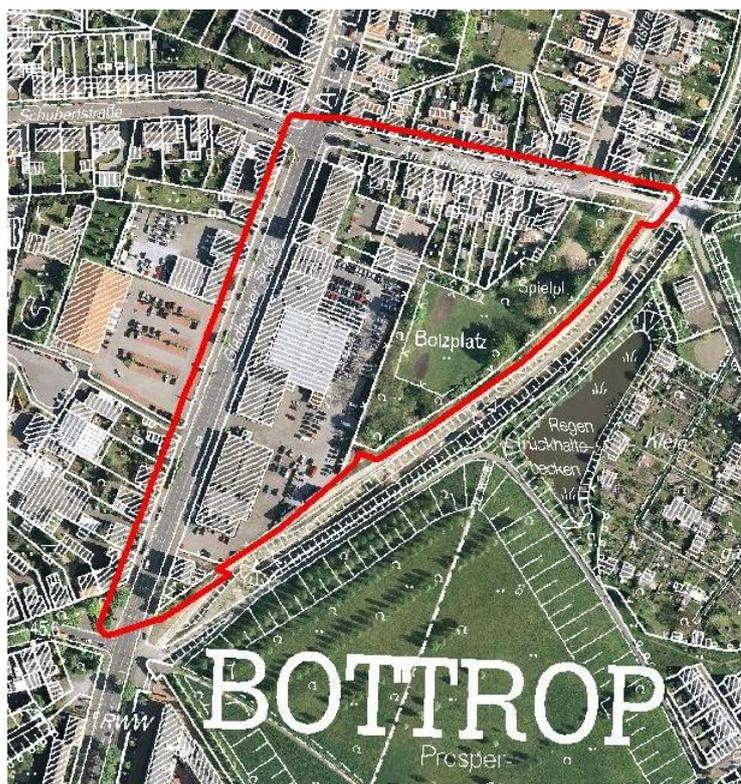


**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**



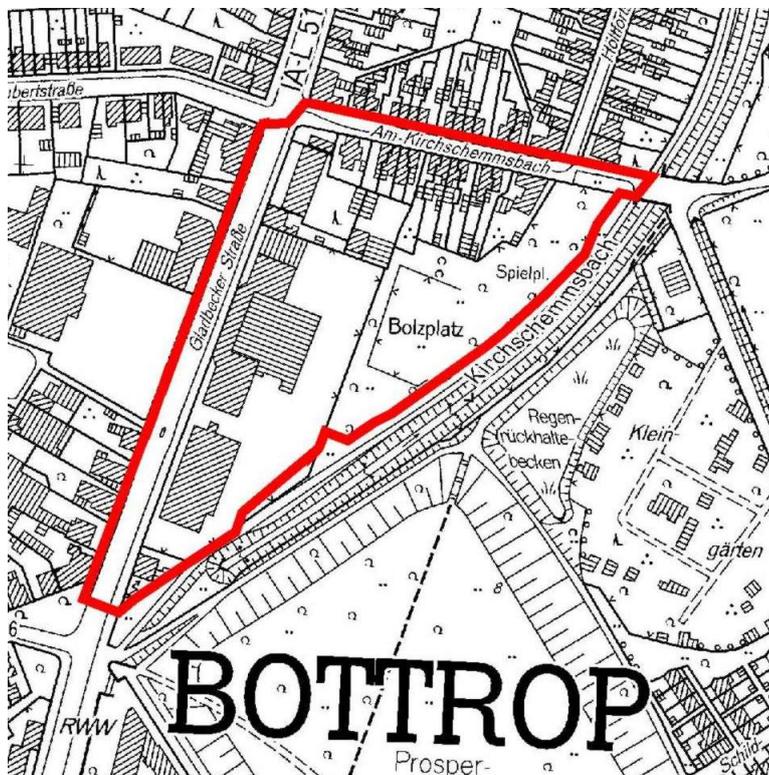
**Bebauungsplan Nr. 4.11/6
„ Gladbecker Straße“**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Anlass und Ziele der Planung**
- 4. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 6. Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten**

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Mitte, östlich der Gladbecker Straße, südlich der Straße Am Kirchschemmsbach und nordwestlich des Kirchschemmsbaches. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Quelle: Stadt Bottrop, 2006

2. *Verfahrensablauf*

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 24.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 „Gladbecker Straße“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand vom 19.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2009 über die Planabsichten informiert und gebeten worden, hierzu bis zum 02.11.2009 Stellung zu nehmen.

In seiner Sitzung am 13.03.2012 nahm der Rat der Stadt Bottrop das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Kenntnis. Er billigte den vorgelegten Planentwurf und beschloss die Offenlage.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.03.2012 bis einschließlich 30.04.2012. Parallel wurde die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Bottrop am 25.09.2012 ist der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden.

3. *Anlass und Ziele der Planung*

Seit dem 19.02.1970 existiert für den Bereich zwischen der Schubertstraße, der Straße Am Kirchschemmsbach, dem Kirchschemmsbach, der Overbeckstraße, der Richard-Wagner-Straße, der südlichen Grenze der Parkanlage und der Kirchhellener Straße der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 „Lortzingstraße“. Dieser Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit insgesamt dreimal geändert. Die letzte, am 05.07.1982 rechtskräftig gewordene Änderung berücksichtigt die Rechtsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977, während dem übrigen Planbereich die Verordnung von 1968 zu Grunde liegt. Diese Vorschriften lassen eine Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nur in einem sehr beschränkten Umfang zu. Aus Gründen der Rechtssicherheit und insbesondere zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es notwendig, neue planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Im Rahmen einer gerichtlichen Auseinandersetzung hat sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 in Bezug auf verschiedene zeichnerische Festsetzungen fehlerhaft ist. Außerdem liegt ein Teil der Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach (Hs. Nr. 4 bis 16) im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Bergmannssiedlung Gladbecker Straße, Nordring, Holtfortstraße, Am Kirchschemmsbach“, so dass im bestehenden Bebauungsplan widersprüchliche konkurrierende Satzungsinhalte bestehen. Daher hat der Rat in seiner Sitzung am 07.03.2006 den Beschluss gefasst, ein Verfahren zur Aufhebung des

fehlerbehafteten Bebauungsplanes 4.11/1 einzuleiten und für die gleiche Fläche einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Durch die Schließung des Autohauses CarGo an der Gladbecker Straße 162 hat sich eine neue Situation ergeben, die eine Anpassung der bisherigen Planungsüberlegungen erforderlich macht. Im Jahr 2008 wurde für den Bereich eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung der Räumlichkeiten in Spielstätten eingereicht. Das Vorhaben wäre nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.11/1 an dieser Stelle zulässig. Allerdings würde es die Durchführung der Planung für den neuen Bebauungsplan Nr. 4.11/6 – der ja gerade eine Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Ziel hat – unmöglich machen bzw. wesentlich erschweren. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat daher das Bauaufsichtsamt zunächst die Entscheidung über diese Voranfrage gemäß § 15 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt.

Um das städtebauliche Ziel einer Feinsteuerung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten zu erreichen, wurden daher folgende Beschlüsse gefasst:

1. Ein Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4.11/1 wurde gefasst. Das Aufhebungsverfahren wird aktuell nicht weitergeführt.
2. Das Plangebiet wird an der Gladbecker Straße aufgeteilt. Für den Bereich östlich der Gladbecker Straße wird der Bebauungsplan Nr. 4.11/6 aufgestellt und für den Bereich westlich der Gladbecker Straße der Bebauungsplan Nr. 4.11/9. Die Regelungen der neu aufzustellenden Bebauungspläne überdecken die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes 4.11/1 bis zu dessen Aufhebung.
3. Zur Sicherung der Bauleitplanung wird gemäß §§ 14 ff BauGB für den neuen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 eine Veränderungssperre erlassen. Diese soll für den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens städtebaulich unerwünschte Nutzungen verhindern und Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Ziel des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4.11/6 ist, neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine stadtnahe verträgliche Gewerbeflächenentwicklung (Gewerbeflächenbedarf für Mittelstand) zu forcieren, die vorhandenen Nutzungen, wie den Lebensmittelmarkt und den bestehenden Gewerbefachbetrieb zu sichern und zu bestätigen. Wichtig ist außerdem, in dem Verfahren eine Vereinbarkeit mit der bestehenden Denkmalbereichssatzung zu erreichen.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist aus räumlich-strukturellen und städtebaulichen Gründen ein wesentlicher Hintergrund der hier vorliegenden Planung (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: Planungsleitlinie - Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche).¹ Die Innenstadt und das intakte Nebenzentrum Bottrop-Eigen sollen strukturell erhalten und gefördert werden. Der Abfluss von Kaufkraft aus diesen (Neben)Zentren soll verhindert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu einen Beitrag leisten.

¹ Vgl. auch: § 2 Abs. 3 Satz 3 ROG: Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstadt und der örtlichen Versorgungsbereiche

Darüber hinaus sollen über die Feinsteuerung von Nutzungen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Des Weiteren sollen bestehende Nutzungen planungsrechtlich gesichert und Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Denkmalbereichssatzung ausgeräumt werden.

Außerdem ist eine Anpassung an die geltenden Rechtsvorschriften notwendig. In Teilbereichen werden die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebieten differenziert. Dies ist auch erforderlich, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Fläche an aktuelle Anforderungen anzupassen.

Mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan kann zudem erreicht werden, dass die für ökologische Belange wichtige Grünfläche in ihrem Bestand gesichert wird.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange finden in dem Bebauungsplan 6.11/7 „Gladbecker Straße“ Berücksichtigung.

Im Sinne der Sicherstellung einer natürlichen Grundwasseranreicherung trifft der Bebauungsplan außerdem Festsetzungen zur Beschränkung von Bodenversiegelungen.

Aufgrund der räumlichen Dichte von Gewerbe und Wohnen, aber auch aufgrund der am Plangebiet gelegenen vierstreifigen Gladbecker Straße ist das Thema Lärm sehr differenziert zu betrachten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (auch zur Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen) gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Ergebnisse der Untersuchungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet bleibt erhalten und steht als Freiraum, Spiel- und Erholungsfläche weiterhin zur Verfügung. Außerdem erfüllt die Grünfläche vielfältige ökologische Funktionen.

Die durch die vorgesehene Planung werden keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft generiert.

Die im Umweltbericht dargestellten Umweltaspekte (vgl. Kapitel 2 des Umweltberichtes) werden im Rahmen einer gerechten Abwägung der §1 Abs.7 BauGB als Hinweis Eingang in den vorliegenden Bebauungsplan finden (vgl. Kapitel F Nr. 5) um die stärkere Berücksichtigung von Umweltbelangen bei einer Neuplanung/Umnutzung des Gewerbegebietes anzustoßen.

Dachbegrünung der Flachdächer, Begrünung der Parkplätze mit Bäumen und Ausstattung der Parkplatzflächen mit wassergebundenen Materialien sollen im Rahmen der Bauleitplanung

nicht verbindlich festgelegt werden, um die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Plangebietes nicht einzuengen (vgl. Ziele der Planung, Kapitel A der Begründung). Im Rahmen der planerischen Zurückhaltung wird auf Festsetzungen verzichtet, zugunsten einer Umsetzbarkeit des Planziels.

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans als Teil der Begründung beigelegt.

Der Bebauungsplan setzt nur geringe (das Maß der baulichen Nutzung betreffende) Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht fest. Im Wesentlichen ist eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baugebietstypologien Anlass des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet. Eingriffe in den Naturhaushalt, inklusiv des Artenschutzes sind nach Prüfung nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu treffen.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind bspw. Stellungnahmen eingegangen, die

- die Eigentumsverhältnisse
- den Altlastenverdacht
- die Nutzungsstruktur
- den Erhalt der Grünfläche

betreffen.

Diese Anregungen sind geprüft worden und sofern dies möglich war, berücksichtigt worden.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine weiteren Anregungen zu dem hier vorliegenden Planverfahren eingereicht worden.

Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen,

- die die Versorgung Lage der Fernwärmeleitungen betreffen
- zentrenverträgliche Nutzungssteuerung

6. *Abwägung alternativer Planungsmöglichkeiten*

Da der Bebauungsplan überwiegend einer geordnete städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Bebauung und Nutzung, sowie der Bestätigung der Freifächensituation dient, ist eine Alternativenprüfung, insbesondere im Hinblick auf die Standortprüfung nicht möglich.

Bottrop, Oktober 2012