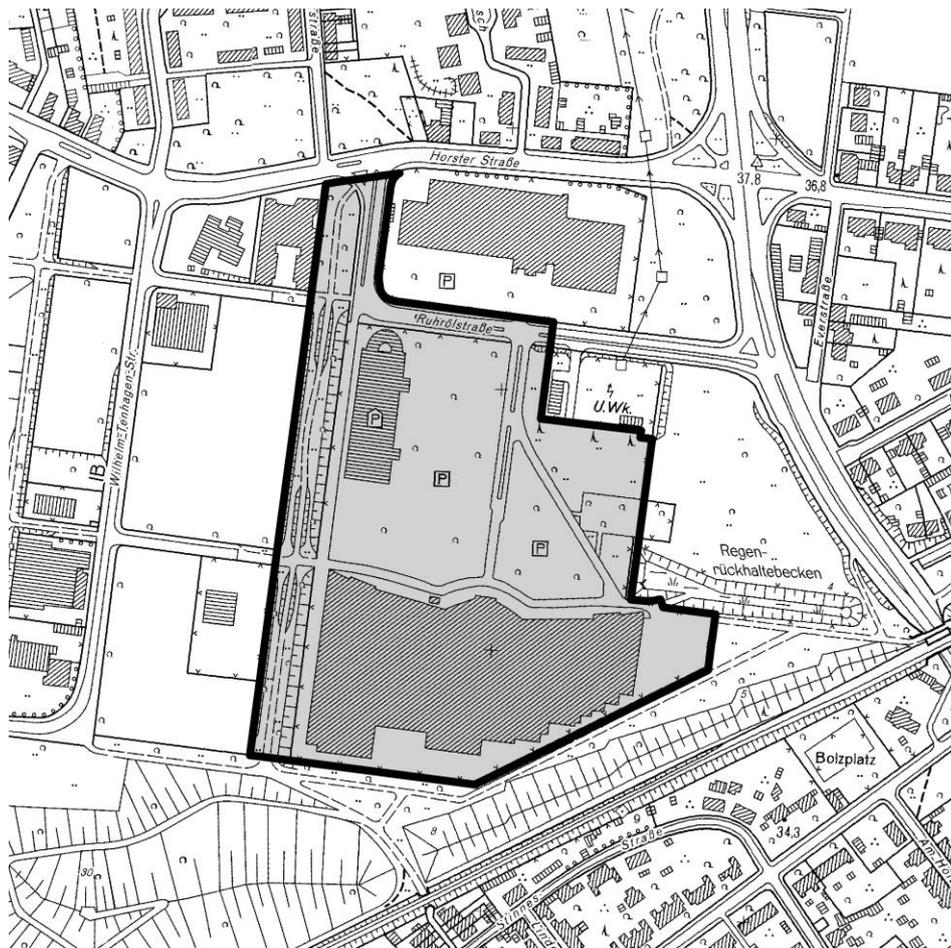


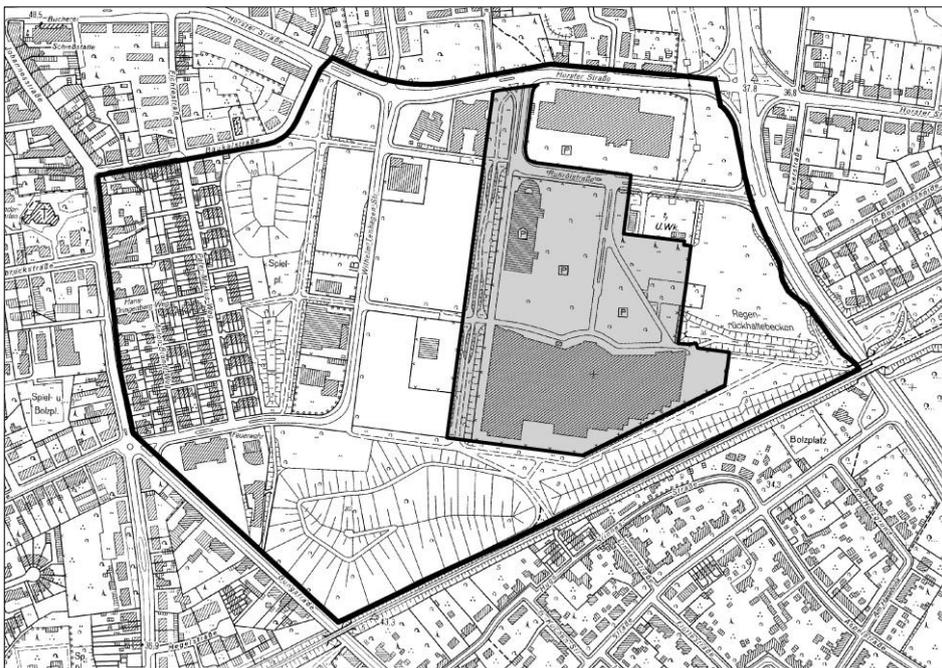
# Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ 2. Änderung



## Zusammenfassende Erklärung

## A. Lage des Plangebiets

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



## B. 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 m<sup>2</sup>. 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 waren über textliche Festsetzungen in Bezug auf Art und Umfang zunächst wie folgt beschränkt:

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

- Einzeilmöbel, Wohnraummöbel, Schlafzimmere Möbel, Appartementsmöbel, 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 beantragte mit Schreiben vom 25.11.2011 die Änderung des Bebauungsplanes, 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<sup>1</sup> zu dem Ergebnis kam, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche stadt- und regionalverträglich gestaltbar ist, wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Vergrößerung der Verkaufsfläche von 35.000 m<sup>2</sup> auf 50.000 m<sup>2</sup> (die überbaubare Fläche bleibt unverändert, die Geschossfläche wird von 60.000 m<sup>2</sup> auf 75.000 m<sup>2</sup> erhöht),
- Neuregelung der zulässigen Kern- und Randsortimente,
- Einbeziehung einer bereits gebauten Parkplatzerweiterung mit 150 Stellplätzen in das Sondergebiet,
- Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> 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.

## C. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ – 2. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 09.05.2012 bis einschließlich 23.05.2012 statt.

---

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption mit Schreiben vom 13.04.2012 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 12.02.2014 erfolgte auf der Grundlage eines Vorentwurfes des Bebauungsplans die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Regionalverband Ruhr als Regionalplanungsbehörde wurde mit Schreiben vom 12.02.2014 gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz (LPIG) über die Planung unterrichtet.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 7.11/8 – 2. Änderung hat in der Zeit vom 23.03.2015 bis zum 24.04.2015 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2015 über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 29.09.2015 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.12.2015 wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

## **D Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

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 jahrzehntelangen 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 auszuschießen, 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).

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.

## E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 – 2. Änderung vorgetragen, die sich auf mögliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur, die Abwicklung des Verkehrs, vorhandene Versorgungsleitungen, den geplanten Werbeplon sowie den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser beziehen.

Die **Städte Gladbeck und Marl** sowie die **Geschäftsstelle Regionaler Flächennutzungsplan** (für die Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr) forderten im Rahmen ihrer Stellungnahmen, die im Bereich des Möbelhauses Ostermann zulässigen Sortimente detailliert festzulegen und dabei die Regelungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel zu berücksichtigen.

### *Stellungnahme der Verwaltung*

Der Bebauungsplan enthält die gewünschten exakten Festsetzungen zu Art und Umfang der im Sondergebiet für das Möbelhaus zulässigen Kern- und Randsortimente. Der Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen wurde entsprechend berücksichtigt.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** wies darauf hin, dass die Auswirkungen der Erweiterung des Möbelhauses Ostermann auf das umlie-

gende Straßennetz untersucht werden müssen. Dabei sei sowohl der heutige Zustand (Anbindung der Ruhrölstraße an die B 224) als auch die künftige Situation (Ausbau der A 52 und damit Wegfall der direkten Anbindung der Ruhrölstraße) zu prüfen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Die Anbindung des Möbelhauses Ostermann an das Straßennetz wurde gutachterlich untersucht. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der aus der Erweiterung des Möbelhauses resultierende Zusatzverkehr verträglich abgewickelt werden kann, wenn bei heutigem Zustand (Anbindung der Ruhrölstraße an die B 224) der Zufahrtbereich von der Ruhrölstraße auf das Gelände des Möbelhauses aufgeweitet wird und wenn bei Wegfall der Anbindung der Ruhrölstraße an die B 224 (Ausbau der A 52) auf der Horster Straße eine zweite Linksabbiegespur in die Ruhrölstraße eingerichtet wird. Für beide Maßnahmen wurden mit dem Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen wurden. Zum einen wurde im Zufahrtbereich des Möbelhauses eine zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt (bisher Sondergebiet) und zum anderen wurde am westlichen Rand der Ruhrölstraße ein Streifen als Verkehrsfläche (bisher Grünfläche) ausgewiesen, der dort den zusätzlichen Linksabbiegeverkehr von der Horster Straße aufnehmen soll. Eine Umsetzung dieser zweiten Maßnahme ist allerdings erst dann erforderlich, wenn die B 224 tatsächlich zur A 52 ausgebaut wird.

Die **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW)** wies auf ihre im Plangebiet liegenden Versorgungsleitungen hin und bat um entsprechende Berücksichtigung bzw. um Ausweisung von Leitungsrechten.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Bei den angesprochenen Leitungen handelt es sich um vorhandene Leitungen. Sie können in ihrer heutigen Lage verbleiben und sind bereits durch Baulasten ausreichend gesichert. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan im Bereich einiger Leitungstrassen Leitungsrechte fest.