

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7.12/3

1.0 Lage des Plangebietes

2.0 Städtebauliche Situation

2.1 Umweltsituation

3.0 Anlaß der Planung

4.0 Planinhalt

4.10 Baugebiets

4.12 GE-Gebiet (Gewerbegebiet)

4.13 MI-Gebiet (Mischgebiet)

4.14 WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)

4.20 Grünflächen

4.30 Verkehrsflächen

4.31 Verkehrsstraße

4.32 Fuß- bzw. Wanderwege

4.33 Flächen für den Ruhenden Verkehr

5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

6.0 Zahlenwerte

7.0 Kosten

8.0 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

### 1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bottroper Stadtteil Boy und hier südöstlich und südlich der Weusterstraße sowie nordöstlich der projektierten Verlängerung der Reulstraße.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Plan durch Signatur festgelegt.

### 2.0 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Rande bzw. außerhalb der zusammenhängenden städtischen Siedlungsbereiche.

Es wird im wesentlichen geprägt durch offene freie Landschaft.

Vorhandene Freiflächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten tangiert das Plangebiet die Kleingartenanlage "An der Boye".

Etwa 800 m südlich liegt an der Horster Straße das CWH-Werk der Veba.

Erschlossen wird das Gebiet z. Z. durch die Bergendahlstraße, die Weusterstraße und mittelbar durch die Kraneburgstraße.

### 2.1 Umweltsituation

#### 1. Vorbelastung mit Luftschadstoffen im Plangebiet und im Stadtteil Boy

Als Beurteilungsgrundlage können vor allem die flächendeckenden ("diskontinuierlichen") Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) für Schwefeldioxid und Staubbiederschlag sowie mit Einschränkungen Aussagen des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Mitte und ("kontinuierliche") Messungen der TEMES-Station Bottrop an der Welheimer Straße herangezogen werden.

Grundsätzlich zählt der Stadtteil Boy innerhalb des Stadtgebietes derzeit noch zu den vergleichsweise höher belasteten Bereichen. Nach den diskontinuierlichen Messungen, die allerdings derzeit nur bis einschließlich Berichtsjahr 1983 vorliegen (x), ergeben sich für Schwefeldioxid und Staubbiederschläge seit

(x) Der Bericht für 1984 wird für Ende Dezember 1985 erwartet

Anfang der achtziger Jahre Werte im Bereich von ca. 50-70 % der Grenzwerte nach TA-Luft. Tendenziell liegen die Kurzzeitbelastungswerte im oberen Bereich dieser Bandbreite. Weiterhin ist die Immissionsbelastung im Süden des Stadtteils höher als im Norden. Lediglich für zwei Bezugsflächen im Süden ergeben sich 1982 Grenzwertüberschreitungen für die Kurzzeitbelastung bei Staubbiederschlägen, die wohl mit dem damaligen Betrieb an der Bergehalde Prosperstraße zusammenhängen.

Für andere Schadstoffe liegen flächendeckende Erkenntnisse nur aus dem Luftreinhalteplan vor, die allerdings nur noch bedingt aussagefähig (Meßjahr 1978) sind. Immerhin lassen sie den Schluß zu, daß die Verhältnisse ähnlich wie bei Schwefeldioxid und Staubbiederschlag sind. Das Niveau der Immissionskonzentration wird etwa bei Stickoxiden und Kohlenmonoxid überwiegend im Bereich bis zu etwa 50 % der TA-Luft-Grenzwerte liegen.

Die seit 1982 aus den Messungen der TEMES-Station an der Welheimer Straße vorliegenden Ergebnisse für Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Schwebstoffe und Ozon bestätigen im wesentlichen die Erkenntnisse aus den flächendeckenden Messungen. Die Meßwerte der TEMES-Station sind allerdings wegen der (noch) relativ kurzen Beobachtungszeit gegenwärtig nicht für eine Zeitreihenanalyse geeignet und im übrigen wegen der topographischen Gegebenheiten und der besonderen Lage mit starker Beeinflussung durch mehrere nahegelegene Großemittenten auch nur für die nähere Umgebung der Station und nicht für den gesamten Stadtteil repräsentativ. (x) Die Meßwerte sind hierbei derzeit vor allem für eine ergänzende qualitative Belastungsanalyse und Überlegungen zu ortsspezifischen Immissionsursachen heranzuziehen.

Neben den ausgesprochenen Großemittenten prägen demnach bei austauscharmen Winterwetterlagen auch größere zusammenhängende Siedlungsbereiche mit Kohleheizungen wegen relativ niedriger Emissionshöhen vergleichsweise stark die örtliche Immissionssituation. Bei vorherrschenden Schwachwinden aus östlichen Richtungen aber auch bei westlichen Winden und wegen der Randlage zur Emscher-/Boye-Niederung mit vergleichsweise starker Tendenz zu bodennahen Inversionen auch im Winterhalbjahr wird der Süden des Stadtteils im allgemeinen höhere Schadstoffkonzentrationen aufweisen, relevant vor allem beim Schwefeldioxid, bei Stickoxiden und bei Stäuben.

x) Vgl. hierzu auch: LIS, TEMES-Jahresbericht 1982, Essen 1985, S. 57 u. 58

Unter verschiedenen Gesichtspunkten ist für die Immissions-situation im Stadtteil Boy davon auszugehen, daß in der jüngsten Vergangenheit eine deutliche Verbesserung eingetreten ist bzw. für die absehbare Zukunft zu erwarten sein wird. Wieweit dies in bestimmten einzelnen Jahren bei Immissionsmessungen sichtbar wird, hängt allerdings sehr stark von den jeweiligen meteorologischen Verhältnissen ab, die innerhalb gewisser Grenzen immer zufällig sind und neben den örtlich wirksamen Emissionen sehr stark die jeweilige Immissions-situation beeinflussen. Insofern werden sich die erwarteten Effekte auch erst im Rahmen mehrjähriger Beobachtungen belegen und quantifizieren lassen.

Wesentlich für erwartete deutliche Entlastungen speziell bei Kurzzeitemissionen und ungünstigen Luftaustauschverhältnissen im Süden des Stadtgebietes sind folgende Gesichtspunkte:

- drastische Emissionssenkungen im Zusammenhang mit der Modernisierung der südwestlich gelegenen Zentralkokerei;
  - ebenfalls deutliche Emissionsminderung bei Stilllegung der alten Müllverbrennungsanlage Karnap und Inbetriebnahme der neuen Anlage;
  - "Altanlagenanierung" bei weiteren Großemittenten, die in absehbarer Zeit, spätestens auf der Grundlage der neuen TA-Luft (Entwurf 7/85) zu erwarten sind;
  - Untersuchungen im Rahmen des Energieversorgungskonzeptes, nach denen über praktikable Veränderungen der örtlichen Heizungsstruktur deutliche Emissionsminderungen erreichbar sind.
2. Auswirkungen zukünftiger Gewerbeansiedlung im Bereich der Bebauungspläne auf die lufthygienische Situation

Genaue Emissionsschätzungen und Beurteilungen der resultierenden Immissions-situation im Einwirkungsbereich lassen sich ohne Kenntnis der zukünftigen Betriebe und Anlagen nicht leisten. Grundsätzlich ist jedoch durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO mit zusätzlichen Zulässigkeitsbeschränkungen auf Gewerbebetriebe mit relativ geringem Störpotential (Einschränkung auf bestimmte Betriebsarten entsprechend Abstandsliste 1982) ausgeschlossen, daß erhebliche Emissionen entstehen können

und im unmittelbaren Nahbereich oder im Stadtteil Boy als Immissionen wirksam werden können. Grundsätzlich ist auch festzustellen, daß bereits aufgrund der örtlichen Windverhältnisse mit sehr geringem Anteil nördlicher Winde eine nennenswerte Zusatzbelastung der südlich gelegenen Siedlungsbereiche des Stadtteils Boy weitgehend ausgeschlossen wäre. Im übrigen ist im Rahmen der konkreten Behandlung von Bauvorhaben, ggf. in Verfahren nach BImSchG, sichergestellt, daß auch der örtlichen Immissionssituation in der notwendigen Weise im Einzelfall Rechnung getragen wird.

3. Weitere Umweltschutzgesichtspunkte im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nr. 7.12/3 und Nr. 7.12/4

Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen, speziell im Nahbereich des neuen Gewerbegebietes, aus der Ansiedlung von Gewerbebetrieben gilt das unter 2. Gesagte. Die derzeitige klimaökologische Leistungsfähigkeit der neuen Gewerbegebietsflächen ist wegen der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung, der topographischen Gegebenheiten und der Lage und Größe der Fläche hinsichtlich einer möglichen lufthygienischen und klimaverbessernden Wirkung für die Siedlungsbereiche des Stadtteils Boy als relativ wenig bedeutsam anzusehen. Ähnlich begrenzt ist das derzeitige naturräumliche Potential der Fläche im Hinblick auf ihren Biotopcharakter und den Artenschutz einzuschätzen. Daher erscheint in diesem konkreten Fall die bauliche Inanspruchnahme einer derartigen Fläche auch unter diesen Gesichtspunkten in Abwägung mit den anderen, die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen tragenden Planungsgründen, vertretbar. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.13/3 sind auf größeren Flächen in der Vergangenheit Filterschlämme, Aschen usw. aufgeschlämmt worden. Aus diesem Grund wurde Mitte 1985 für die "altlastverdächtige" Fläche eine Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf Realisierbarkeit der geplanten Nutzungen und mögliche Grundwasserbeeinträchtigungen vorgenommen.

Das hierzu von einem Sachverständigen erstellte Gutachten schließt denkbare Gefährdungen aus und kommt zu dem Ergebnis, daß eine Realisierung der Planung ohne Einschränkung möglich sei.

### 3.0 Anlaß der Planung

Die Stadt verfolgt schon seit Jahren das Ziel, die noch weitgehend vom Bergbau geprägte Wirtschaftsstruktur zu verbessern. Hierfür ist die Bereitstellung von Gewerbeansiedlungsflächen Voraussetzung.

Für diesen Zweck wurden verschiedene Flächen vorbehalten.

Nachdem nunmehr ein Teil dieser Vorbehaltsflächen vom Bergbau für die Lagerung von Bergehalden beansprucht wird und somit für den ursprünglich beabsichtigten Zweck ausfällt, müssen entsprechende Ersatzflächen bereitgestellt werden. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 4.0 Planinhalt

#### 4.1 Baugebiete

#### 4.12 GE-Gebiet (Gewerbegebiet)

Der größte Teil der vorhandenen Freiflächen ist als GE-Gebiet vorgesehen. Begrenzt wird das GE-Gebiet im Südwesten und Südosten durch einen öffentlichen Grünzug, der einmal die Baugebiete auflockern soll, zum anderen auch Immissionsschutzfunktionen hat. Für einen Teil des Gewerbegebietes wird die Nutzung zum Schutze des naheliegenden Wohngebietes an der Reul- und Bergendahlstraße sowie an der Kraneburg- und Weusterstraße eingeschränkt. Eine Ausnahmeregelung gewährleistet, daß auch Anlagearten der nächstniedrigeren Abstandsklasse im Ausnahmefall und nach Prüfung zugelassen werden können. Hierdurch wird ein breiteres Betriebsartenspektrum - im Hinblick auf eine größere wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gewerbegebietes - ermöglicht.

#### 4.13 MI-Gebiet (Mischgebiet)

Die Reulstraße soll bis zur Kraneburgstraße durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der dortigen Wohngebiete ist nordöstlich der projektieren verlängerten Reulstraße ein - im Mittel 80 m tiefes - Mischgebiet ausgewiesen. Die vorgesehene Bebauung ist im Straßenbereich 3-, ansonsten 1geschossig.

#### 4.14 WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)

Auf dem von der projektierten Verlängerung der Reulstraße teilweise beanspruchten Grundstück an der Kraneburgstraße ist für die verbleibende Restfläche eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die in einem WA-Gebiet liegt. Die Form der überbaubaren Flächen soll der entstehenden Einmündungssituation Rechnung tragen.

#### 4.2 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 2,2 ha geplant.

Die Grünanlage, die das Gewerbegebiet im Südwesten und Südosten begrenzt, soll so ausgestaltet werden, daß sie, wie bereits erwähnt, einmal der Verbesserung des Immissionsschutzes dient, zum anderen der Auflockerung der Baugebiete. Die in diesem Grünzug vorgesehenen Fuß- bzw. Wanderwege sollen zusätzlich der Naherholung dienen. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelbäume und Baumgruppen, soweit sie erhaltungswert sind, als "zu erhalten" festgesetzt.

#### 4.3 Verkehrsflächen

##### 4.31 Verkehrsstraßen

Die wichtigste Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes ist die "Planstraße A". Sie ist die Weiterführung der Industriestraße aus dem Gewerbegebiet "Rheinbaben" zur B 224 und dient als Haupterschließung der Baugebiete, insbesondere des Gewerbegebietes.

Die Industriestraße soll im Endzustand an die alte Trasse der B 224 angeknüpft und über die Horster Straße mit der neuen nach Osten verschwenkten Trasse der B 224 verbunden werden. In der hier anstehenden Planung endet sie jedoch im Bereich des Berührungspunktes mit der dortigen Kleingartenanlage. Die Verknüpfung selbst und die damit verbundenen Regelungen bleiben einer späteren Bebauungsplanung vorbehalten. Weitere Erschließungsstraßen sind die "Planstraße B" und die verlängerte Reulstraße.

##### 4.32 Fuß- bzw. Wanderwege

In den oben erwähnten Grünzügen liegen Fuß- bzw. Wanderwege. Insgesamt

entsteht - unter Einschluß der Grünsysteme im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes (7.12/4) - ein Rundwegenetz, das im Bereich Kraneburgstraße/Boyer Markt beginnt und schließlich im Bereich des Übergangs über den Vorfluter Boye die Verbindung zum Erholungsraum Wittringen auf dem Gebiet der benachbarten Stadt Gladbeck aufnimmt.

Das Wegesystem in der Kleingartenanlage "An der Boye" kann mit demjenigen in den öffentlichen Grünflächen verbunden werden. Hierdurch wird der Freizeitwert gesteigert. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird zwecks Schließung des oben beschriebenen Wegenetzes der Grünzug mit der Kraneburgstraße durch einen öffentlichen Fußweg ebenfalls verbunden.

#### 4.33 Flächen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Parkeinrichtungen in Längs- und ggf. auch in Queraufstellung möglich. Ansonsten müssen die nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Einstellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen und untergebracht werden.

#### 5.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung eines Teils der vorgesehenen Regelungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz erforderlich. Hierfür bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

Es ist beabsichtigt, die bodenordnenden Maßnahmen, die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich sind, nach Möglichkeit auf freiwilliger Basis und ggf. im Umlegungsverfahren durchzuführen.

Soweit bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sich Nachteile auf die persönlichen Lebensumstände der von dem Bebauungsplan Betroffenen auswirken, wird ein Sozialplan aufgestellt.

Ggf. werden in diesem Zusammenhang folgende Hilfen angeboten:

Sofern Eigentümer, Mieter oder Pächter ihren Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsbetrieb verlagern müssen, werden ihnen im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen zum Kauf bzw. zur Anpachtung/Miete angeboten. Die Kosten der durch die Plandurchführung bedingten Vermögensnachteile werden nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen von der Stadt getragen. Hierbei werden ggf. Hilfen zur Erlangung von Wirtschaftsförderungs- und Kredithilfen aus den jeweiligen Programmen von Bund und Land in Anspruch genommen.

Umzusetzende Wohnparteien werden ggf. mit Ersatzwohnungen versorgt. Dabei werden Wohnungswünsche, soweit wie möglich, berücksichtigt.

6.0 Zahlenwerte

	7.12/3	7.12/4
a) Gesamtverfahrensfläche	rd. 23,00 ha	
b) Öffentliche Grünfläche	rd. 2,20 ha	
c) Wohnbaufläche (WA)	rd. 0,15 ha	- C.F.
d) Mischbaufläche (MI)	rd. 1,40 ha	- F.F.
e) Gewerbefläche (GR)	rd. 17,00 ha	+ 9.0
f) Verkehrsfläche	rd. 2,25 ha	

7.0 Kosten

Die zur Verwirklichung der Planung entstehenden Kosten werden auf DM 6,5 Mio geschätzt.

Von dieser Summe hat die Stadt voraussichtlich DM 3,0 Mio selbst zu tragen.

8.0 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die vorgenannten Regelungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1/2 pr

25