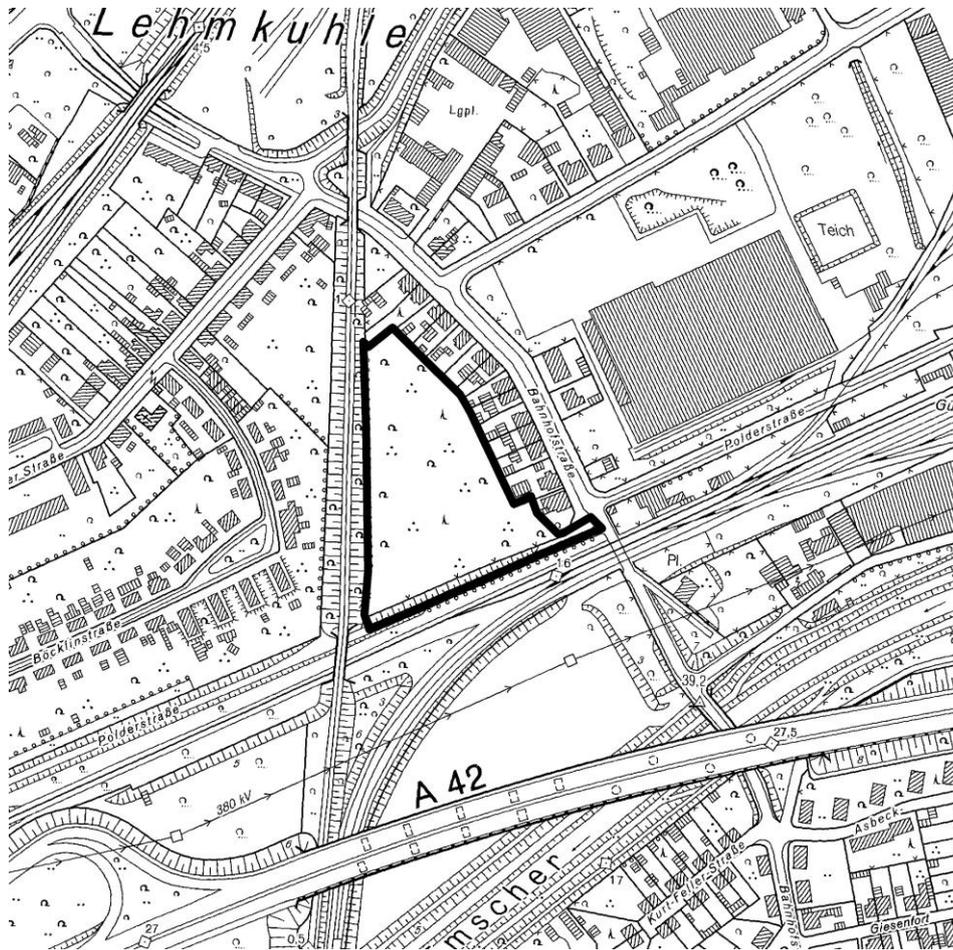


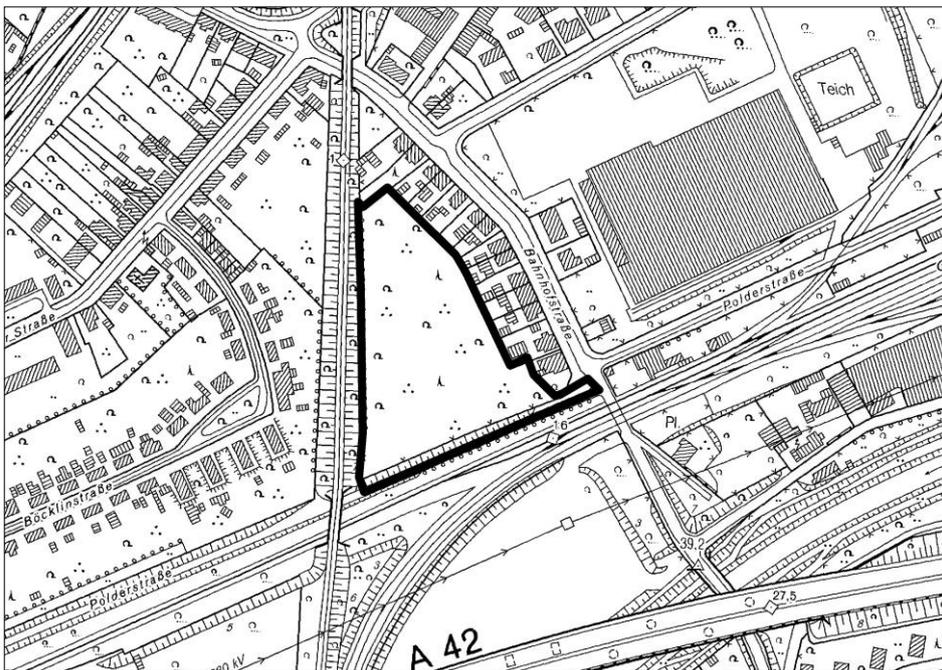
Bebauungsplan Nr. 5.08/4 „Bahnhofstraße / Polderstraße“



Zusammenfassende Erklärung

A. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bottrop-Süd, westlich der Bahnhofstraße, nördlich der Polderstraße und östlich der Güterbahnlinie. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



B. Anlass und Ziele der Planung

Im Hintergelände westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Polderstraße liegen Flächen, die in der Vergangenheit – mit Duldung des damaligen Eigentümers – als Grabeland genutzt wurden. Durch aktuelle Entwicklungen ergibt sich nun planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Die Grundstücke wurden von einem Privatunternehmen erworben und als Privatgärten vermarktet. Die einzelnen Gärten wurden dabei nicht parzelliert, sondern nur intern aufgeteilt und als Teil- oder Sondereigentum veräußert. Die Fläche verfügt über keine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung, da das Gelände weder an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, noch an einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zuwegung. Die südlich des Grundstücks gelegene, im Stadtplan mit „Polderstraße“ bezeichnete Fläche ist keine öffentliche Verkehrsfläche.

Das Gelände wurde bereits vor der Vermarktung als Grabeland genutzt. Nach dem Verkauf des Teileigentums sind allerdings eine ganze Reihe

neuer Gartenhäuser unterschiedlicher Größe auf dem Grundstück entstanden. Alle Gebäude sind ohne Baugenehmigung errichtet worden. Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre allerdings zum jetzigen Zeitpunkt auch gar nicht möglich, da es sich bei der Fläche planungsrechtlich um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Das bedeutet, dass dort noch nicht einmal Gebäude bis 30 m³ Rauminhalt gemäß § 65 Absatz 1, Nr. 1 Bauordnung NW genehmigungsfrei errichtet werden dürften.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung der gärtnerischen Nutzung in geordneten städtebaulichen Bahnen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es,

- für die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer der Gärten Rechtssicherheit zu schaffen, um ihnen die gärtnerische Nutzung weiterhin zu ermöglichen und
- in Anlehnung an die Bestimmungen des Kleingartengesetzes Festsetzungen für die Nutzung und die maximale Größe von Gartenhäusern etc. zu treffen, um Wildwuchs und intensivere Bautätigkeiten zu verhindern.

C. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.08/4 „Bahnhofstraße / Polderstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.10.2010 bis zum 04.11.2010 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit Datum vom 06.10.2010 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2013 bis einschließlich 29.05.2013 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte parallel.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.09.2013 als Satzung beschlossen:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 26.10.2013 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

D. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung im Sinne des § 2 (4) BauGB dargestellt und bewertet.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig.

Der Bebauungsplan setzt eine Private Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung Gärten fest und regelt somit eine bereits vorhandene Nutzung. Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es werden keine Verbottatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz) hervorgerufen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Vor dem Hintergrund vorhandener Bodenbelastungen (der Benzo(a)pyren-Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Nutzpflanzenanbau von 1,0 mg/kg wird mit Gehalten von 1,1 bis 1,7 mg/kg überschritten) wurden Anbau und Verzehrhinweise für Nutzpflanzen in den Bebauungsplan aufgenommen

E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der oben genannten Beteiligungsschritte wurden seitens der Öffentlichkeit Anregungen vorgetragen. Gegenstand dieser Anregungen waren Fragen zu möglichen Erschließungskosten sowie Bedenken wegen der von der Gartennutzung ausgehenden Belastungen. Da keine Erschließungskosten anfallen, das Übernachten und dauerhafte Wohnen in den Gärten ausgeschlossen wurde und sich die gärtnerische Nutzung daher im üblichen Rahmen bewegt, wurden die Bedenken zurückgewiesen. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lagen ebenfalls Anregungen vor: einige Leitungsbetreiber (RWW, Air Liquide Deutschland GmbH, Infracor GmbH und PLEdoc GmbH) wiesen auf vorhandene Versorgungsleitungen hin, die im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlaufen. Auf Wunsch der PLEdoc GmbH wurde der Verlauf einer Ferngasleitung nach der Offenlage als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelte es sich nicht um eine zusätzliche Festsetzung sondern lediglich um eine zeichnerische Ergänzung der Bestandsunterlagen. Eine erneute Offenlage war daher nicht erforderlich.