Straßennetz beträgt in allen Fällen maximal 0,2 dB(A). Damit ist keine wahrnehmbare Mehrbelastung der Anwohner verbunden.*

Die schalltechnische Untersuchung kommt für die gewerbliche Nutzung zu folgenden Ergebnissen:

- *Im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum ist die geplante Nutzung absolut unkritisch.*
- *Die zulässigen Obergrenzen der Geräuschimmission werden an fast allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. An zwei Immissionsorten beträgt die Unterschreitung maximal 4 dB(A), was allerdings auf den sehr hohen Emissionsansatz für die Klimageräte zurückzuführen ist. In der Praxis werden diese Beurteilungspegel geringer ausfallen, da die Klimageräte nur äußerst selten unter Volllastbetrieb arbeiten.*
- *Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung wird die Veränderung der Verkaufsfläche zu keiner spürbaren Mehrbelastung der Anwohner führen.“*[6]

Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Um die Belange von Natur und Landschaft sachgemäß in die Abwägung einstellen zu können, wurde zu diesem Bebauungsplan durch die arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster ein Umweltbericht erstellt (siehe hierzu Kapitel I „Umweltbericht“)[7].

In diesem Zusammenhang wurde für die bislang planungsrechtlich nicht zulässige, aber bereits gebaute Parkplatzerweiterung der Kompensationsbedarf ermittelt. Für die bestehenden Biotoptypen wurde dabei ein ökologischer Gesamtwert von **98.346 Punkten** berechnet. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Planung – einschließlich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen – hat demgegenüber einen ökologischen Gesamtwert von **113.539 Punkten**. Insgesamt verbleibt ein **Wertpunkteüberschuss in Höhe von 15.193** Punkten. Dieser kann bei der Kompensation einer anderen Maßnahme der Stadt Bottrop angerechnet werden. Weitere Einzelheiten sind dem Kapitel I „Umweltbericht“ zu entnehmen.

---

6 „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7.11/8, 2. Änderung ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop – Schlussbericht,“ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2012

7 „Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop-Boy“, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 24.01.2013

F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Möbel- und Einrichtungshauses wird als Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Möbel- und Einrichtungshaus“ festgesetzt.

Art und Umfang der zulässigen Sortimente

Art und Umfang der zulässigen Sortimente werden über textliche Festsetzungen wie folgt beschränkt:

„Im Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ ist innerhalb der in der Planzeichnung mit 1.1 kenntlich gemachten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ein Möbel- und Einrichtungshaus mit den unter a) bis c) genannten Warensortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 50.000 m² 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 m². Die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nicht überschreiten.

▪ Lampen, Leuchten	1.550 m²
▪ Tapeten, Bodenbeläge, Auslegeware, Teppiche (außer Orientteppiche)	1.900 m²
▪ Kindersitze, Kinderwägen	300 m²

c) Zentrenrelevante Randsortimente (gemäß Bottroper Sortimentsliste):
Die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt 3.300 m². Die einzelnen Sortimentsgruppen dürfen die nachfolgend aufgeführten Verkaufsflächen nicht überschreiten.

▪ Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke	1.800 m²
▪ Haus- und Heimtextilien (einschließlich Orientteppiche), Gardinen, Bettwaren	1.200 m²
▪ Geschenkartikel, Bilder und Rahmen	600 m²

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 Einrichtungshauses nach 1.1 sowie eine Fläche für den Verkauf von Gartenmöbeln. Die Verkaufsfläche darf maximal 1.500 m² betragen. Sie darf nicht zu einer Überschreitung der unter 1.1 festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 50.000 m² führen.“

Ziel dieser Festsetzung ist es, dem vorhandenen Möbel- und Einrichtungshaus eine Erweiterung zu ermöglichen und die zulässigen Sortimente – insbesondere die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente – nach Art und Umfang so festzulegen, dass es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur kommt.

Die geplante Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses unterliegt den Regelungen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen. In diesem Sachlichen Teilplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum Großflächigen Einzelhandel festgelegt.

*„**Ziele der Raumordnung** sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten **zu beachten**. Das heißt, es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen; insofern besteht für die kommunale Bauleitplanung eine Handlungspflicht zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung.*

***Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG **zu berücksichtigen**. Das heißt, sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.“*[8]

Für die Beurteilung der mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann sind gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel folgende Ziele und Grundsätze relevant:

---

[8] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Standort des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann ist im Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Ziel 1 ist damit erfüllt.

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Das Möbel- und Einrichtungshaus Ostermann ist ein Betrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Möbel, Küchen, Matratzen). Die CIMA Management GmbH stellt im Rahmen ihrer Verträglichkeitsuntersuchung hierzu folgendes fest: *„Der projektierte Umsatz im Möbelkernsortiment dürfte nach der Erweiterung des OSTERMANN Möbelhauses bei 65,2 Mio. € liegen. Das entsprechende einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Bottrop beläuft sich auf 34,2 Mio. €.“*[9]

Bottrop hätte somit auf das Gemeindegebiet bezogen eine deutliche Überversorgung im Möbelsortiment. Damit weicht das Vorhaben von Grundsatz 4 ab. Allerdings ist hier die polyzentrale Struktur des Ballungsraums Ruhrgebiet zu berücksichtigen. Die Standorte der großen Möbelhäuser liegen hier so dicht beieinander, dass eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Möbeln nicht zu befürchten ist. Zumal auch bei diesen Möbelhäusern der Trend zu immer größeren Betriebseinheiten zu beobachten ist. Dies lässt vermuten, dass die Vergrößerung der Verkaufsflächen letztendlich zu Lasten der Flächenproduktivität gehen und sich somit auch die Größenordnung der durch Flächenerweiterungen realisierbaren Umsatzsteigerungen relativieren wird.

„Im Möbelkernsortiment stehen zuallererst die großflächigen Möbelhäuser untereinander im Wettbewerb. Das Gros der Umsatzverlagerungseffekte entfällt somit auf die Einrichtungshäuser im engeren Einzugsbereich (Essen, Oberhausen). Nischenanbieter sind dagegen robust gegenüber dem zusätzlichen Wettbewerbsimpuls. Dies betrifft z.B. die

[9] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013, Seite 76

innenstädtischen Anbieter in Essen oder Möbel NIESSING in der Gladbecker Innenstadt.“[10]

Zu berücksichtigen ist auch, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eher bei Neuansiedlungen als bei Erweiterungen zu besorgen sind. Diese Einschätzung findet sich in den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel.[11]

Hinzu kommt, dass kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen wird, da die Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der bereits im „alten“ Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Fläche realisiert werden soll.

Daher ist insgesamt betrachtet nicht zu erwarten, dass die Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben wird.

Unterstützt wird diese Einschätzung durch das Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Management GmbH *„Die ermittelten Umsatzverlagerungseffekte und die daraus resultierenden Auswirkungen dokumentieren, dass die Erweiterung des Möbelhauses OSTERMANN um 15.000 m² Verkaufsfläche im nicht zentrenrelevanten Kern- und Randsortimentssegment nach B-Plan 7.11/8. stadt- und regionalverträglich gestaltbar ist. […] Eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereichen der Städten und Gemeinden in der Region ist nicht gegeben. Lediglich mit Blick auf die ermittelte relative Umsatzverlagerung auf den Zentralen Versorgungsbereich ‚Gladbeck Innenstadt‘ im Möbelkernsortiment mit 12,3 % ist ein überdurchschnittlicher Anpassungsdruck festzustellen. Die Stadt- und Regionalverträglichkeit leitet sich aus den ermittelten warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungseffekten ab. Dementsprechend ist auch zu relativieren, dass der Umsatz im Kernsortiment ‚Möbel‘ in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche das Nachfragevolumen in der Stadt Bottrop übersteigt. Die im Grundsatz 4 formulierte Vermutungsregel wird widerlegt.“*[12]

---

[10] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013, Seite 76

[11] Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Seite 18

[12] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013, Seiten 76

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses liegt bei 50.000 m². Somit würde sich gemäß Ziel 5 eine maximale anteilige Fläche für die zentrenrelevanten Sortimente von 5.000 m² ergeben. Über Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 3.300 m² beschränkt. Die Schwelle von 5.000 m² wird somit deutlich unterschritten. Bei diesen zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich im Übrigen ausschließlich um Randsortimente. Ziel 5 ist damit erfüllt.

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m^2 Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Der Standort des Möbel- und Einrichtungshauses liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die zulässigen Kern- und Randsortimente (nicht zentrenrelevant und zentrenrelevant) werden im Bebauungsplan nach Art und Umfang genau festgelegt. „Lampen und Leuchten“ gehören gemäß Bottroper Sortimentsliste[13] zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Vor dem Hintergrund der in der Bottroper Innenstadt vorhandenen Angebotsstruktur wurde das Segment „Orientteppiche“ als zentrenrelevant eingestuft. Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA führt hierzu folgendes aus: *„Bei den Sortimenten ‚Lampen, Leuchten, Teppiche, Heimtextilien, GPK, Hausrat‘ liegt die anzusetzende Umsatzerwartung für die im B-Plan festgesetzten Flächen jeweils deutlich unter dem warengruppenspezifischen Nachfragevolumen in der Stadt Bottrop.“*[14]

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 3.300 m² beschränkt. Damit entspricht die Festsetzung zunächst

[13] „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Mai 2012, Seiten 130 und 131

[14] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013, Seiten 76

einmal nicht dem Grundsatz 6. Allerdings wird mit dieser Beschränkung die Verkaufsfläche für diese Sortimente gegenüber dem heutigen Bestand (siehe hierzu Kapitel D „Beschreibung des Bestandes““, Abschnitt 1. „Städtebauliche Situation“) um 300 m² reduziert. Nachteilige Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur sind daher nicht zu erwarten.

Die einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen werden ebenfalls von der zulässigen Verkaufsfläche her begrenzt, wobei die Summe dieser Verkaufsflächen rechnerisch insgesamt bei 3.600 m² liegt. Damit soll eine geringfügige Verkaufsflächenverschiebung zwischen diesen Sortimenten ermöglicht werden um flexibel auf Anforderungen des Marktes reagieren zu können. Die Obergrenze von 3.300 m² für die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente insgesamt ist aber in jedem Falle einzuhalten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die geplante Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann nicht gegen die maßgeblichen Ziele des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel verstößt. Abweichungen von den Grundsätzen 4 und 6 liegen zwar vor, verursachen aber in diesem konkreten Fall keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

Betriebswohnungen

Im Sondergebiet ist die Errichtung von maximal drei Betriebswohnungen zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossfläche von maximal 75.000 m², einer GRZ von 0,6 sowie einer Zahl von zwei bis drei Vollgeschossen festgelegt.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgelegt, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurden. Es sind zwei überbaubare Flächen festgesetzt: für das Möbel- und Einrichtungshaus (1.1) sowie für das zugehörige Parkhaus (1.2).

1.4 Verkehrsflächen

Wie im Kaptitel E „Städtebauliche Konzeption, verkehrliche und schalltechnische Auswirkungen sowie Kompensationsbedarf“ beschrieben, kommen die Verkehrsuntersuchungen der Ingenieurgesellschaft Brilon Bondzio Weiser zu dem Ergebnis, dass mehrere Maßnahmen erforder-

lich sind, um den Verkehr des erweiterten Möbelhauses abwickeln zu können:

- Bei der heutigen verkehrlichen Situation mit direkter Anbindung der Ruhrölstraße an die B 224 ist es ausreichend, im Bereich der Zufahrt zum Möbel- und Einrichtungshaus die Verkehrsqualität für den Rechtsabbieger von der Ruhrölstraße durch den Bau einer Dreiecksinsel zu verbessern. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau dieser Dreiecksinsel zu schaffen, wird daher ein kurzer Abschnitt der Zufahrt zum Möbel- und Einrichtungshaus als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Beim Ausbau der B 224 zur A52 entfällt die direkter Anbindung der Ruhrölstraße an die B 224 und der gesamte Verkehr des Möbelhauses muss über den Knotenpunkt Horster Straße / Ruhrölstraße abgewickelt werden. Auf der Horster Straße soll daher zum Einen der rechte Fahrstreifens der östlichen Zufahrt in einen Kombifahrstreifen (geradeaus / links) ummarkiert werden. Hierzu sind keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Zum Anderen soll der südliche Ast dieses Knotenpunktes (die Ruhrölstraße) auf zwei Fahrstreifen in Richtung Süden ausgebaut werden. Dies macht eine Verbreiterung der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Ruhrölstraße erforderlich. Hierzu wird ein 2,00 m breiter Streifen der bislang dort festgesetzten und in der Örtlichkeit vorhandenen Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Ein tatsächlicher Ausbau ist allerdings erst dann erforderlich, wenn die B 224 zur A 52 ausgebaut wird. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist zwar seit mehreren Jahren eingeleitet, es ist aber derzeit offen, wann das Verfahren abgeschlossen und der Ausbau erfolgen wird. Bis dahin kann die Grünfläche in ihrer heutigen Form erhalten bleiben.

1.5 Grünflächen

Die westlich und östlich des Sondergebietes liegenden Grünflächen werden – wie schon im Ursprungsplan – als *öffentliche* bzw. *private Grünflächen* mit der näheren Zweckbestimmung *Parkanlage* festgesetzt.

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Die Dachflächen des Möbel- und Einrichtungshauses sind zu einem Anteil von mindestens 60 % zu begrünen.
- Die ebenerdigen Stellplatzflächen sind mit Kies-/Splittdecken oder Splittfugenpflaster zu befestigen.
- 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 klimaökologischen Gründen über den Standflächen befinden.

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

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Ausgleich der durch die Parkplatzerweiterung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine 5.000 m² große blütenreiche Mähwiese anzulegen.
- Am südwestlichen Rand dieser Fläche, am Rand der Stellplatzanlage, ist die vorhandene Baumreihe mit Ebereschen (sorbus aucuparia) zu ergänzen. Es sind dort 9 weitere Einzelbäume zu pflanzen.
- Die vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über eine entsprechende Festsetzung dem Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungshaus“ zugeordnet.

1.7 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Im Bereich des Sondergebietes ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um so eine städtebaulich verträgliche Anordnung und Gestaltung der Stellpatzanlage sicherzustellen. Außerhalb dieser festgesetzten Fläche für Stellplätze und der überbaubaren Grundstücksfläche sind Kundenparkplätze unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es sind verschiedene Arten von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Im Bereich des Sondergebietes stellen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den umliegenden öffentlichen Grünflächen sicher. Im westlichen Teil des Sondergebietes sowie in der westlich des Sondergebietes liegenden öffentlichen Grünfläche werden Geh-, und Fahrrechte zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt. Hierdurch kann im Bereich der Erschließung des westlich gelegenen Gewerbegebietes auf die Festsetzung aufwendiger Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstraßen verzichtet werden.

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.

2. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) Baugesetzbuch

Für den Bereich der an das Plangebiet grenzenden B 224 wurde ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, um die Bundesstraße zur Autobahn (A 52) auszubauen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, auf beiden Seiten der Autobahn Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Mauer) zu errichten. Dies hat zur Folge, dass das im Plangebiet liegende Möbel- und Einrichtungshaus nicht mehr, wie bisher, von der B 224 / A 52 aus gesehen werden kann. Über eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB soll daher der Bau eines Werbepylons ermöglicht werden, der die Lärmschutzanlage überragt.

Mit 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 demnach auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze die Errichtung eines maximal 30 m hohen Werbepylons, der auf den Standort des Möbel- und Einrichtungshauses hinweist, zulässig. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhe des dem Standort des Pylons nächstgelegenen Pkw-Stellplatzes. Die Flächen für Stellplätze sind deutlich mehr als 100 m von der B 224 / A 52 entfernt.

3. Gestalterische Vorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW

Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar werden. Hierdurch sollen negative Auswirkungen für das Straßenbild vermieden werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Von der oben formulierten bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB abgesehen, dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

4. Kennzeichnungen

Bergbauliche Einwirkungen

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

Auf dem Gelände befinden sich die verfüllten und abgedeckten Schächte Welheim 1 (Mittelpunktskoordinaten R.: ^{25}68 084,70 m, H.: ^{57}11 463,18 m) und Welheim 2 (Mittelpunktskoordinaten R.: ^{25}68 145,88 m, H.: ^{57}11 457,00 m) der ehemaligen Zeche Mathias Stinnes.

5. Hinweise

Umgang mit Bodenverunreinigungen

Auf dem gesamten Gelände wurden aufgrund seiner Vornutzung als Zeche, Kokerei und Standort der kohleverarbeitenden chemischen Industrie) bereits umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dennoch enthält der Bebauungsplan vorsorglich einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen zu verfahren ist.

Umgang mit Bodendenkmälern

Gemäß §§ 15 und 16 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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern.

Umgang mit Kampfmitteln

Der Änderungsbereich wurde bereits flächendeckend nach Kampfmitteln abgesucht. 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

G. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung befinden sich – von der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche abgesehen – in der Hand eines Eigentümers. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich.

H. Planungsstatistik

Größe des Plangebietes		ca.	96.500 m²
davon	Sondergebiet	ca.	70.700 m²
	öffentliche Grünfläche	ca.	13.000 m²
	private Grünfläche	ca.	7.600 m²
	Verkehrsfläche (Ruhrölstraße)	ca.	5.200 m²

I. Umweltbericht

Der folgende Umweltbericht wurde von der arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster erarbeitet.[15]

1. Einleitung

Die Stadt Bottrop beabsichtigt die Durchführung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“. Das Gelände befindet sich im Südosten des Stadtgebietes im Ortsteil Boy. Der hier zu behandelnde Änderungsbereich umfasst nicht das gesamte Bebauungsplangebiet, sondern beschränkt sich auf einen östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches, d.h. in erster Linie auf das Betriebsgelände des Einrichtungshauses Ostermann.

Im Rahmen der Aufstellung und auch Änderung eines Bebauungsplanes sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und beurteilt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem vorliegenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 7.11/8

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ erfolgt mit dem Hauptziel der Vergrößerung der Verkaufsfläche. Darüber hinaus werden weitergehende Regelungen vorgenommen (siehe dazu unten). Alle weiteren, rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben bestehen. Das Plangebiet mit einer Größe von 9,65 ha befindet sich in der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches südlich der Ruhrölstraße und westlich der Bundesstraße 224 im Stadtteil Bottrop-Boy. Im Westen und Norden schließen die übrigen Nutzungen des Bebauungsplanes an.

Planungsanlass, Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Die Firma Ostermann beabsichtigt eine Umstrukturierung ihres Verkaufsstandortes in Bottrop. Zu diesem Zweck ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen von 35.000 m² auf 50.000 m², u.a. durch den Anbau von Gebäudeteilen innerhalb der bestehenden Baugrenzen auf der Ostseite des Haupthauses und eine Diversifizierung der Angebotspalette

15 „Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop-Boy“, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 24.01.2013

mit entsprechenden Regelungen zu den Sortimenten vorgesehen. Darüber hinaus soll der östliche Teil der Parkplatzfläche, d.h. der Teil, der sich östlich der Hauptzufahrt befindet, entsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, da dort nach den Regelungen des bestehenden bzw. rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Grünfläche festgesetzt ist. Um diesen Mangel zu beheben, wird dieser Teil der heutigen Stellplatzanlage ebenfalls als Sondergebietsfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden weitergehende Regelungen hinsichtlich einer Festlegung der Kern- und Randsortimente, einer weiteren temporären Verkaufsfläche auf dem Parkplatz, des Standortes für einen Werbepylon sowie der Verkehrsflächen in einem Teilabschnitt der Ruhrölstraße vorgenommen.

Der Bebauungsplan weist folgende Festsetzungen auf:

- Sondergebiet mit entsprechender Erweiterungsfläche, das Einrichtungshaus mit Zufahrten, Anlieferungsbereich, die Parkpalette sowie die Stellplatzanlage umfasst,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (westliche Teil der Ruhrölstraße),
- Private Grünfläche auf der Ostseite des Plangebietes sowie
- Öffentliche Grünfläche auf der Westseite des Plangebietes.

Umfang des Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden für die verschiedenen Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Nutzungstyp	Fläche [m²]	Detailnutzung	Fläche [m²]
Sondergebietsfläche	70.705	Überbaute Fläche	25.915
		Versiegelte Fläche (Parkplätze, Zuwegungen)	38.205
		Private Grünflächen, Flächen für Anpflanzungen	6.585
Öffentliche Verkehrsfläche	4.939	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.939
Private Grünfläche	7.265	Gehölzbestand (Baumreihen aus Platanen, Hecke)	1.264
		Rasenfläche	5.951
		Befestigte Fläche	50
Öffentliche Grünfläche	13.223	Vorhandene Freiflächen mit Gehölzbestand	11.619
			1.604
Summe	**96.132**		**96.132**

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln. Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Schutzgut	**Quelle**	**Zielaussage**
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissions-schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 1805	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz / Landschaftsgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfälligkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeil und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) • die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
	VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.

Boden	Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Ziele des BBodSchG sind
		• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als:
		  • Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen,
		  • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
		  • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
		  • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
		  • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
		• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
		• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
		• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.

	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.
Wasser	Wasserhaushalts-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasser-gesetz incl. Verord-nungen	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Luft	Bundesimmissions-schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Klima	Landschaftsgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.
Landschaft	Bundesnatur-schutzgesetz / Landschaftsgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generatio-

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		nen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bebauungsplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts-/Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Regionalplan mit seinen nicht parzellenscharfen Abgrenzungen wird der gesamte Planbereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gelände des Einrichtungshauses als *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus”* dargestellt. Darüber hinaus weist der FNP einen Standort für ein Fernwärmeheizwerk aus und beinhaltet mit den Planzeichen “Schacht stillgelegt/verfüllt” und “stillgelegte Betriebsanlage des Bergbaus” zeichnerische Hinweise auf die Vornutzung des Geländes. Die Flächen westlich des Einrichtungshauses sowie östlich der Hauptzufahrt – einschließlich der Parkplatzerweiterung – sind als Grünflächen ausgewiesen. Bezüglich der Parkplatzerweiterung bestehen somit Abweichungen zwischen Bebauungsplan und FNP. Da diese Fläche aber lediglich eine Größe von ca. 5.000 m² hat, ist die Änderung insgesamt aus dem FNP entwickelt.

Das Plangebiet im Ortsteil Bottrop-Boy liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bottrop. Dessen räumlicher Darstellungs- und Festsetzungsbereich beginnt östlich der Bundesstraße 224.

Weitere Ziele sektoraler Fachplanungen bestehen durch den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan Nord (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2011), dessen Untersuchungsbereich auch die Stadt Bottrop umfasst.

Aus den Fachplanungsbereichen Abfall und Wasser existieren für das Plangebiet und dessen direktes Umfeld keine planerischen Aussagen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Umweltleitplan der Stadt Bottrop aufzuführen, der als informeller Fachbeitrag, basierend auf einer querschnittsorientierten Betrachtung der einzelnen Umweltmedien, bei raumbedeutsamen Planungen als Grundlage für den planerischen und politischen Abwägungsprozess dienen soll. Dort sind insbesondere Entwicklungs- und Zielkonzepte zu den Bereichen Boden, Freizeit und Erholung, Klimaschutz und Lufthygiene, Lärmbelastung, Natur- und Landschaft sowie Gewässer enthalten (STADT BOTTROP 2007).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Realnutzung

Die heutige Situation im Plangebiet wird fast ausschließlich durch die zum Einrichtungshaus gehörenden Nutzungen geprägt, d.h. durch die großflächige Stellplatzanlage mit Zufahren, Parkbuchten und zwischenliegenden Grünstreifen, dem dazugehörigen Parkdeck sowie durch den Gebäudekomplex des Verkaufsgebäudes mit dem markanten Eingangsbereich.

Während der gesamte nördliche Teil des Betriebsgeländes dem Besucherverkehr vorbehalten ist, wird der rückwärtige Bereich für Anlieferungszwecke und als Parkfläche für die Mitarbeiter genutzt. Alle versiegelten Flächen werden i.d.R. durch schmale Grünstreifen, die sich aus niedrigwüchsigen Ziersträuchern und einem relativ jungen Baumbestand aus Spitzahorn und Platanen als Überhälter zusammensetzen, begleitet.

Eingerahmt werden Einrichtungshaus und Stellplatzanlage von privaten und öffentlichen Grünflächen. So schließt sich im Osten auf dem Ostermann-Gelände eine großzügige private Grünfläche an, die in erster Linie durch eine Rasenfläche gekennzeichnet ist. Mittig befinden sich dort zwei nebeneinanderliegende Baumalleen aus Platanen auf einem unbefestigten Ascheplatz, einem Relikt des ehemaligen Hüls-Werkes, ein linienhafter Bestand aus Scheinzypressen am nördlichen Rand der Fläche sowie eine breite, die Ausfahrt begleitende Beetfläche.

Westlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Es handelt sich dabei um einen auf einem Wall geführten Fußweg zwischen Ruhrölstraße und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünzone, der von einzelnen Bäumen, vereinzeltem Gebüsch und ansonsten von relativ blütenreichen Säumen begleitet wird.

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Mensch

Für den Menschen besitzt das Plangebiet im Hinblick auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen keine Bedeutung, da hier weder entsprechende Gebäude noch anderweitig relevante Strukturen vorhanden sind. Auch das direkte Umfeld, das durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist oder aber brachliegt, ist in dieser Hinsicht unbedeutend.

Allerdings befinden sich auf der West- und Südseite des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit einem Wegenetz, die neben einer grundsätzlichen Erschließung insbesondere den südlich auf der anschließenden Bergehalde installierten Aussichtspunkt anbinden. Darüber hinaus sind Nord-Süd-Verbindungen zwischen beispielsweise Horster Straße und Welheimer Zechensiedlung oder auch Ost-West-Verbindungen aus dem Bereich Johannesstraße und dem östlich gelegenen Bereich jenseits der Bundesstraße 224 vorhanden. In dem dort gelegenen Freiraum zwischen Bottrop und Gelsenkirchen existiert ein großflächiger Erholungsraum mit entsprechenden landschaftsgebundenen Möglichkeiten.

Auch aus verkehrlicher Sicht sind günstige Bedingungen gegeben, da über die Ruhrölstraße bzw. die Horster Straße (L 633) eine direkte Anbindung an die B 224 und Richtung Osten in Verlängerung der Landesstraße 663 eine Verbindung zu den Stadtgebieten von Gladbeck, Essen und Gelsenkirchen besteht. Über die B 224 besteht ein Anschluss an die Autobahnen 2 und 42. Neben dieser günstigen Vernetzung mit den regionalen und überregionalen Verkehrströmen ist in westlicher bzw. südwestlicher Richtung wiederum über die Horster Straße die Innenstadt Bottrops mit dem PKW oder dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar.

Vorbelastungen für den Menschen können sehr unterschiedlicher Art sein und sind als heute schon vorhandene Beeinträchtigungen zu verstehen, die bspw. zu einer Minderung der Wohnfunktion oder Erholungsqualität eines Raumes führen und bis hin zu einer allgemeinen bzw. gesundheitlichen Belastung des Menschen reichen. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie der Lärm zu sehen. Da das Plangebiet jedoch keine Wohnfunktionen aufweist und als festgesetztes Sondergebiet in erster Linie gewerblichen Zwecken dient, sind in Bezug auf die Lärmbeurteilung geringere Maßstäbe anzusetzen als bei den o.g. sensibleren Nutzungen. Als Lärmquelle ist vor allem die Bundesstraße 224 zu sehen, die mit ihren Auswirkungen bis in das Plangebiet hineinreicht; dort ist im östlichen Randbereich der Stellplatzanlage von einer Lärmbelastung von 57 d(B)A auszugehen (*Brilon, Bondzio & Weiser 2012*). Gemessen an den Vorsorgewerten der DIN 18005 sind diese Werte als tolerabel zu bewerten. Dagegen bestehen außerhalb

des Plangebietes insbesondere für die Wohnbebauung an der Horster Straße und der Braukstraße (B 224) mit Beurteilungspegeln von 70/58 dB(A) tag/nachts bzw. 77/70 dB(A) tag/nachts sehr hohe Vorbelastungen (*BRILON, BONDZIO & WEISER 2012*), die die Vorsorgewerte der DIN 18005 deutlich überschreiten. Weitere Vorbelastungen für den Menschen bestehen durch lufthygienische Effekte (siehe dazu Kapitel 2.1.5).

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Die Biotoptypen und die Vegetation der prägenden Biotopstrukturen des Plangebietes wurden im März und Mai 2012 auf der Grundlage der Kartieranleitung der bei der Stadt Bottrop angewandten Bewertungsmethode ´Biotop- und Nutzungstypen - Wertigkeit der Biotoptypen´ *(STADT BOTTROP 2005* in Anlehnung an *LUDWIG & SPORBECK 1991*) aufgenommen. Dabei wurden die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Biotoptypen und Elemente der Gehölzvegetation detailliert kartiert. Zur Verstandortung wesentlicher Landschaftselemente wird auf ein aktuelles Luftbild zurückgegriffen. Die Ergebnisse dieser Geländeerhebung werden nachfolgend kurz dargestellt und sind der Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen. Folgende Auflistung zeigt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen / Nutzungen (nach dem Schlüssel der Stadt Bottrop):

Code	**Nutzung**	**Code**	**Nutzung**
HN4000	Gebäude	HM1	Grünanlage
HY1	Straße / Verkehrsfläche / Zufahrt	HM5	Rabatte
HY3	Stellplatz	HH7	Grasfluren an Wegrändern
HY3	Bürgersteig	BD4	Intensivhecke
HY2	unbefestigte Fläche / Weg	BD31	Strauchhecke

Die große Stellplatzanlage wird nicht nur randlich von Grünanlagen begleitet (siehe unten), sondern ist auch intern durch Grünstrukturen gegliedert. So werden die eigentlichen Parkbuchten von Pflanzbeeten (HM5) begleitet, die neben einem Hochstamm mit jungem Baumholz (meist aus Platanen (*Platanus x hispanica*), daneben aber auch Spitz-Ahorn (*Acer platonoides „drummondii“*)) meist mit niedrig wüchsigen Ziersträuchern (Rosa-Zwergspiere, Niedrige Purpurbeere und Teppich-Zwergmispel) bepflanzt sind. Insbesondere aufgrund der Baumsubstanz besteht ein hoher Durchgrünungsgrad.

Die private Grünanlage (HM1) östlich des Parkplatzes besteht zum einen aus einer intensiv gepflegten Rasenfläche und zum anderen aus einer Doppelallee mit jeweils ca. zehn Platanen auf einem unbefestigten Ascheplatz (HY2). Die Rasenfläche ist in ihrer jetzigen Form auf Grund

der regelmäßigen Pflege und der dichten Grasnarbe artenarm und als geringwertiger Biotoptyp anzusehen. Die Platanen verfügen bei einem Stammdurchmesser zwischen 40 und 60 cm über mittleres bzw. starkes Baumholz. Es ist eine Reihe von Baumhöhlen im Stammbereich, die potenzielle Bruthöhlen bieten, vorhanden.

Nördlich verläuft als Sichtabschirmung des Umspannwerkes eine ca. 4 m hohe Hecke aus Zypressen (*Cupressocyparis Leylandii*).

Die Böschungsfläche auf der Ostseite der Hauptzufahrt ist mit Zwerg-Spiere (*Spiraea bumalda*) und Efeu (*Hedera helix*) dicht bewachsen. Des Weiteren haben sich hier auf natürlichem Wege einige Gehölze und Sträucher mit heute noch jungem Baumholz angesiedelt. Dazu gehören Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die öffentliche Grünfläche auf der Westseite des Plangebietes besteht aus relativ artenreichen Grasfluren (HH7) mit einzelnen Kastanien entlang des Fußweges. Die Grasfluren setzen sich aus einer Artengemeinschaft, die denen frischer Wiesen entspricht, zusammen. Neben den bestandsbildenden Grasarten Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Straußgras (*Agrostis spec.*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) wird das Blütenspektrum von Krautartigen geprägt, insbesondere Esparsette (*Onobrychis spec*.), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Hopfen-Klee (*Medicago lupolina*), Horn-Klee (*Lotus corniculatus*), Wiesen-Klee (*Trifolium repens*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Lichtnelke (*Silene spec.*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Nachtkerze (*Oenothera spec.*) Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Nebenbei treten stickstoffliebende Ruderalarten wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze werden die Grasfluren von einer Strauchhecke (BD31) aus meist Weißdorn begleitet.

Insgesamt ist der floristische Artenbestand ausschließlich durch Allerweltsarten geprägt. Besonderheiten oder Arten der Roten Liste sind nicht aufgenommen worden.

Fauna / Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurde eine Abfrage der im Raum Bottrop vorkommenden planungsrelevanten Tierarten durchgeführt, um zu ermitteln, ob im Plangebiet mit solchen Arten zu rechnen ist und ob diese ggf. durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Der durch die FIS-Abfrage ermittelte Bestand an planungsrelevanten Arten umfasst demnach insgesamt 8 Säugetierarten (ausschließlich Fledermäuse), 35 Vogelarten, drei Amphibienarten und eine Reptilienart.

Für diese insgesamt im Raum auftretenden 47 planungsrelevanten Tierarten wurde die Wahrscheinlichkeit ihres Vorkommens im Plangebiet anhand der Lebensraumansprüche, Verbreitungsmuster und Verhaltensweisen, der regionalen Verbreitung sowie der Gebietsausstattung abgeschätzt. Danach sind viele dieser Arten für das Plangebiet auszuschließen; es verbleiben jedoch als potenzielle Brutvögel Mehlschwalbe und Wanderfalke, auf benachbarten Flächen die möglichen Nahrungsgäste Mäusebussard, Sperber, Turmfalke und Kiebitz sowie darüber hinaus die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus, die als planungsrelevante Arten im Plangebiet bzw. in dessen direktem Umfeld potenziell auftreten können.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebiets ist die des vorwiegend artenarmen Eichen-Hainbuchenwaldes mit Buchen-Eichenwald-Durchdringungen mit Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinis betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und untergeordnet Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha und monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) sowie Brombeeren (*Rubus spec.*) (*Burrichter 1973*).

Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Plangebietes genauso wenig vorhanden wie Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope nach § 62 LG NW. Die nächstgelegenen Biotopkatasterflächen (Feldgehölze) befinden sich östlich und nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von deutlich mehr als 500 m. Auch ist der räumliche Kontakt zwischen diesen Flächen und dem Plangebiet aufgrund des hohen Verinselungsgrades der Landschaft, bedingt durch das Straßennetz (Landes- und Bundesstraße) und die südlich gelegene Bahnlinie, deutlich eingeschränkt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind innerhalb des Plangebietes zum einen aufgrund des hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad vorhanden, zum anderen aber auch durch ein Fehlen natürlicher Lebensraumstrukturen bedingt. Die vorkommenden Pflanzen sind vielfach vom Menschen bewusst als Gestaltungselement eingebracht worden. Natürliche Lebensgemeinschaften sind demzufolge kaum vorhanden oder allenfalls in Sekundärlebensräumen, wie z.B. in der benachbarten Grünzone auf der West-

seite des Plangebiets oder dem Regenrückhaltebecken, das auf der Ostseite angrenzt.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Basis des Bewertungsmodells der Stadt Bottrop ´Wertigkeit der Biotoptypen´ (*STADT BOTTROP 2005*), das sich an dem Verfahren von *SPORBECK / LUDWIG* (*1991*) ´Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen´ anlehnt. Bewertungsrelevant ist allerdings lediglich der Teil der heutigen Stellplatzanlage, der als private Grünfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen wird. Im Rahmen der nachträglichen planungsrechtlichen Legitimation dieser Nutzung wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (siehe dazu Kapitel 2.3.1).

2.1.3 Boden

Die Karte der Naturräumlichen Gliederung zeigt, dass das Plangebiet zur Haupteinheit [543] ´Emscherland´ mit der Untereinheit 543.20 ´Emscherniederung´ zählt, einem Landschaftsraum mit weitgehend einheitlicher Oberflächengestalt und nur geringen Unterschieden im Relief. Die ehemals fruchtbaren Lössböden werden heute weitgehend durch Industrie und Siedlungsflächen geprägt. Früher stellte sich die Emscherniederung als feuchte, z.T. stark versumpfte Landschaft dar, die heute durch Meliorationsmaßnahmen, Flussregulierung, Kanalisierung der Emscher und bergbaulich bedingte Grundwasserentnahme und zunehmendem Wasserverbrauch weitgehend trockengelegt ist.

Bodentypen

So wie innerhalb der naturräumlichen Beschreibung schon angedeutet, sind auch innerhalb des Plangebietes aufgrund anthropogener Nutzungen keine natürlich entstandenen Böden mehr vorhanden. So sind die ehemals ausgeprägten Podsol-Gleye im nördlichen Teil und der typische Gley im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes *(GEOLOGISCHER DIENST NRW 2003*) ausgeräumt, vollständig und tiefgreifend verändert und überplant worden.

Aufgrund der jahrzehntelagen industriellen Vornutzung des Geländes als Kokerei und Schachtanlage der Zeche ´Vereinigte Welheim´ und der daran anschließenden Nutzung als Produktionsstandort der kohleverarbeitenden chemischen Industrie waren bzw. sind darüber hinaus entsprechende Altlasten vorhanden. Diese wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht und auf der Basis eines darauf aufbauenden Sanierungskonzeptes in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und unter Berücksichtigung wirtschaftlich akzeptabler Lösungen entsprechend behandelt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umfassten neben dem Teilaushub von Bodenmassen, das Verbringen

von kontaminierten Bodenmassen in ehemalige Tankläger und deren Einkapselung auch eine umfassende Einkapselung von Bereichen mit dem Hauptkontaminationspotential. Nach dieser Sanierung bestehen im Hinblick auf die damals geplanten Nutzungen aufgrund der im Boden verbleibenden Verunreinigungen aus Sicht der Stadt Bottrop keine ordnungsrechtlichen Bedenken mehr *(STADT BOTTROP 1998*).

Heute handelt es sich bei den Böden der Vorhabenfläche zum allergrößten Teil um technogene Substrate bzw. um versiegelte und überbaute Flächen, die über keine natürlichen Bodenfunktionen verfügen.

2.1.4 Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht befindet sich das Plangebiet in dem westlichen Teilgebiet eines zweigeteilten Systems, dem Grundwasserkörper 277_03, im Südwesten des Münsterländer Kreidebeckens gelegen. Der westliche Grundwasserteilkörper wird in seinem östlichen Gebiet von einer meist geringmächtigen Schicht aus Talaue-Sand und -Lehm im Bereich der Bachtäler sowie von Löss und Flugsand und darunter liegenden Fein- und Mittelsanden der Niederterrasse gebildet. In diese eingeschaltet befinden sich zahlreiche künstliche Aufschüttungen (Bergehalden, Deponien, Industrieflächen).

Von einer im Süden verlaufenden Grundwasserscheide strömt das Grundwasser in alle Richtungen, d.h. meist zur Emscher und seinem untergeordneten Bachsystem. In ungestörten Bereichen befinden sich die natürlichen Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 5 m, sind aber infolge der Senkungseinflüsse des untertägigen Steinkohlebergbaus sowie durch Verlegen der Vorfluter und deren Umfunktionierung in offene Abwasserkanäle stark verändert worden (*MKULNVL NRW*). Im Plangebiet sind darüber hinaus noch die ehemaligen Einflüsse der vorindustriellen Nutzung relevant (siehe unten).

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Planbereiches weder in Form von Fließ- noch von Stillgewässern. Allerdings ist in diesem Zusammenhang ein an der Ostseite des Plangebietes gelegenes Regenrückhaltebecken als Teil des Regenwasserentsorgungssystems des Bebauungsplangebietes zu nennen.

Vorbelastungen sind in Form von Altablagerungen und Altlasten infolge der ehemaligen vorindustriellen Nutzung vorhanden. Mit Hilfe eines im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Sanierungsplanes, der u.a. die Ergebnisse von 35 Grundwassermessstellen (u.a. von zwei im zweiten Grundwasserstockwerk), umfangreichen Grundwasserbeprobungen und zwei einwöchigen Pumpversuchen im ersten und zweiten Grundwasserstockwerk zu berücksichtigen hatte, und der daraus abgeleiteten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 2.1.) sollte sichergestellt werden, dass dadurch keine nachtei-

ligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind. Besondere ökologische Funktionen von Grundwasser und Oberflächengewässern mit Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt und das Grundwasserdargebot sind nicht vorhanden.

2.1.5 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich in dem Klimabezirk Münsterland, der durch relativ kühle Sommer und milde Winter, hauptsächlich maritime Luftströmungen als Folge zyklonaler Westwetterlagen sowie ausreichenden Niederschlägen von ca. 800 - 900 mm/a gekennzeichnet ist. Die Hauptwindrichtung innerhalb der Region ist Südwest und die Jahresdurchschnittstemperatur für das Stadtgebiet von Bottrop wird nach dem Klimaatlas NRW mit 10,0 - 11,0 °C angegeben (*MURL 1989*).

Aus lokalklimatischer Sicht ist das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 aufgrund seiner Lage und Struktur als Übergangsbereich zwischen Stadtrand- und Gewerbeklima zu klassifizieren. Der Anteil überbauter (Einrichtungshaus) und vollversiegelter Fläche (Straßen, Parkplätze) ist hoch, so dass hier mit einer entsprechenden Belastung durch Stadtklimaeffekte (erhöhte sommerliche Aufheizung (Hitzestress), relativ trockene Luft und die Emission von Schadstoffen und Stäuben) gerechnet werden muss. Gleichzeitig sorgen aber der recht hohe Durchgrünungsgrad auf dem Parkplatz (Baumstandorte), die Dachbegrünung des Haupthauses und die benachbarten Freiflächen, die durch die Eigenschaften eines Parkklimas gekennzeichnet sind (Dämpfung der Temperatur- und Strahlungsamplituden in Abhängigkeit vom Bewuchs), für eine Minderung dieser Effekte.

Das gesamte Umfeld des Plangebietes ist, so wie dies die Synthetische Klimafunktionskarte des RVR zeigt, wiederum durch die Effekte eines Stadtrandklimas gekennzeichnet, das sich aufgrund der überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen durch die Ausbildung einer nur schwachen Wärmeinsel, einem ausreichenden Luftaustausch und einem meist guten Bioklima auszeichnet (*RVR 2006b*).

Vorbelastungen durch besondere lokalklimatische Ausprägungen (Effekte des Siedlungsklimas) sind für das Plangebiet nicht zu erwarten, da dieses innerhalb der Klimaanalyse der Stadt Bottrop als Bereich mit ausgeglichenen Temperaturverhältnissen dargestellt wird (*RVR 2006b*) und den Tendenzen zur Ausprägung einer lokalen Wärmeinsel durch den Einrichtungshausstandort mit seiner großflächigen Überbauung und Versiegelung planerisch durch die Anlage einer Dachbegrünung und eines umfangreichen Baumbestandes auf dem Parkplatzgelände gemäß Begründung zum Bebauungsplan entgegnet wurde *(STADT BOTTROP 1998*).

Die lufthygienische Situation wird insbesondere durch die hauptsächlich aus den Sektoren Süd bis West herantransportierten Luftmassen, die durch Emissionen des Nachbarraumes Duisburg-Oberhausen-Essen, der Innenstadt Bottrops und vor allem der Kokerei Prosper gekennzeichnet sind, bestimmt. Auch sind die B 224 und die Horster Straße aufgrund ihrer hohen Verkehrsbelastung als weitere Emittenten zu nennen, die die lufthygienische Situation innerhalb des Raumes beeinflussen können. Gemäß Umweltleitplan wurde allerdings für das gesamte Stadtgebiet und damit auch den Planungsraum eine deutliche Abnahme der lufthygienischen Gesamtbelastung insbesondere in den letzten Jahren und damit auch eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte der TA-Luft in Bottrop festgestellt (*STADT BOTTROP 2007)*.

Die örtliche Auswertung von Luftschadstoffbelastungen speziell für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes ergab keine direkten Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen. Jedoch wurde für die nördlich angrenzende Horster Straße in dem Abschnitt in Höhe des Baumarktes an der Ruhrölstraße im Rahmen eines Grobscreenings der Feinstaubbelastungen eine vergleichsweise hohe PM_{10}-Vorbelastung von > 40 - < 50 µmg/m³ prognostiziert (bei 35 erlaubten Überschreitungen des Grenzwertes von 50 µmg/m³ im Jahr, siehe Karte 3.1 im Umweltleitplan, *STADT BOTTROP 2007*). Die Ursachen dafür dürften neben der hohen Hintergrundbelastung u.a. mit der Verkehrsdichte und einem entsprechend hohen Schwerlastverkehrsanteil zu begründen sein. Für die südwestlich des Plangebietes gelegene Station Welheim zeigen die vom LANUV ermittelten Jahreskenngrößen der Luftqualität 2011 beim Feinstaub PM_{10} einen Jahresmittelwert von 28 µg/m³ und damit keine Überschreitung des Grenzwertes von 40 µg/m³, während bei den Tageswerten der Anteil mit 44 Überschreitungstagen über dem zulässigen Grenzwert lag (*LANUV 2012*). Der Jahresmittelwert der Stickstoffdioxidbelastung, dessen gesetzlicher Grenzwert 40 µg/m³ beträgt, wird dort für das Jahr 2011 mit 29 µg/m³ angegeben (*LANUV 2012*).

Insgesamt ist damit festzustellen, dass die lufthygienische Situation im Planänderungsbereich sowohl durch die o.g. regionale Hintergrundbelastung als auch durch örtliche Emittenten (Kokerei Prosper und Hauptverkehrsstraßen) bestimmt wird und zum Teil, wie beim Feinstaub, erhöhte Werte aufweisen kann. Eine Überschreitung des relevanten Grenzwertes für Feinstaub PM_{10} wird in diesem Zusammenhang allerdings nicht gesehen, da die Durchlüftung innerhalb des Plangebietes aufgrund des vergleichsweise hohen Frei- und Grünflächenanteils als relativ günstig einzuschätzen ist. So wurde der Station Welheim, bei der eine mit der vorliegenden Situation vergleichbare, weitgehend offene Bebauung mit vereinzelten Frei- und Grünflächen vorherrscht, mit 1,9 m/s als Jahresdurchschnittswert der Windgeschwindigkeit eine relativ gute Durchlüftung attestiert (*RVR 2006b*). Daher wird auch für das Plangebiet von einer i.d.R. guten Durchmischung der bodennahen Luftschichten und einem zügigen Abtransport lokal erzeugter, verkehrsbedingter Luftschadstoffe ausgegangen.

2.1.6 Landschaft

Wie das Leitbild zur Wahrung und Entwicklung des Schutzgutes Landschaft zeigt, ist der Schutzgedanke auf die Aspekte Freiraum, Landschaft und landschaftsgebundene Erholung, insbesondere im Außenbereich, gerichtet. Durch die Lage des Plangebietes in einem Gewerbegebiet am Rand eines Stadtteils von Bottrop mit den umgebenden urbanen Nutzungen wird deutlich, dass hier weniger das Landschafts-, sondern vielmehr das Ortsbild eine Rolle spielt.

Das Plangebiet selbst wird dabei durch den Standort des Einrichtungshauses Ostermann - allein schon aufgrund der Größe und Höhe des Verkaufsgebäudes mit seiner sich nach Norden hin öffnenden Fassade - sehr stark geprägt. Zusammen mit dem Parkdeck, von dem ein Teil des Erdgeschosses nun auch als Verkaufsfläche genutzt wird, und der großen Stellplatzanlage ist der Charakter des gesamten Gebietes deutlich als Einzelhandelsstandort definiert. Gleichwohl fügen sich diese Elemente harmonisch in das Ortsbild des Gewerbestandortes ein, so dass trotz der Baumassierung keine übermäßige anthropogene Überprägung zu verzeichnen ist. Dies liegt zum einen an dem hohen Durchgrünungsgrad der Stellplatzanlage, auf der mehr als 230 Bäume (insbesondere Platanen) vorhanden sind und zum anderen an den flankierenden Grünflächen auf der Ost- und Westseite des Gebietes, die ebenfalls durch weitere Baumstandorte angereichert sind.

Vor diesem Hintergrund und der hohen Anzahl punktueller Vegetationselemente - auch wenn es sich hier meist um nicht heimische Arten handelt - ist das Ortsbild durch viele anreichernde Elemente geprägt und wirkt dadurch nicht monoton.

Weiträumige Sichtbeziehungen aus dem Plangebiet hinaus sind nicht vorhanden. Lediglich auf der Ostseite des Gebietes ergeben sich Blickbeziehungen über die benachbarten Flächen hinaus, die allerdings durch die als Sichtkulissen wirkenden Gehölzstrukturen jenseits der Bundesstraße 224 begrenzt sind.

Besondere Vorbelastungen sind aufgrund der planungsrechtlichen Situation nicht gegeben, da Straßenverkehrslärm als auditives Störelement für eine Sondergebietsfläche nicht untypisch sind.

Die abschließende Bewertung des Ortsbildes zeigt, dass aufgrund der hohen Anzahl von Vegetationselementen eine entsprechende Vielfalt vorhanden ist, auch wenn diese nicht aus naturnahen Strukturen bestehen. Zusammen mit dem älteren Platanenbestand auf der Ostseite und der auf einem begrünten Wall gelegenen Grünzone auf der Westseite des Gebietes sind hier weitere ortsbildbestimmende und gliedernde Elemente vorhanden, so dass sich insgesamt keine geringe ästheti-

sche Wertigkeit vor dem Hintergrund des planungsrechtlichen Status attestieren lässt.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

„Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene - Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter im Sinne der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt vom materieller Bedeutung sind. Dies können bauliche Anlagen sein, oder aber wirtschaftlich genutzte, natürliche regenerierbare Ressourcen, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden" (*SCHRÖDTER ET AL. 2004*).

Schützenswerte Sachgüter im Sinne der o.g. Definition sind nicht vorhanden.

Aus Sicht der Kulturgüter ist allerdings der Platanenbestand als Doppelallee auf der Ostseite des Plangebietes von Bedeutung. Er dokumentiert als letztes Zeugnis (Baumbestand im Eingangsbereich des ehemaligen Hüls-Werkes) die ehemalige und für den Raum typische vorindustrielle Nutzung und ist unter diesem Blickwinkel bewusst erhalten worden. Er gilt damit als schützenswertes Element.

Weitere, aus historischer Sicht wertvolle und erhaltenswerte Landschaftsteile oder –ensembles oder Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind nach *SCHRÖDTER et al.* (2004) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Im Plangebiet sind die Beziehungen der Schutzgüter in einer für einen Sondergebietsstandort typischen Art und Weise miteinander verknüpft. Da aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades die Funktionsausprägungen der naturhaushaltlichen Funktionen deutlich eingeschränkt sind, sind auch die Wechselwirkungen von dieser Grundbelastung gleichermaßen betroffen. Eine vertiefende Betrachtung ist daher entbehrlich.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine weiteren, über die heute schon vorhandenen Auswirkungen auf die Schutzgüter und sonstige Belange nach §1 Abs. 6 S. 7 BauGB zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen hinsichtlich der Gebäude, der Stellplatzanlage und der Grünflächen in der gleichen Weise bestehen bleiben, genauso wie die heutigen Betriebsprozesse hinsichtlich Kundenverkehr und Anlieferung. Daher werden sich im Vergleich zur heutigen Situation bei einer Nichtdurchführung der Planung kaum nennenswerte Veränderungen ergeben. Auch der Umweltzustand wird dadurch unverändert bleiben und allein durch exogene Einflüsse gesteuert (zum Beispiel Nutzbarmachung angrenzender heute brachliegender Gewerbeflächen, Ausbau der Bundesstraße zur Autobahn).

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach §1 Abs. 6 S.7 a, c u. d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach §1 Abs. 6 S.7 b, e - i BauGB und nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB zu untersuchen.

Die oben aufgezeigten vorgesehenen Nutzungen (siehe Kapitel 1.1), insbesondere die, die mit entsprechenden baulichen Maßnahmen oder mit über die eigentliche Vorhabenfläche hinausgehenden Effekten verbunden sind, definieren die verursachenden Wirkungsquellen, die wiederum unterschiedliche schutzgutbezogene Auswirkungen erwarten lassen. Für eine Abschätzung werden daher die zu erwartenden Wirkungen unter Berücksichtigung der Schutzgüter und der weiteren Belange ermittelt und daraus die umweltrelevanten Auswirkungen, die nachfolgend beschrieben werden, abgeleitet. In diesem Zusammenhang muss hervorgehoben werden, dass die vorgesehene bauliche Erweiterung des Einrichtungshauses (viergeschossige Lagerfläche), die zusammen mit der internen Umstrukturierung zu der angestrebten Erweiterung der Verkaufsfläche führen soll (siehe oben), auf heutiger Parkplatzfläche vorgesehen ist, für die eine Überbaubarkeit aus planungsrechtlicher Sicht bereits zulässig ist. Demnach werden hier im Sinne der Eingriffsregelung keine weiteren beurteilungsrelevanten Eingriffe vollzogen.

Der östliche Teil der Stellplatzanlage ist in einem als Grünfläche ausgewiesenen Bereich angelegt worden; dieser Sachverhalt soll durch die angestrebte Bebauungsplanänderung planungsrechtlich legitimiert wer-

den. Für diesen Teil des Bebauungsplans ist daher eine entsprechende Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend erfolgt eine Kurzbeschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Mensch:

- Beeinträchtigungen vorhandener Erholungsfunktionen in der südlich und östlich anschließenden öffentlichen Grünfläche durch Lärm und Abgase von Baumaschinen und Schwerlastverkehr sowie durch Unruhe während der Bauphase,
- Zunehmende Lärmbeeinträchtigung nach Realisierung des Vorhabens aufgrund des erhöhten Kundenverkehrs sowie der Ausdehnung der gewerblichen Nutzung. Die letztgenannten Beeinträchtigungen sind insbesondere für die bereits heute in dieser Hinsicht stark vorbelastete Wohnbebauung an der Horster Straße und an der Braukstraße relevant, da der Besucherverkehr über diese Straßen abgewickelt wird. Da dort aber die Veränderung des Beurteilungspegels durch zunehmenden Besucherverkehr in allen untersuchten Fällen maximal 0,2 dB(A) beträgt, ist dadurch keine wahrnehmbare Mehrbelastung der Anwohner verbunden. Auch wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche mit allen dazugehörenden Nebeneffekten (Geräuschemissionen von der Parkplatzfläche und des Parkhauses, der Zufahrten, von Einkaufswagen, der Anlieferung, von Klima- und Lüftungsanlagen sowie von Entsorgungsfahrten) unter den in der Schalltechnischen Untersuchung genannten Voraussetzungen und bei Einhaltung des Standes der Technik zu keiner spürbaren Mehrbelastung der Anwohner führen (*BRILON, BONDZIO & WEISER 2012*).

Schutzgüter Tiere und Pflanzen:

- Verlust des heutigen Vegetationsbestandes im Zuge der Baustelleneinrichtung,
- Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme von Teilflächen.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte bedeutsam:

- Die bisher planungsrechtlich nicht legitimierte Nutzung des östlichen Teils der Stellplatzanlage (“Dreiecksfläche”) ist im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zu beurteilen und führt zu einem entsprechenden Kompensationsbedarf (siehe unten),
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten,
- Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplans sind nicht gegeben,
- Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von FFH-/Vogelschutzgebieten oder anderweitigen Schutzgebieten sind ebenfalls nicht vorhan-

den, da sich im Plangebiet oder dessen Umfeld keine entsprechenden Gebiete befinden.

- Aus Sicht des Artenschutzes werden durch die geplante bauliche Erweiterung des Einrichtungshauses und durch die planungsrechtliche Legitimation der heute schon als Parkplatz genutzten Fläche keine bedeutungsvollen Brutstätten oder essentiell notwendigen Nahrungsflächen planungsrelevanter Vogelarten in Anspruch genommen; potenziell als Nahrungsgäste auftretende Arten sind damit nicht erheblich betroffen. Auch werden keine wichtigen Jagdgebiete für Breitflügelfledermaus, Großen Abendsegler und Zwergfledermaus entwertet. Auch für u.U. das benachbarte RRB nutzende Arten sind keine Konflikte zu erwarten, da es nicht in Anspruch genommen wird.
- Beeinträchtigungen für die potenziell vorkommenden Arten Mehlschwalbe, Wanderfalke sowie Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus können allerdings nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da geeignete Strukturen an der Gebäudefassade des Einrichtungshauses als Nistplatz oder Quartier vorhanden sein könnten.

Schutzgut Boden:

- Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch Versiegelung und Überbauung findet nicht statt, daher auch keine Beeinträchtigung bodenökologischer Funktionen.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte bedeutsam:

- Beeinträchtigung durch Altmaterialien sollten aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht zu befürchten sein, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher muss deren Lage bei Tiefbauarbeiten lokalisiert und geklärt werden.

Schutzgut Wasser:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses, die ggf. zu einer Mehrbelastung des Kanalisationssystems, des RRB und u.U. der Vorflut führt.

Schutzgüter Klima und Luft:

- Zusätzliche Produktion von Luftschadstoffen durch den Betrieb des erweiterten Einrichtungshauses mit vergrößerter Verkaufsfläche sowie den geringfügig zunehmenden Fahrzeugverkehr von Kunden und Mitarbeitern,
- Beeinflussung des Wärmehaushaltes und der Wärmeregulationsfunktion der Flächen durch Überbauung,
- Veränderung bodennaher Windströmungen durch zusätzliche Gebäudeteile.

Darüber hinaus sind folgende Aspekte bedeutsam:

- Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen, sind nicht zu erwarten. So sind die ´Vermeidung von Emissionen´ (Buchstabe e), die ´Nutzung erneuerbarer Energien ´ sowie die ´sparsame und effiziente Nutzung von Energie´ (Buchstabe f) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g u. h) zu berücksichtigen, da alle diese Maßgaben im Sinne einer allgemeinen Luftreinhaltung auszulegen sind. Es geht hier insbesondere um die Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes sowohl klimabelastender Stoffe (z.B. CO_2) als auch solcher Stoffe, die darüber hinaus die menschliche Gesundheit gefährden können (z.B. Ruß, Feinstaub).

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild:

- Verlust einzelner ortsbildanreichender Strukturelemente im Zuge der Baufeldvorbereitung durch das Entfernen von Vegetationsstrukturen (Zierbeete, Ziersträucher),

Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen:

- Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Umweltprüfung ist neben der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auch die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB abzuhandeln. Dabei wird im Rahmen der anschließenden Bilanzierung ein Vergleich zwischen der jeweiligen ökologischen Wertigkeit der heutigen und der geplanten Nutzungssituation angestellt. Diese Bewertung geschieht auf Basis des in Bottrop angewandten Bewertungsmodells *(STADT BOTTROP 2005* in Anlehnung an *LUDWIG & SPORBECK 1991*). Im Vorfeld der Eingriffsermittlung ist allerdings nochmals vorauszuschicken, dass im vorliegenden Fall lediglich für einen kleinen Teil der heute planungsrechtlich nicht zulässigen Stellplatzfläche (“Dreiecksfläche”), die den Status einer privaten Grünfläche besitzt, eine entsprechende Bilanzierung durchzuführen ist. Diese wird durch die östlich angrenzende private Grünfläche ergänzt, da dort entsprechende Ausgleichsmaßnahmen stattfinden sollen. Vor diesem Hintergrund wird diese Fläche mit in die Bilanzierung einbezogen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird unter Hinzuziehung der Biotoptypenwertliste vorgenommen, indem den jeweiligen Festsetzungen bzw. Nutzungen ein entsprechender Biotoptyp und damit auch ein jeweiliger Grundwert zugeordnet wird. Die Multiplikation von Grundwert und Flächengröße führt zum jeweiligen Biotopflächenwert und die Summation aller Biotopflächenwerte zum Gesamtflächenwert, der den derzeitig

festgesetzten bzw. heutigen Ausgangswert der Dreiecksfläche und der privaten Grünfläche aus ökologischer Sicht widerspiegelt. Die entsprechenden Bewertungsergebnisse sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Nutzungstyp	Code	Detailnutzung	Wert [dim.-los]	Fläche [m²]	Flächen -wert [dim.-los]
Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.11/8					
Heutige Stell-platzanlage mit 5.705 m²	HM1	Grünanlage (private Grünfläche)	7,0	5.705	39.935
Heutige Grün-fläche (private Grünfläche mit 7.265 m²)	HM1	Grünanlage	7,0	5.951	41.657
	HM2	Grünanlage mit Baumbestand (Platanen)	14,0	1.016	14.224
	BD4	Hecke (Zypressen)	10,0	248	2.480
	HY2	Weg (wassergebundene Decke)	1,0	50	50
Summe				**12.970**	**98.346**

Für die bestehende Nutzung als Parkplatz und für die im Bereich der privaten Grünfläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird analog verfahren, indem den unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Maßnahmentypen ebenfalls ein aus naturschutzfachlicher Sicht entsprechender Biotopwert zugeordnet wird (siehe dazu nachfolgende Tabelle).

Geplanter Nutzungstyp	Code	Detailnutzung	Wert [dim.-los]	Fläche [m²]	Flächen -wert [dim.-los]
Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7.11/8					
Heutige Stell-platzanlage mit 5.705 m²	HM5	Rabatten	6,0	938	5.628
	HY3	Weg, befestigt	0,0	426	0
	HY3	Stellplatz	0,0	1.424	0
	HY1	Straße	0,0	2.917	0
Heutige Grün-fläche mit Aus-gleichsmaß-nahmen (priv. Grünfläche mit 7.265 m²)	HM1	Grünanlage / Zierrasen	7,0	1.001	7.007
	EA11	Blütenreiche Wildwiese (ext. zu pflegen)	17,0	4.950	84.150
	HM2	Grünanlage mit Baumbestand (Platanen)	14,0	1.016	14.224
	BD4	Hecke (Lebensbäume)	10,0	248	2.480
	HY2	Weg (wassergebundene Decke)	1,0	50	50
Summe				**12.970**	**113.539**

Die eigentliche Eingriffsbilanzierung erfolgt dann durch Gegenüberstellung von heutiger und planungsrechtlich festgesetzter Situation unter

Berücksichtigung der bei der Stadt Bottrop angewandten Methode (*STADT BOTTROP 2005* in Anlehnung an *LUDWIG & SPORBECK 1991*). Dabei ist die Ausprägung des Eingriffs abhängig von der Differenz aus derzeitigem und zukünftigem Gesamtflächenwert, der damit auch Auskunft über ein ggf. entstehendes externes Kompensationsdefizit gibt. Die Ergebnisse dieser Bilanzierung werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Beurteilungsbasis	Flächen-größe [m²]	Ökologische Wertigkeit [dim.-los]
Bestandswert der bestehenden Festsetzungen des B-Plans	12.970	98.346
Heutiger Wert unter Einbeziehung von Kompensationsmaßnahmen	12.970	113.539
Bilanz / Differenz	**-**	**- 15.193**

Es zeigt sich, dass der Eingriff durch den bestehenden und planungsrechtlich nicht abgesicherten Parkplatz (“Dreiecksfläche”) mit Hilfe der vorgesehenen Maßnahmen, d.h. mit der Anlage und Entwicklung einer blütenreichen Wildblumenwiese, auf der östlich anschließenden privaten Grünfläche vollständig (mit Überschuss von ca. 15.200 WP) kompensiert werden kann. Somit besteht kein Defizit und somit auch nicht die Notwendigkeit der Bereitstellung einer weiteren externen Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB.

2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Eine abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen zeigt die folgende Tabelle.

Schutzgut	Auswirkung	Reich-weite	Dauer	Stärke	Erheb-lichkeit
Mensch	▪ Beeinträchtigungen vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch Lärm und Abgase von Baumaschinen und Schwerlastverkehr während der Bauphase	mittel	mittel	mittel	mittel
	▪ Zunehmende Lärmbeeinträchtigungen nach Realisierung des Vorhabens aufgrund des erhöhten Kundenverkehrs und weiterer Geräuschquellen	mittel	ständig	gering	gering
Tiere und Pflanzen	▪ Verlust partiellen Vegetationsbestandes im Zuge der Baustelleneinrichtung	gering	dauerhaft	hoch	gering
	▪ Bereits bestehender Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung (Teil der heutigen, planungsrechtlich nicht legitimierten Parkplatzfläche)	gering	dauerhaft	sehr hoch	hoch
	▪ Verlust potenzieller Habitatstrukturen	mittel	dauerhaft	mittel	gering
	▪ Schaffung möglicher Voraussetzungen für artenschutzrechtlich begründete Zugriffs-	mittel	dauerhaft	hoch	hoch

Schutzgut	Auswirkung	Reich-weite	Dauer	Stärke	Erheb-lichkeit
	verbote				
	▪ Beeinträchtigung der auf den benachbarten Flächen vorkommenden Tierarten (z.B. im Bereich der östlich anschließenden Grünfläche) durch Unruhe, Lärm und Störungen	mittel	dauerhaft	gering	gering
Boden	▪ Verlust und Beeinträchtigung natürlich gewachsenen Bodens und seiner Funktionen	gering	dauerhaft	sehr gering	gering
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	gering	dauerhaft	gering	gering
	▪ Potenzielle Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung durch das Entfernen des schützenden Bodenkörpers bei Ausschachtungsarbeiten	gering	befristet	unbekannt	unbekannt
	▪ Veränderung der natürlichen Abflussfunktion durch Versiegelung und Überbauung	mittel	dauerhaft	mittel	mittel
	▪ Produktion von Abwasser (Niederschlags-/Brauchwasser) mit Mehrbelastungen für die Kanalisation	hoch	dauerhaft	hoch	mittel-hoch
Klima und Luft	▪ Beeinflussung des Wärmehaushaltes und der Wärmeregulationsfunktion durch Überbauung	gering	dauerhaft	gering	gering
	▪ Veränderung des Windfeldes durch die Erhöhung der Rauhigkeit der Oberfläche	mittel	dauerhaft	mittel	mittel
	▪ Entstehung zusätzlicher Emissionen / Immissionen durch Gewerbe und Verkehr	gering	dauerhaft	mittel	mittel
Landschaft / Ortsbild	▪ Verlust ortsbildanreichender Strukturelemente im Zuge der Baufeldvorbereitung durch das Entfernen von Vegetationsstrukturen (v.a. Einzelbäume)	gering	dauerhaft	hoch	
Kultur- / Sachgüter	▪ Beeinträchtigung von Kulturgütern	keine	keine	keine	keine
	▪ Beeinträchtigung von Sachgütern	keine	keine	keine	keine
Wechselwirkungen	▪ Beeinträchtigung von Wechselwirkungen	gering	dauerhaft	gering	gering

Hierbei werden die untersuchten Beeinträchtigungen auf ihre Umweltrelevanz hin mit Hilfe der Einschätzung ihrer Erheblichkeit eingestuft. Um hier eine differenzierte Einstufung vornehmen zu können, werden zunächst die Kriterien Reichweite, Dauer und Stärke, soweit dies sinnvoll ist, bewertet und im Anschluss zur Erheblichkeit zusammengefasst. Diese nimmt letztendlich mit der Intensität der Beeinträchtigung zu.

Als erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz sind abschließend zusammenzufassen:

- Bereits bestehender Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung (Teil der heutigen, planungsrechtlich nicht legitimierten Parkplatzfläche),

- Schaffung möglicher Voraussetzungen für artenschutzrechtlich begründete Zugriffsverbote sowie
- Produktion von Abwasser (Niederschlags-/Brauchwasser) mit u.U. Mehrbelastungen für die Kanalisation.

Für die hier genannten Beeinträchtigungen und insbesondere die erheblichen Umweltauswirkungen sind entsprechende Konfliktvermeidungs- und Ausgleichsstrategien zu deren Verringerung zu entwickeln. So besteht in den Fällen, bei denen in der oben gezeigten Tabelle eine entsprechend hohe oder sehr hohe Einstufung der Erheblichkeit gegeben ist, ein besonderer Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Anpassung der Planung oder entsprechende Maßnahmen zur Konfliktverringerung oder zur Kompensation. In allen anderen Fällen sollte geprüft werden, ob zur Verringerung der prognostizierten Auswirkungen ebenfalls entsprechende Maßnahmen durchzuführen sind.

2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen lassen sich in erster Linie und besonders effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch die Auswahl insbesondere auch aus ökologischer Sicht geeigneter Standorte, z.B. für zukünftige städtebauliche Projekte, realisieren. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ´Neuordnung des Hüls-Geländes´ in Bottrop-Boy ist jedoch eine Änderung rechtskräftiger Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen, die im überplanten Innenbereich stattfinden. Vor diesem Hintergrund kommt die Weiterentwicklung bereits städtebaulich überplanter und ehemals durch Bergbau und Industrie genutzter Flächen als Vermeidungsstrategie zur Anwendung, ein Aspekt, der der Forderung einer Innenentwicklung nach § 1a BauGB entspricht.

Vorteilhaft in diesem Zusammenhang ist darüber hinaus die Nutzung der bestehenden Infrastruktur (vorhandene Erschließung), da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Gebäudeerweiterung handelt, bei der das gesamte Leitungsnetz (Ver- und Entsorgung) sowie die verkehrliche Anbindung bereits bestehen, so dass dadurch keine weiteren Eingriffe notwendig werden. Darüber hinaus findet der bauliche Eingriff in Form der Gebäudeerweiterung in einem heute schon entsprechend vorbelasteten bzw. geprägten Bereich (Parkplatz) auf planungsrechtlich diesbezüglich zulässiger Fläche (innerhalb bestehender Baugrenzen) statt.

Neben diesen eher strategischen Ansätzen beziehen sich die weiteren, nachfolgend aufgeführten Vermeidungsaspekte auf konkrete Maßnahmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte mit den geplanten Umbauarbeiten spätestens in dem Zeitraum zwischen Mitte März bis Anfang April begonnen werden, so dass es weder zu einer Tötung von Nestlingen oder einer Zerstörung von Gelegen bei Vögeln oder Wochenstuben bei Fledermäusen kommt und dass aufgrund der dann schon vorhandenen Störungen infolge der Bauarbeiten auch kein Nestbau bzw. keine Quartierbildung initiiert wird. Bei Umsetzung dieser bauzeitlichen Regelungen können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden und das Vorhaben im Sinne des § 44 (1) BNatSchG als zulässig bewertet werden.

Um Boden- und Grundwasserverschmutzungen während der Bauphase zu entgegnen, sind die einschlägigen Vorschriften (LBodSchG, DIN 18300 und 18915) zu berücksichtigen.

Verringerungsmaßnahmen

Verringerungsmaßnahmen sind gezielt zur Minimierung der entstehenden Beeinträchtigungen einzusetzen, insbesondere dort, wo aufgrund vorhandener Empfindlichkeiten bzw. bedeutungsvoller Flächen aus Sicht des Menschen, des Biotop- und Artenschutzes oder anderer Schutzgüter entsprechend hohe Risiken und Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Wesentliche Beeinträchtigungsverminderungen lassen sich schon während der Bauphase durch Maßnahmen wie z.B. die Anlage einer zentralen Baustelleneinrichtung nur im Bereich versiegelter Flächen, die Vermeidung einer Inanspruchnahme von Freiflächen, den Einsatz immissionsarmer Baumaschinen und insbesondere eines gut organisierten Baustellenablaufs erzielen, so dass die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen für die benachbarte Wohnbevölkerung befristet sind.

Weitere allgemeine Verminderungsmaßnahmen sind:

- Anlage einer weiteren extensiven Dachbegrünung auf der Gebäudeerweiterung,
- Verwendung offenporigen Pflasters im Bereich der Gehwege und Parkbuchten (sofern dies aus Sicht der Gefährdungsabschätzung sinnvoll ist),
- Verbot von Pestiziden und sonstigen Giften etc. im Bereich der Grünflächen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind verschiedene Einzelmaßnahmen vorzusehen. So sollten Schutzmaßnahmen grundsätzlicher Art zur Sicherung des Platanenbestandes und des inzwischen gut eingegrünten Regenrückhaltebeckens vorgenommen werden, so dass eine Inanspruchnahme dieser Flächen bzw. ihrer Randbereiche im Zuge der Baumaßnahme (Lagerung von Materialien, Abstellen von Baumaschinen etc.) grundsätzlich unterbleibt bzw. nicht möglich wird (z.B. durch Aufbau entsprechender Schutzeinrichtungen wie Bauzäune o.ä.).

Sollten Teile der Stellplatzanlage mit in die Baustelleneinrichtung mit einbezogen werden müssen, ist auch dort während der Bauphase ein effektiver Schutz des vorhandenen Baumbestandes durch gezielte Vorkehrungen zu gewährleisten. Hier bietet sich für die Dauer der Bauphase ein entsprechender Einzelbaumschutz an. Einschlägige, in diesem Zusammenhang zu berücksichtigende Vorschriften und Regelwerke sind die DIN 18920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ und die RAS-LP 4 ´Richtlinie für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege´.

Eine Veränderung der natürlichen Abflussfunktion und eine erhöhte Produktion von Abwasser (Niederschlags- und Brauchwasser) ist als Folge der Umsetzung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes nicht auszuschließen. Nach Starkniederschlagsereignissen oder längeren Regenperioden fallen aufgrund des zukünftig erhöhten Überbauungsanteils entsprechend mehr Wassermengen an, die auch zukünftig schadlos abzuführen sind. Dies ist bei der vorhandenen bzw. zukünftigen Bemessung des Kanalsystems und des derzeitigen Rückhaltevolumens des Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen.

Unter Umständen sind im Vorfeld von Oberflächenwassereinleitungen aus dem Stellplatzbereich zusätzliche Schutzeinrichtungen (Leichtflüssigkeitsabscheider o.ä.) vorzusehen. Eine dafür gesondert auszuweisende Fläche auf der Westseite des RRB wird entsprechend planerisch berücksichtigt. Diese Aspekte sind im Zuge der weiteren wasserwirtschaftlichen Planungen aufzugreifen, zu prüfen und entsprechend zu konzipieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Darstellungen zur Eingriffsregelung (siehe dazu Kapitel 2.3.1) wurde der Eingriffswert für den Teil der privaten Grünfläche ermittelt, der heute als Stellplatz genutzt wird (“Dreiecksfläche”). Dieser Bereich wird zukünftig ebenfalls als SO-Gebiet festgesetzt und erhält dadurch seine planungsrechtliche Legitimation als Stellplatz.

Der dadurch vorhandene Eingriff kann auf dem Gelände durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. So soll auf der Ostseite des Plangebietes im Bereich der privaten Grünfläche mit intensiv gepflegtem Rasen eine entsprechende Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit einer Flächengröße von ca. 5.000 m² erfolgen. Vorgesehen ist dort die Anlage und Entwicklung einer blütenreichen Mähwiese. Zu diesem Zweck wird die vorhandene Grasnarbe abgeschält und eine entsprechende Saatgutmischung (mit z.B. reiner Kräuter- und Wildblumenzusammensetzung) aus autochthonem Saatgut nach Angaben des Umweltamtes der Stadt Bottrop ausgesät.

Die Entwicklung der Fläche erfolgt nach extensiven Gesichtspunkten ohne Düngung oder sonstige Stoffgaben. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr ab Mitte September nach der Blühphase der meisten Wildblumen und Kräuter. Zur Ausmagerung der Fläche ist das Mahdgut abzutransportieren.

Am südwestlichen Rand der Fläche, d.h. dem Saumbereich zur Stellplatzanlage, ist die vorhandene Baumreihe mit Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu ergänzen. Dort sind 9 weitere Einzelbäume (3xv., o.B., 18-20) zu pflanzen. Ein entsprechend breiter Streifen wird für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Dadurch können weitere Strukturelemente insbesondere zur Anreicherung des Ortsbildes geschaffen werden. Damit üben diese Ausgleichsmaßnahmen gleichzeitig auch die Funktion von Gestaltungsmaßnahmen aus.

2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Frage des Standortes, zum anderen die Ausprägung des Vorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.

Zur Frage des Standortes lässt sich feststellen, dass hier ein bereits gewerblich bzw. industriell geprägter Bereich mit der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ´Neuordnung Hüls-Gelände´ neu entwickelt wurde und heute dieser schon planungsrechtlich vorgeprägte Bereich noch einmal planerisch modifiziert und an vorhandene wirtschaftliche Erfordernisse angepasst wird. Vor diesem Hintergrund stehen zur Zeit keine Alternativflächen zum Planungsstandort zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich wird außerdem dadurch vermieden und somit der Forderung des Gesetzgebers nach einer Innenentwicklung Rechnung getragen.

Für die Ausprägung des Vorhabens am Standort selbst wurden von dem Investor Lösungen entwickelt, die sich in den planungsrechtlich bestehenden Baugrenzen bewegen und auf heute bereits versiegelter Flächen umgesetzt werden sollen, so dass auch dadurch keine weiteren Eingriffe erzeugt werden und damit auch ökologischen Erfordernissen Rechnung getragen wird.

2.6 Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschafts- bzw. Ortsbild,

die im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ´Neuordnung Hüls-Gelände´ in Bottrop zu erwarten sind, werden nicht als gravierender eingeschätzt, als die bereits heute zulässigen Beeinträchtigungen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, zumal hierbei die sehr hohe Vorbelastung der ehemaligen Nutzungen zu berücksichtigen ist.

Auch das bisher bestehende planungsrechtliche Defizit der nicht legitimierten Nutzung eines Teils der Stellplatzanlage wird durch die Umsetzung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geheilt. Auch aus Sicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist das Vorhaben in sich ausgeglichen, so dass damit kein externer Kompensationsbedarf besteht.

Bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse im Hinblick auf die Bauzeitenregelungen, der Prüfung und ggf. Umsetzung der notwendigen wasserwirtschaftlichen Belange sowie Durchführung der oben genannten internen Vermeidungs-, Verringerungs- und Gestaltungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen. Alle anderen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich einzustufen oder werden darüber hinaus zum Teil durch geeignete Maßnahmen gemindert.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität in Beziehung gesetzt und die daraus resultierenden Konflikte ermittelt, bewertet und dargestellt. Diese Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu lösen bzw. zu mindern haben.

Die Methode bei der Durchführung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz lehnt sich an das bei der Stadt Bottrop angewandte Verfahren ´Wertigkeit der Biotoptypen´*(STADT BOTTROP 2005* in Anlehnung an *LUDWIG & SPORBECK 1991*) an.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden, so wie oben dargelegt, u.a. durch den bestehenden Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung (Teil der heutigen, planungsrechtlich nicht legitimierten Parkplatzfläche) verursacht. Klassischerweise sind dadurch die Schutzgüter aus dem Bereich ´Natur und Landschaft´ betroffen. Für diese Schutzgüter bestehen gleichwohl günstige Möglichkeiten eines Ausgleichs, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriffsort umgesetzt werden können. In der Summe heben sich demzufolge Umweltbe- und -entlastungen für Pflanzen und Tiere auf, so wie dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist.

Werden nun die in dem Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs-, und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, hätte dieser erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen waren. Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Für die sachgerechte Durchführung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Instrument der Erfolgskontrollen mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen zu verweisen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und fachlich „richtigen" Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfindet. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Abschluss einer biotopspezifischen Entwicklungsphase, d.h. erst nach einem gewissen Zeitraum bis zur vollständigen Wertentfaltung erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund ist es also umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nämlich nicht, wird auch kein Vollausgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer u.U. auch erhebliche Umweltauswirkungen. Insofern ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Monitoringmaßnahme. Diese beziehen sich im Bereich der internen Kompensationsfläche auf die dort durchzuführenden Maßnahmen, die ordnungsgemäß umzusetzen sind, damit sie eine entsprechend naturnahe Entwicklung vollziehen können.

Die plangerechte Ausführung und Einhaltung der noch durchzuführenden landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung durch die zuständigen Fachämter der Stadt Bottrop gewährleistet, die Abnahme durch die zuständige Baubehörde (Bauordnungsamt) in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Planungsamt. Weiteren Einfluss auf das Monitoring hat danach die Landschaftsbehörde durch das bei ihr nach § 6 Abs. 8 LG NRW zu führende Kompensationsflächenkataster, wodurch auch eine den natur-

schutzfachlichen Grundsätzen entsprechende langfristige Entwicklung der Maßnahme sichergestellt ist.

Außerdem ist die Durchführung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen der Bebauungspläne können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen des Bebauungsplans können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Bottrop permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Bottrop keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ´Neuordnung Hüls-Gelände´ in Bottrop umfasst eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes mit einer Größe von 96.100 m². Die Einrichtungshaus Ostermann GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 25.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um ihren Standort in Bottrop-Boy den aktuellen Trends der Möbelbranche anzupassen. Da es Ziel der Stadtplanung ist, die Fläche auch langfristig als Standort für den Möbel-Einzelhandel zu sichern und eine Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA Management GmbH[16] zu dem Ergebnis kommt, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche stadt- und regionalverträglich gestaltbar ist, wird der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Vergrößerung der Verkaufsfläche von 35.000 m² auf 50.000 m² (die überbaubare Fläche bleibt unverändert, die Geschossfläche wird von 60.000 m² auf 75.000 m² erhöht),
- Neuregelung der zulässigen Kern- und Randsortimente,
- Einbeziehung einer bereits gebauten Parkplatzerweiterung mit 150 Stellplätzen in das Sondergebiet,
- Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1.500 m² im Bereich der überbaubaren Fläche des Parkhauses für eine Aktionsfläche zum Verkauf von Gartenmöbeln und

[16] „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013

- vorsorgliche Ausweisung eines Standortes für einen Werbepylon zur Markierung des Standortes für den Fall des Ausbaus der B 224 zur A 52 und der damit verbundenen Errichtung eines Lärmschutzwalls.

Der Bebauungsplan weist folgende Festsetzungen auf:
- Sondergebiet mit entsprechender Erweiterungsfläche, das das Einrichtungshaus mit Zufahrten, Anlieferungsbereich, die Parkpalette sowie die Stellplatzanlage umfasst,
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (westlicher Teil der Ruhrölstraße),
- Private Grünfläche auf der Ostseite des Plangebietes sowie
- Öffentliche Grünfläche auf der Westseite des Plangebietes.

Die für die Bewertung der Schutzgüter relevanten fachgesetzlichen Ziele sind am Anfang des Umweltberichts aufgezeigt. Weitergehende Ziele bestehen durch den Umweltleitplan der Stadt Bottrop.

Die heutige Situation im Plangebiet wird vor allem durch die zum Einrichtungshaus gehörenden Nutzungen geprägt, d.h. durch die Stellplatzanlage mit Zufahren, Parkbuchten und zwischenliegenden Grünstreifen, dem dazugehörigen Parkdeck sowie durch den Gebäudekomplex des Verkaufsgebäudes mit dem markanten Eingangsbereich. Während der gesamte nördliche Teil des Betriebsgeländes dem Besucherverkehr vorbehalten ist, wird der rückwärtige Bereich für Anlieferungszwecke und als Parkfläche für die Mitarbeiter genutzt. Eingerahmt werden Einrichtungshaus und Stellplatzanlage von privaten und öffentlichen Grünflächen. Für den Menschen besitzt das Plangebiet im Hinblick auf die Wohnfunktion keine Bedeutung, genauso wie das direkte Umfeld, das durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist oder aber brachliegt. Allerdings befinden sich auf der West- und Südseite des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit einem Wegenetz, die Verbindungsmöglichkeiten von der Horster Straße in den Stadtteil Welheim oder auch aus dem Bereich Johannesstraße zu dem östlich der B 224 gelegenen Freiraum schaffen. Mit der guten verkehrlicher Anbindung über die Ruhrölstraße zur Horster Straße (L 633) und zur Braukstraße (B 224) und damit wiederum an das überregionaler Verkehrsnetz bestehen gleichzeitig aber auch hohe Vorbelastungen für die an diesen Straßen gelegene Wohnbebauung, die die Vorsorgewerte der DIN 18005 teilweise deutlich überschreiten.

Die das Plangebiet prägenden Biotoptypen wurden im Frühjahr 2012 auf der Grundlage der bei der Stadt Bottrop angewandten Methode ´Biotop- und Nutzungstypen - Wertigkeit der Biotoptypen´ *(STADT BOTTROP 2005* in Anlehnung an *LUDWIG & SPORBECK 1991*) aufgenommen. Dabei sind die für ein Sondergebiet typischen Nutzungsstrukturen kartiert worden, ohne Feststellung floristischer Besonderheiten. Die Bewertung dieser Biotoptypen wird im Rahmen der für einen Teilbereich durchzuführenden Bilanzierung herangezogen.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurden zunächst 47 planungsrelevante Tierarten ermittelt, für die die Wahrscheinlichkeit ihres Vorkommens im Plangebiet und ihre mögliche Betroffenheit durch das geplante Vorhaben abgeschätzt wurde. Viele dieser Arten konnten für das Plangebiet ausgeschlossen werden oder es konnten keine erheblichen Auswirkungen für mögliche Nahrungsgäste des Umfeldes wie Mäusebussard, Sperber, Turmfalke und Kiebitz festgestellt werden. Als potenziell vorkommende und theoretisch betroffene Arten verbleiben Mehlschwalbe, Wanderfalke, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus.

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes genauso wenig vorhanden wie geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope nach § 62 LG NW.

Natürliche Bodentypen sind aufgrund der jahrzehntelagen industriellen Vornutzung des Geländes nicht vorhanden. Dagegen existieren entsprechende Altlasten, die durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen behandelt wurden. Bei den verbliebenen Böden der Vorhabenfläche handelt es sich heute zum allergrößten Teil um technogene Substrate bzw. um versiegelte und überbaute Flächen. Auch aus Sicht von Grundwasser und Oberflächengewässer bestehen heute keine natürlichen Ausprägungen mit einer Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt. Mit den Sanierungsmaßnahmen wurden auch tieferliegende Grundwasserschichten vor Kontamination geschützt.

Aus lokalklimatischer Sicht ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Struktur als Übergangsbereich zwischen Stadtrand- und Gewerbeklima zu klassifizieren. Vorbelastungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten, da dieses als Bereich mit ausgeglichenen Temperaturverhältnissen dargestellt wird und den Tendenzen zur Ausprägung einer lokalen Wärmeinsel durch das Sondergebiet mit seiner großflächige Überbauung und Versiegelung planerisch durch die Anlage einer Dachbegrünung und eines umfangreichen Baumbestandes auf dem Parkplatzgelände entgegnet wurde. Lufthygienische Belastungen sind aufgrund der aus den Sektoren Südwest und West herantransportierten Luftmassen durch Emissionen des Nachbarraumes Duisburg-Oberhausen-Essen, der Innenstadt Bottrops und vor allem der Kokerei Prosper nicht auszuschließen, jedoch ist für den Gesamtraum eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte der TA-Luft festzustellen. Außerdem ist die Durchlüftung des Raumes vergleichsweise gut, so dass von einem Abtransport lokal erzeugter Luftschadstoffe ausgegangen werden kann.

Das Ortsbild im Plangebiet und dessen Umfeld wird durch die typischen Strukturen eines Gewerbe- und Sondergebietes geprägt, wobei im Änderungsbereich der umfangreiche Baumbestand und die randlichen Grünflächen den Charakter prägen und das Ortsbild anreichern und auflockern, so dass sich insgesamt keine geringe ästhetische Wertigkeit vor dem Hintergrund des planungsrechtlichen Status attestieren lässt.

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Aus kulturhistorischer Sicht ist allerdings der Platanenbestand als Doppelallee auf der Ostseite des Plangebietes von Bedeutung. Er dokumentiert als letztes Zeugnis (Baumbestand im Eingangsbereich des ehemaligen Hüls-Werkes) die ehemalige und für den Raum typische vorindustrielle Nutzung und ist unter diesem Blickwinkel bewusst erhalten worden. Er gilt damit als schützenswertes Element.

Die zu erwartenden Auswirkungen für die Schutzgüter basieren nicht - wie ansonsten üblich - auf den Folgen einer Neuversiegelung oder Überbauung, sondern sind eher als deren mittelbare Folgen einzuschätzen. So wird die vorgesehene Gebäudeerweiterung im Bereich der bestehenden Baugrenzen stattfinden. Der Eingriff durch einen Teil der Stellplatzanlage im Bereich einer Grünfläche ist bereits vollzogen und wird daher nachbilanziert. Weitere mögliche Konflikte bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht und durch wasserwirtschaftliche Aspekte. Als erhebliche Auswirkungen mit Umweltrelevanz wurden identifiziert:

- Bereits bestehender Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung (Teil der heutigen, planungsrechtlich nicht legitimierten Parkplatzfläche),
- Schaffung von Voraussetzungen für artenschutzrechtlich begründete Zugriffsverbote,
- Produktion von Abwasser (Niederschlags-/Brauchwasser) mit u.U. Mehrbelastungen für die Kanalisation.

Auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse wurden für das Plangebiet verschiedene Vermeidungs-, Verringerungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um die bei Realisierung des Planes zu erwartenden, o.g. erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen. Gleichzeitig werden durch diese auch Beeinträchtigungen für weitere Schutzgüter verringert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden können, führen dabei zu einer vollständigen Kompensation der bisher planungsrechtlich nicht legitimierten Nutzung des östlichen Teils der Stellplatzfläche (auf privater Grünfläche).

In dem Schlussteil des Umweltberichts (s.o.) sind die vom Gesetzgeber geforderten weiterführenden Angaben zur Methodik, zu den Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (soweit vorhanden) und zu den geplanten Maßnahmen zum Monitoring im Rahmen der Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen enthalten.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist damit abschließend festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Wasser, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ´Neuordnung Hüls-Gelände´ initiiert werden können, durch den o.g. Katalog verschiedener Maßnahmen verringert und durch planinterne Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können,

so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben werden. Auch aus Sicht des Artenschutzes kann festgehalten werden, dass bei Berücksichtigung der aufgeführten Bauzeitenregelungen mögliche, zu erwartende artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden können und damit kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten ist.

4. Literatur

- Bezirksregierung Münster (Hrsg.) (2011): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan Nord. Bearbeitet durch die Bezirksregierung Münster unter Mitwirkung des LANUV, der Städte Castrop-Rauxel, Bottrop, Gelsenkirchen, Gladbeck, Herten und Recklinghausen sowie des Kreises Recklinghausen, Münster
- Brilon, Bondzio & Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2012): Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr.7.11/8, 2. Änderung "Neuordnung Hüls-Gelände" in Bottrop, im Auftrag der Ostermann Gmbh & Co.KG, Endbericht von Nov. 2012, Bochum
- Burrichter, E. (1973): Die potentielle natürliche Vegetation in der Westfälischen Bucht. Landeskundliche Karten und Hefte der Geographischen Kommission für Westfalen, Selbstverlag, Münster
- Geologischer Dienst NRW (2003): Auskunftssystem BK 50 – Standardauswertungen mit schutzwürdigen Böden. Digitales Informationssystem zur Bodenkarte 1 : 50.000 in NRW, Krefeld
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2012): Bericht über die Luftqualität im Jahre 2011. LANUV-Fachbericht 42, Recklinghausen
- Ludwig, D. & O. Sporbeck (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen - Büro Froehlich + Sporbeck, Bochum
- MURL - Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Hrsg.) (1989): Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Regionalverband Ruhrgebiet (2006a): Regionalplanung für das Ruhrgebiet. Auszug aus dem Regionalplan, Blatt 15, mit Darstellungen zum Stadtgebiet von Bottrop
- RVR - Regionalverband Ruhrgebiet (2006b): Klimaanalyse Stadt Bottrop. Ruhr-Universität Bochum, Geogr. Institut Dr. M. Bürger und Regionalverband Ruhr, Referat 9, Dr. W. Beckröge, E. Gabrian u. A. Snowdon, Essen
- Schrödter, W., Habermann-Nieße, K. u. F. Lehmberg (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Herausgegeben vom VHW und Niedersächsischem Städtetag, Bonn
- Stadt Bottrop (1998): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls Gelände“. Bearbeitet durch das Stadtplanungsamt 61 - Abt. Verbindliche Bauleitplanung, Bottrop
- Stadt Bottrop (2005): Biotop- und Nutzungstypen - Wertigkeit der Biotoptypen. Kartierschlüssel und Biotopwertverfahren in Anlehnung an die “Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen nach Ludwig - Büro Froehlich + Sporbeck, bearbeitet durch das Umweltamt - Umweltplanung und -vorsorge, Bottrop
- Stadt Bottrop (2007): Umweltleitplan Stadt Bottrop.

J. Planungsgrundlagen

- „Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Möbel- und Einrichtungshauses Ostermann in Bottrop-Boy“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013
- „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bottrop“, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, Mai 2012
- „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop – Entwurf des Schlussberichts“, Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, August 2014
- „Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7.11/8, 2. Änderung ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop – Schlussbericht,“ Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, November 2012
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel
- „Artenschutzprüfung Stufe I im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop-Boy“, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 29.01.2013
- „Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände’ in Bottrop-Boy“, arbeitsgruppe raum & umwelt, Münster, 24.01.2013