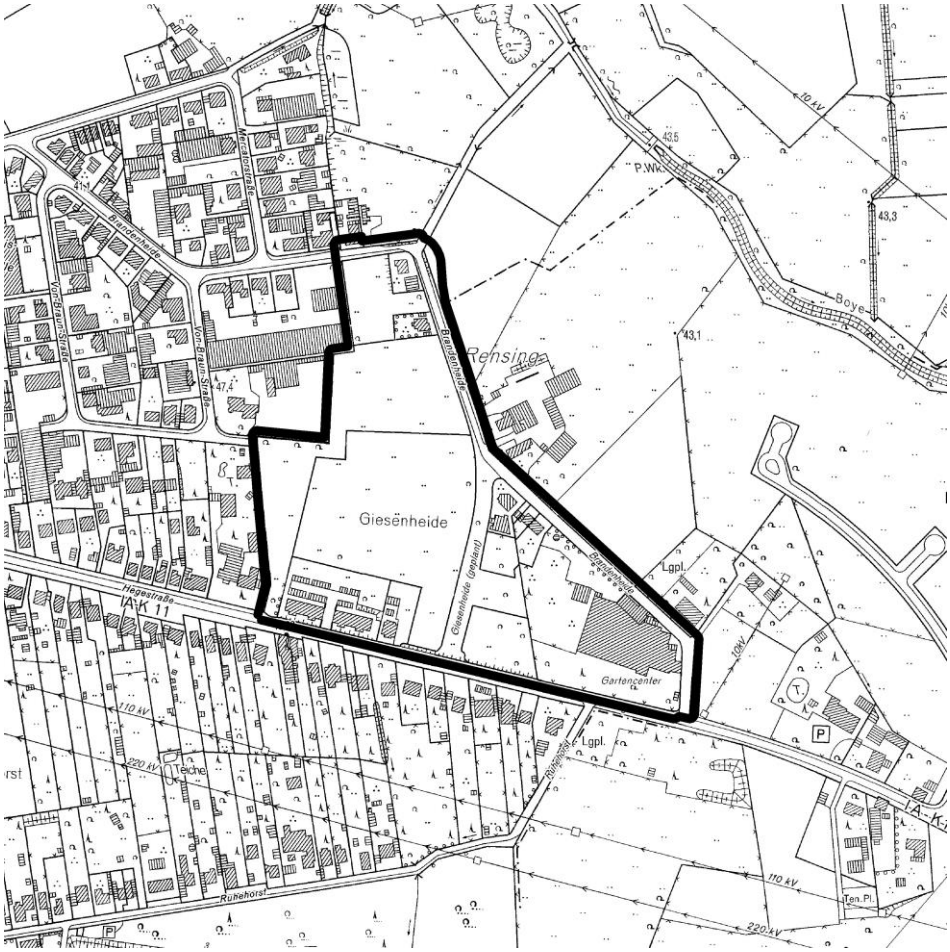
bottrop

Stadtplanungsamt 61/2

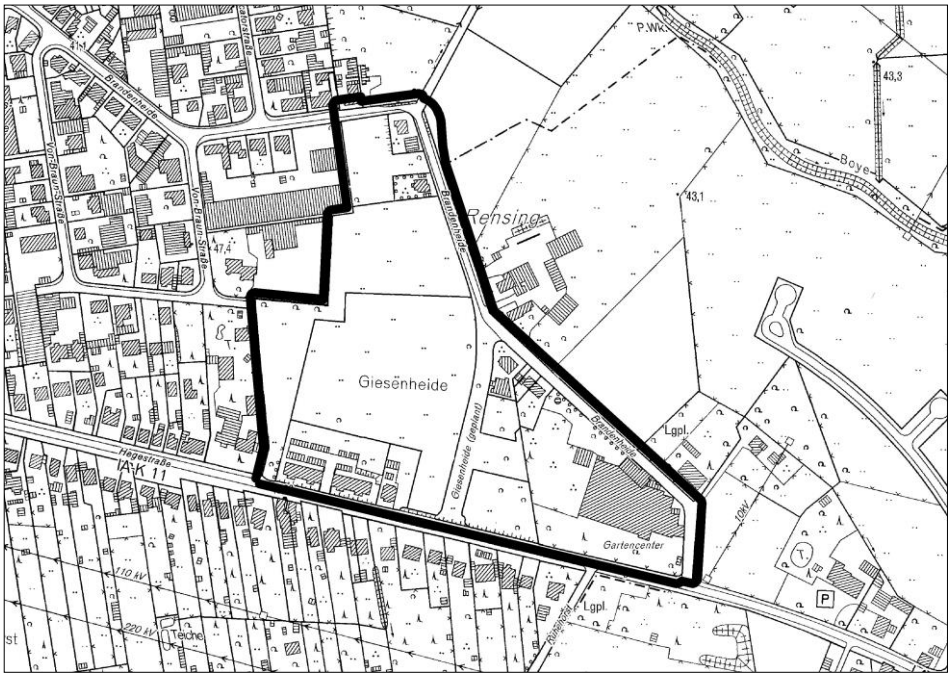
# Bebauungsplan Nr. 36/1
# „Gewerbegebiet Brandenheide“




# Zusammenfassende Erklärung

# A. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Bottrop Kirchhellen / Grafenwald. Es liegt nördlich der Hegestraße und wird in etwa begrenzt von der Hegestraße, der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 3/1 „Gewerbegebiet Hegestraße“ und der Straße Brandenheide, die im östlichen Plangebiet gleichzeitig die Stadtgrenze zu Gladbeck bildet. Der räumliche Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.




# B. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Gewerbegebiet Brandenheide“ ist seit dem 05.01.2000 rechtskräftig. Vor dem Hintergrund dringend benötigter Gewerbeflächen war es Ziel der Planung, Flächen zwischen der Hegestraße und der Straße Brandenheide einer gewerblichen und gemischten Nutzung zuzuführen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich entlang der Hegestraße und der Straße Brandenheide Neubauvorhaben realisiert worden. Eine Umsetzung der übrigen Festsetzungen wurde durch die problematischen Grundwasserverhältnisse und die damit verbundenen Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung erschwert. Da es jedoch nach wie vor Ziel der Stadt ist, Gewerbeflächen zu entwickeln, wurde eine Lösung für die Entwässerungsproblematik erarbeitet.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil das Oberlandesgericht Hamm im Rahmen eines Rechtstreits in einer Umlegungssache zu der Auffassung gelangt ist, dass der Bebauungsplan Nr. 36 Rechtsfehler beinhaltet. Um die Rechtssicherheit des Planes zu gewährleisten sollen daher im Rahmen der Neuaufstellung des Planes die vom OLG angeführten Probleme aufgegriffen und beseitigt werden.

# C. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.09.2007 den Beschluss gefasst, den neuen Bebauungsplan Nr. 36/1 „Gewerbegebiet Brandenheide“ aufzustellen. Der alte Bebauungsplan Nr. 36 wird einschließlich seiner 1. Änderung im Parallelverfahren aufgehoben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung fand in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 22.10.2007 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage einer ersten Plankonzeption mit Schreiben vom 01.10.2007 gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 10.06.2016 erfolgte auf der Grundlage eines Vorentwurfes des Bebauungsplans die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016 statt.

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan am 16.05.2017 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.07.2017 wurde der Bebauungsplan wirksam.

# 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.

## 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Nutzung wird es zu Verkehrs- und Gewerbelärm kommen. Die Auswirkungen auf den Menschen wurden durch entsprechende Lärmgutachten untersucht. Der

Bebauungsplan setzt Lärmschutzmaßnahmen die eine Einhaltung der geltenden Richt- bzw. Grenzwerte sicherstellen.

## 2. Schutzgut Tiere

Artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet keine entsprechenden Habitatvoraussetzungen für geschützte Arten aufweist und nachweislich nicht von geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Lebensraum genutzt wird.

## 3. Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt und Biotopfunktion wird überwiegend durch die Versiegelungen beeinträchtigt, die im Zuge des Straßen- und Gebäudebaus entstehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß dem System von Ludwig und Sporbeck, 1991 berechnet und können durch die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb in der angrenzenden Boye-Aue nahezu ausgeglichen werden.

## 4. Schutzgut Boden

In den bereits versiegelten Bereichen werden sich durch die Planung keine weiteren Veränderungen ergeben. Die auf den bisher wenig beeinflussten, weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen geplante Bebauung wird zu einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und der Unterbindung der damit verbundenen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen führen.

## 5. Schutzgut Wasser

Durch die geplante großflächige Bebauung und Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung in einem weiten Bereich des bisher ungestörten Plangebietes unterbunden. Durch die insgesamt geringen Flurabstände ist damit zu rechnen, dass auch bei einer nicht unterkellerten Bauweise die Fundamente der Gebäude sowie der Unterbau der Verkehrsflächen zeitweise bis in das Grundwasser reichen und hier zu einem geringen Aufstau bzw. einem geringen Umlenken des Grundwasserstroms führen werden

Durch die geplante Erschließung des Plangebietes kommt es zu einem erheblichen Eingriff in den Wasserhaushalt. Die vorgesehenen Gebäude und sonstigen versiegelten Flächen führen zu einer stark verringerten Versickerung des Niederschlagwassers. Eine ortsnahe Bewirtschaftung in Form von Versickerung ist nicht durchführbar. Daher ist es vorgesehen, das im Gebiet anfallende Regenwasser über einen Stauraumkanal gedrosselt in die Boye zu leiten. Die erfüllt zwar immer noch das Ziel einer ortsnahen Bewirtschaftung, ist jedoch unter Gesichtspunkten des

Klimaschutzes und der Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes als nur suboptimal zu bewerten, da jegliche Verdunstung durch die unterirdische Rückhaltung unterbunden wird. Zur Erhaltung der momentan herrschenden Verdunstungsbedingungen und den damit verbundenen positiven klimatischen Auswirkungen, sowohl für das gesamte Plangebiet und des nahen Umfeldes als auch für die Einzelgebäude, setzt der Bebauungsplan eine Dachbegrünung für Dächer bis zu einer Neigung von 15° fest. Für die privaten und öffentlichen Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Oberflächenbelag mit entsprechendem versickerungsfähigem Unterbau festgesetzt.

## 6. Schutzgut Luft und Klima

Die jetzige Fläche ohne Bebauung gehört wie die sich anschließenden Freiflächen zum regional bedeutsamen Ausgleichsraum Freiland. Die zukünftige Planung zu einem Gewerbegebiet lässt einen hohen Versiegelungsanteil der einzelnen Flächen erwarten. Darüber hinaus sind durch die verkehrliche Belastung Schadstoffimmissionen der Luft sehr wahrscheinlich. Die geplante Gewerbeansiedlung sollte zur weitgehenden Aufrechterhaltung der günstigen bioklimatischen Situation durch eine aufgelockerte Bauweise mit einem hohen Grünanteil beitragen. Zur Optimierung der klimatischen Verhältnisse setzt der Bebauungsplan Dachbegrünungen fest.

## 7. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ändert sich zum Nachteil. Der landschaftliche Charakter des Gebietes aus Freiflächen und Vegetation wird völlig verändert. Für die im umliegenden Bereich wohnende Bevölkerung wird durch die Verbauung der Planfläche der Freiflächencharakter aufgehoben. Die Ausgleichsmaßnahmen in der Boye-Aue dienen der Kammerung und Strukturierung der Landschaft und tragen so zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Die Blühflächen (Acker- und Grabenrandstreifen) sowie die Kopfbäume entlang des Weges bilden einen ästhetischen Aspekt, der der kulturhistorisch schönen Landschaft nachempfunden ist. Der Bereich befindet sich im direkten Anschluss an das Plangebiet und wird auch heute schon für die naturgebundene Feierabenderholung genutzt. Darüber hinaus wird innerhalb des Plangebietes als Grünanlage eine Streuobstwiese mit Wegeverbindung zur Boye-Aue entwickelt, so dass fußläufig eine Anbindung des Plangebietes an den Freiraum entsteht.

## 8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

# E. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben., die sich zum Einen auf ein seinerzeit noch auf landwirtschaftlichen Flächen geplantes Regenrückhaltebecken beziehen und zum Anderen auf die künftige bauliche Nutzung auf Flächen im nördlichen Plangebiet.

Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen wie folgt abgewogen (Einzelheiten können dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden.):

- Fläche für ein seinerzeit geplantes Regenrückhaltebecken: Die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Ein Regenrückhaltebecken ist nicht mehr erforderlich, da das im Plangebiet anfallende Regenwasser über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation (in den Straßen Brandenheide und Giesenheide sowie in der Hegestraße) in die Boye geleitet werden soll.
- Künftige bauliche Nutzung auf Flächen im nördlichen Plangebiet: Im Bereich des Flurstücks 608 (zum Zeitpunkt des Eingangs der Anregung noch Teil des Flurstück 603) wurde die Bauweise wie gewünscht verändert. Zulässig ist dort nun eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach. Das Flurstück 604 (zum Zeitpunkt des Eingangs der Anregung Flurstück 600) ist bereits im Alt-Bebauungsplan Nr. 36 als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll im neuen Bebauungsplan Nr. 36/1 beibehalten werden, weil dies den vordringlichen Zielen des Bebauungsplans Nr. 36/1 – Bereitstellung von Gewerbeflächen – entspricht. Das vom Antragsteller verfolgte Ziel der Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Kleingewerbe lässt sich planungsrechtlich über die Ausweisung eines Gewerbegebietes besser erreichen, als durch die Festsetzung eines Mischgebietes. Bei Ausweisung eines Mischgebietes bestünde die Gefahr, dass reine Wohngebäude errichtet werden. Das ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht, da unmittelbar westlich Grundstücke angrenzen, die im Bebauungsplan Nr. 3/1 „Hegestraße“ als Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen beziehen sich auf:

- die Abstimmung der notwendigen Überarbeitung der Signalsteuerung der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bottroper Straße/Hegestraße,
- die Abstimmung der geplanten Entwässerung des Gewerbegebietes,
- die Zulässigkeit von Einzelhandel in Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben sowie
- mögliche bergbauliche Einwirkungen.

Der Rat der Stadt hat die Stellungnahmen wie folgt abgewogen (Einzelheiten können dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan entnommen werden.):

- Abstimmung der notwendigen Überarbeitung der Signalsteuerung der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bottroper Straße / Hegestraße: Die erforderliche Abstimmung zwischen dem Landesbetrieb Straßen NRW und der Stadt Bottrop erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme des Landesbetriebs wurde an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.
- Abstimmung der geplanten Entwässerung des Gewerbegebietes: Die Abstimmung erfolgt außerhalb der Bauleitplanung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Stellungnahme der Emschergenossenschaft wurde an die zuständige Fachdienststelle weitergeleitet.
- Zulässigkeit von Einzelhandel in Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben: Der Anregung, Einzelhandel in Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zuzulassen, wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.
- Mögliche bergbauliche Einwirkungen: In den Bebauungsplan wurde der gewünschte Hinweis auf bergbauliche Einwirkungen aufgenommen (als Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB).