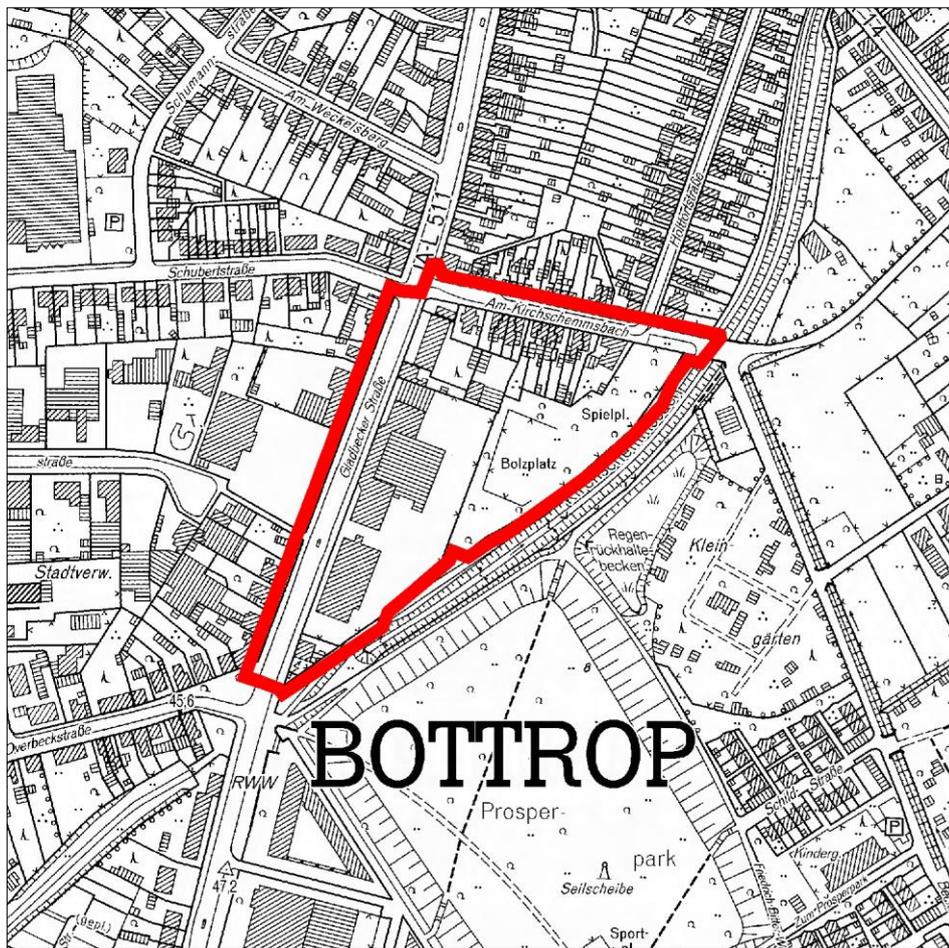


Bebauungsplan Nr. 4.11/11 „Gladbecker Straße“



Erläuterungen

Stand Oktober 2020

Stand: Oktober 2020

Seite: 2

- A. Anlass und Ziele der Planung**
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- C. Planverfahren**
- D. Planungsrechtliche Situation**
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungsplan
 - 3. Bebauungspläne
 - 4. Landschaftsplan
 - 5. Umweltsleitplan
 - 6. Klimaanalyse
- E. Beschreibung des Bestandes**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Verkehr
 - 3. Umwelt
 - 4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
 - 5. Denkmalschutz und Denkmalpflege
- F. Städtebauliche Konzeption**
- G. Umweltbelange**
- H. Bodenordnung**
- I. Planungsstatistik**
- J. Weitere Verfahrensschritte**

A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4.11/6 ist seit dem Jahr 2012 wirksam. Er setzt für Flächen östlich der Gladbecker Straße ein Gewerbegebiet – bzw. im nördlichen Abschnitt ein Mischgebiet – und für Flächen südlich der Straße Am Kirchschemmsbach ein Wohngebiet fest. Ziel der Aufstellung dieses Plans war es insbesondere, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Folgenutzung eines seit längerer Zeit leerstehenden Autohauses zu schaffen. Da die Flächen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten, regelt der Bebauungsplan, dass lediglich die vorhandene Nahversorgung (Netto) geringfügig auf max. 800 m² Verkaufsfläche erweitert werden darf. Die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel wurde über entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Firma EDEKA stellte 2013 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines großflächigen Supermarktes, die auf Grundlage des Bebauungsplanes und mit Verweis auf die Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Eigen abgelehnt wurde. Die gegen die Ablehnung gerichtete Klage wurde in erster und zweiter Instanz abgelehnt. Das OVG hat mit Beschluss vom 21.01.2020 festgestellt, dass das Verwaltungsgericht nachvollziehbar ausgeführt habe, dass das Vorhaben zu einer nachhaltigen Störung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Eigen führen könne.

Allerdings wurde durch das Gericht ein Mangel im Bebauungsplan festgestellt, so dass es erforderlich wird, das Planungsrecht neu zu regeln.

Als vorrangiges städtebauliches Ziel für das Gelände bleibt die Beseitigung der Autohaus-Ruine. Die bisher vorgesehene gewerbliche Folgenutzung scheint aus wirtschaftlichen Gründen die Beseitigung der Bauruine zu erschweren. Städtebaulich würde sich auch eine Wohnnutzung hier einfügen, da sowohl innerhalb des Bebauungsplanbereiches als auch direkt nördlich angrenzend bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Um den städtebaulichen Missstand an dieser Stelle abzuwenden, wäre daher eine Mischnutzung mit ergänzendem Wohnungsbau möglicherweise zielführender als eine reine gewerbliche Nutzung.

Der Bebauungsplan müsste für eine Mischnutzung neu aufgestellt werden. Damit wäre auch der festgestellte Mangel am bestehenden Bebauungsplan behoben. Daher soll nun der fehlerhafte Bebauungsplan Nr. 4.11/6 aufgehoben und an seiner Stelle der Bebauungsplan Nr. 4.11/1 mit leicht veränderter städtebaulicher Zielrichtung neu aufgestellt werden.

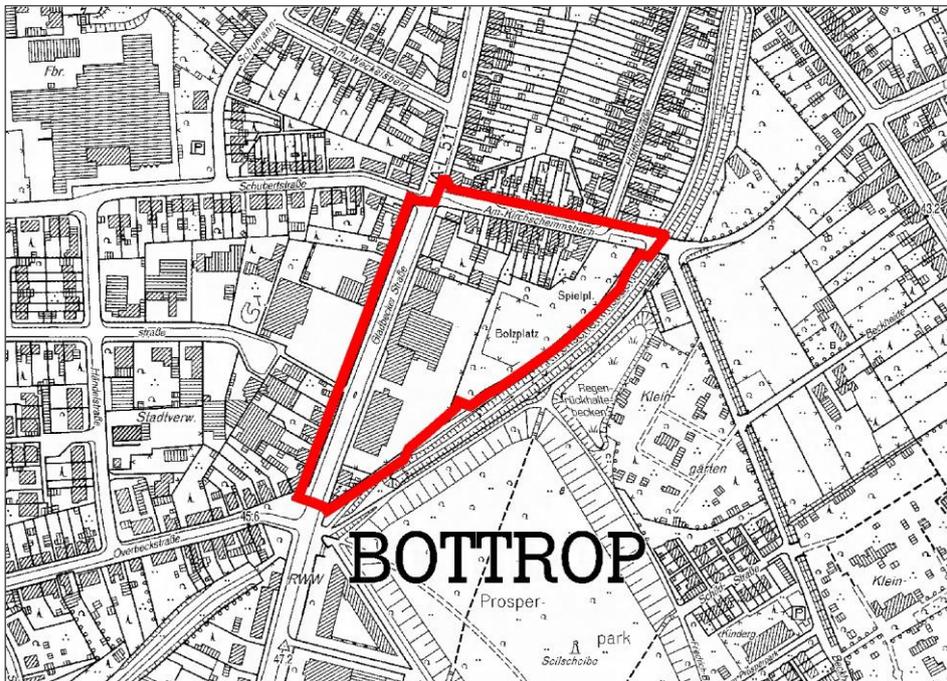
Die Flächen entlang der Gladbecker Straße – sie waren im Bebauungsplan Nr. 4.11/6 bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen – sollen nun als Mischgebiet festgesetzt werden, um einen größeren Spielraum für eine städtebauliche Entwicklung zu schaffen und insbesondere auch den Bau von Wohnungen zu ermöglichen. Im Einzelnen ist für diese Flächen geplant, die Gebäude des ehemaligen Autohauses und des vorhandenen

Netto-Marktes abzureißen. Der Netto-Markt soll anschließend an Stelle des Autohauses neu gebaut werden. Die Verkaufsfläche bleibt dabei unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Die übrigen Flächen sollen entweder wohnbaulich, (klein-)gewerblich oder gemischt genutzt werden.

Für die übrigen vorhandenen Nutzungen (Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach, Mischnutzung im nördlichen Abschnitt der Gladbecker Straße und Grünfläche) werden die entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4.11/6 übernommen. Diese Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert.

B. Räumlicher Geltungsbereich

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



C. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da es sich bei der Planung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung von 20.000 m²) unterschritten werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 34.500 m². Davon entfallen etwa 7.700 m² auf vorhandene Verkehrsflächen und 8.600 m² auf vorhandene Grünflächen. Nur etwa 18.200 m² werden als Bauflächen festgesetzt (ca. 3.600 m² Allgemeines Wohngebiet und ca. 14.600 m² Mischgebiet). Damit wird die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegen. Im übrigen ist der überwiegende Teil der Bauflächen auch heute schon baulich genutzt.

Schutzgebiete gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Allerdings müssen die Umweltbelange im Verfahren selbstverständlich ermittelt und berücksichtigt werden – auch wenn von einer *formalen* Umweltprüfung abgesehen wird.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der *frühzeitigen Beteiligung* der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und sonstigen

Stand: Oktober 2020

Seite: 6

Träger öffentlicher Belange abzusehen. Von dieser Möglichkeit, wird im vorliegenden Fall allerdings kein Gebrauch gemacht, da die Öffentlichkeit sowie die Behörden möglichst früh in den Planungsprozess einbezogen werden sollen. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung von betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB werden daher durchgeführt.

Stand: Oktober 2020
Seite: 7

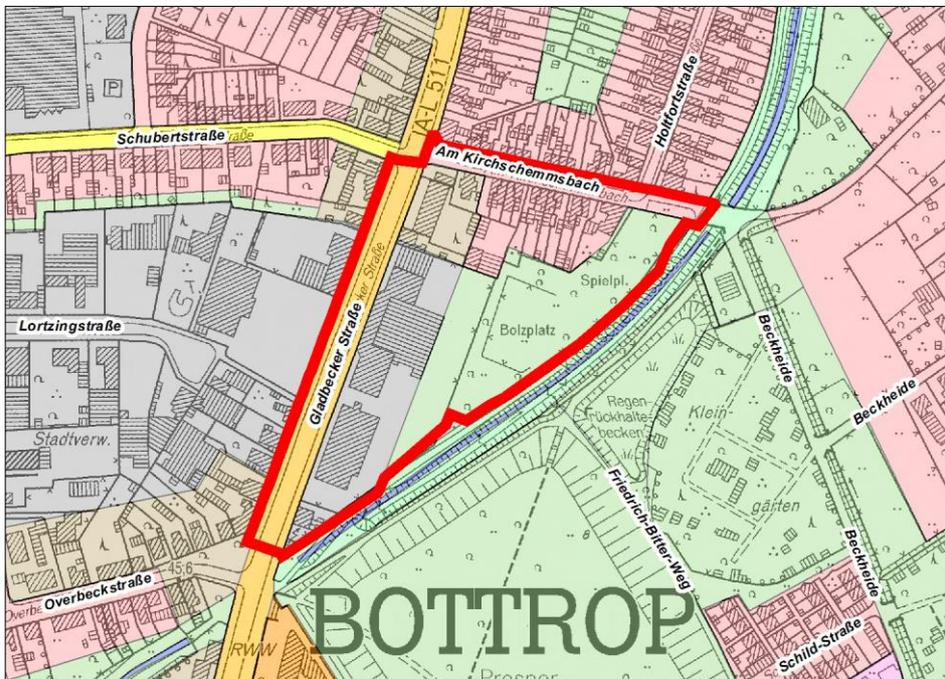
D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Wie der nachstehende Auszug zeigt, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) den östlichen Teil des Plangebiets als *Gewerbliche Baufläche* und den nördlichen Teil als *Wohnbaufläche* dar. Im Einmündungsbereich der Straße Am Kirchschemmsbach in die Gladbecker Straße ist eine Fläche als *Gemischte Baufläche* ausgewiesen. Entlang des Kirchschemmsbachs ist eine größere *Grünfläche* dargestellt, die gleichzeitig mit dem Planzeichen für einen *Spielbereich Typ A* versehen ist. Die Gladbecker Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.



Ziel des Bebauungsplans ist, es in dem bislang ausschließlich gewerblich genutzten Bereich entlang der Gladbecker Straße, künftig eine gemischte Nutzung zu ermöglichen, die auch einen gewissen Anteil Wohnungsbau zulässt. Eine gemischte Nutzung lässt sich nicht aus der im FNP dargestellten Gewerbefläche entwickeln. Allerdings wird der Bebauungsplan

Stand: Oktober 2020
Seite: 8

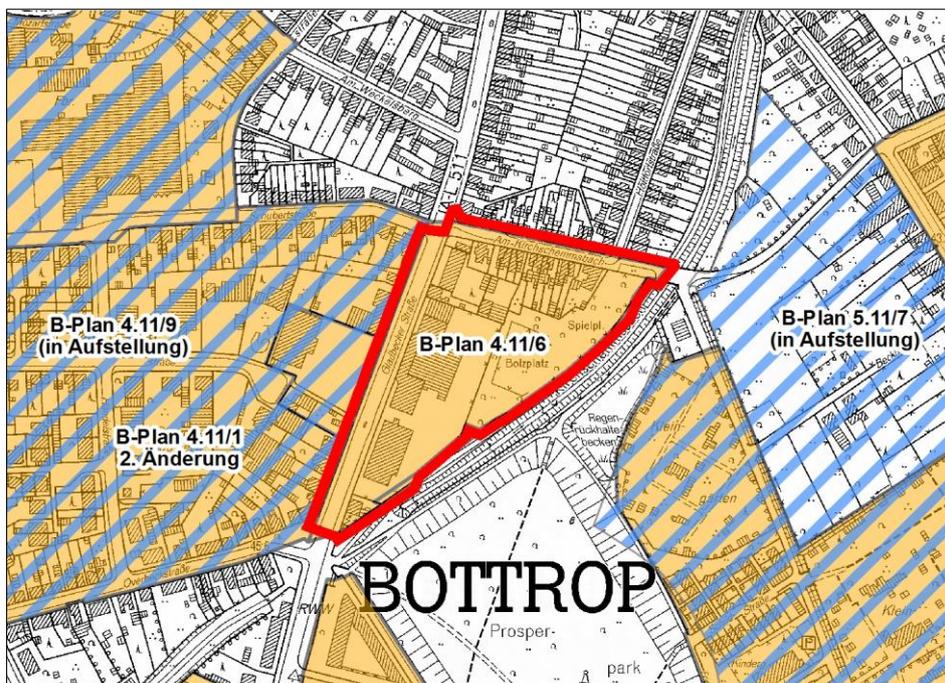
nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Er wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens über den Weg der Berichtigung angepasst.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es den seit dem Jahr 2012 wirksamen Bebauungsplan Nr. 4.11/6 „Gladbecker Straße“. Der Bebauungsplan leidet an Rechtsmängeln, weswegen er aufgehoben werden soll. An seine Stelle tritt dann der Bebauungsplan Nr. 4.11/11.

An das Plangebiet grenzt westlich der Geltungsbereich des seit dem Jahr 1970 wirksamen Bebauungsplans Nr. 4.11/1 „Lortzingstraße“. Der Bebauungsplan setzt entlang der Gladbecker Straße ein Gewerbegebiet fest, dass jeweils im Bereich der Einmündungen der Schubertstraße und der Overbeckstraße in ein Mischgebiet übergeht. Der Geltungsbereich ist im folgenden Übersichtsplan orange-gelb dargestellt.

Im Jahr 2009 wurde für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4.11/1 ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Nr. 4.11/9), um die in Teilen veralteten Regelungsinhalte bei Bedarf an neue Entwicklungen anpassen zu können. Eine Weiterführung des Verfahrens ist momentan nicht erforderlich. Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan blau schraffiert.



Stand: Oktober 2020
Seite: 9

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Bottrop.

5. Umweltschutzplan

Die Gesamtzielkarte des Umweltschutzplans enthält für den Bereich entlang des Kirchschemmsbachs folgende Darstellungen bzw. Ziele:

- Darstellung: *Entwicklungsräume und Entwicklungspfeile*, Ziel: *Umsetzung von Entwicklungsmaßnahmen, Berücksichtigung von gesetzlich festgelegten Vorgaben und Prüfung bei Inanspruchnahme von Flächen.*
- Darstellung: *Luftleitbahn*, Ziel: *Erhalt und Entwicklung von Räumen zum Klimaausgleich und Luftaustausch.*

Entlang der Gladbecker Straße sind in der Gesamtzielkarte folgende Darstellungen bzw. Ziele enthalten:

- Darstellung: *Schallschutz an Straßen*, Ziel: *Lärmsanierung, Erhalt und Schutz von Ruhezeiten und Verzicht auf Wohnungsneubau.*

6. Klimaanalyse

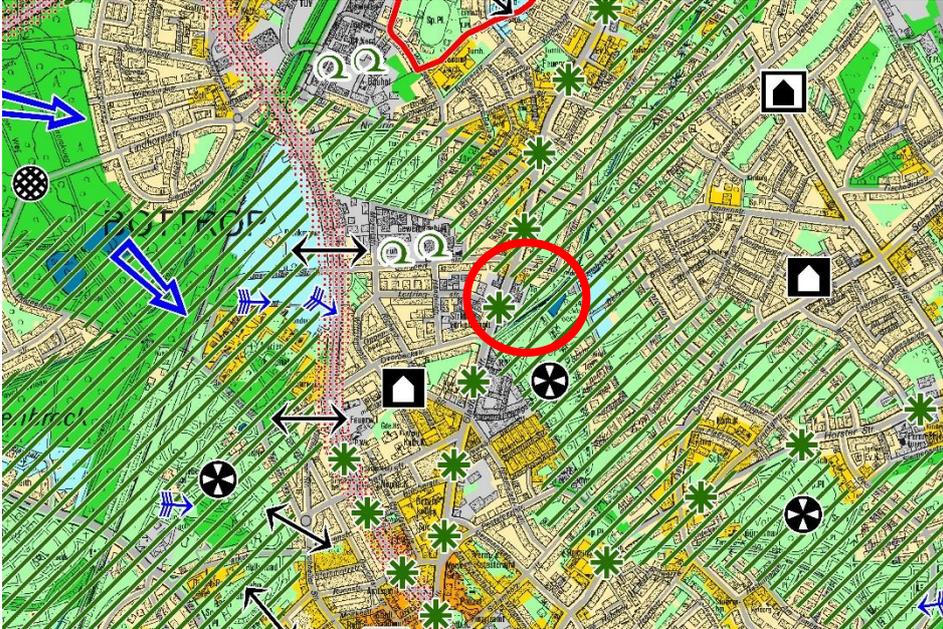
Wie die folgende Abbildung zeigt, kennzeichnet die Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr den gewerblich genutzten Teil des Gebiets entlang der Gladbecker Straße als *Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen*. Dort sollten Belüftungsbahnen freigehalten, großräumiger Lager- bzw. Parkplätze entsiegelt und begrünt und Immissionsschutzpflanzungen, insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung, umgesetzt werden.

Der Bereich der Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach ist als *Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete*. Dort sind die Bebauungsstrukturen und Begrünungen bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen und Gehölzstrukturen sollten erhalten werden.

Die vorhandene Grünfläche ist als *Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen* gekennzeichnet. Dieser Bereich sollte von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Vorhandene Vegetationsstrukturen sollten erhalten und ausgebaut werden.

Entlang der Gladbecker Straße findet sich der lokale Hinweis *Begrünung im Straßenraum*.

Stand: Oktober 2020
Seite: 10



Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die klimatischen Auswirkungen der Planung einschließlich eventuell erforderlicher Kompensationsmaßnahmen – z.B. Dach- oder Fassadenbegrünung – im Rahmen eines speziellen Klimagutachtens ermittelt.

Stand: Oktober 2020
Seite: 11

E Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Städtebaulich lässt sich das Plangebiet in drei Teilflächen gliedern: den bebauten Bereich entlang der Straße Am Kirchschemmsbach, den bebauten Bereich entlang der Gladbecker Straße und den rückwärtigen, unbebauten Bereich entlang des Bachlaufs. Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck des Plangebietes und seiner Umgebung.



Im Norden des Plangebietes, südlich der Straße „Am Kirchschemmsbach“, befinden sich zweigeschossige Wohnhäuser. Sie sind Teil einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung, die in ihrem Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Ausprägung über eine Denkmalsbereichssatzung geschützt ist. Die Grundstücke verfügen im rückwärtigen Bereich über großzügige Gartenflächen.

An der Gladbecker Straße befindet sich im nördlichen Abschnitt zunächst ein gemischt genutzter Bereich, der aus dreigeschossigen Wohnhäusern unmittelbar an der Straße und kleinen Gewerbeeinheiten im hinteren Teil besteht. Im mittleren Abschnitt liegen die Gebäude und Flächen eines ehemaligen Autohauses. Die Immobilie steht seit mehreren Jahren leer. Im Jahr 2020 kam es in den ehemaligen Ausstellungsräumen zu einem Brand. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude demnächst abgebrochen werden. Im südlichen Abschnitt befindet sich ein Netto-Markt mit ei-

Stand: Oktober 2020
Seite: 12

ner Verkaufsfläche weniger als 800 m². Im ersten Obergeschoss Gebäudes liegen eine Zahnarztpraxis sowie ein Dentallabor. Das Gebäude ist baulich ebenfalls in schlechtem Zustand. Den südlichen Abschluss des Plangebiets bildet ein einzelnes zweigeschossiges Wohnhaus.

Hinter den bebauten Flächen, unmittelbar am Kirchschemmsbach befindet sich eine größere zusammenhängende öffentliche Grünfläche, die einen Spielplatz enthält.

Die Umgebung des Plangebiets weist ein differenziertes Nutzungsbild auf und wird geprägt durch:

- Einzelhandel und Wohnnutzungen im Süden (ehemaliges Prosper III Gelände),
- gemischt genutzte Bereiche mit einem Lidl-Markt, kleinteiligem Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen im Westen,
- Grünflächen (Prosper Park und Kirchschemmsbach) im Osten sowie
- Wohngebiete im Norden.

2. Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Gladbecker Straße sowie an die Straße Am Kirchschemmsbach. Die Anbindung an die auf der Gladbecker Straße verkehrenden Buslinien 259 und SB 91 ist über die Haltestellen Am Weckelsberg (nördlich des Plangebiets) und Overbeckstraße (südlich des Plangebiets) gegeben.

3. Umwelt

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird bereits baulich genutzt (Wohnbebauung, Lebensmittelmarkt, Autohaus). Zwischen diesem Teil des Plangebiets und dem Kirchschemmsbach liegt eine öffentliche Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in diese Grünstrukturen vor. Die Ausweisung von Baugebieten beschränkt sich auf die bereits baulich genutzten Flächen.

4. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

In der Gladbecker Straße und der Straße Am Kirchschemmsbach befinden sich Mischwasserkanäle in die das auf dem Gelände anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser eingeleitet wird.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Ein Teil der Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach (Hs. Nr. 4 bis 16) liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Denkmalbereichssatzung „Bergmannsiedlung, Gladbecker Straße, Nordring, Am Kirchschemmsbach“ (29.03.1994 Rechtskraft).

Stand: Oktober 2020
Seite: 13

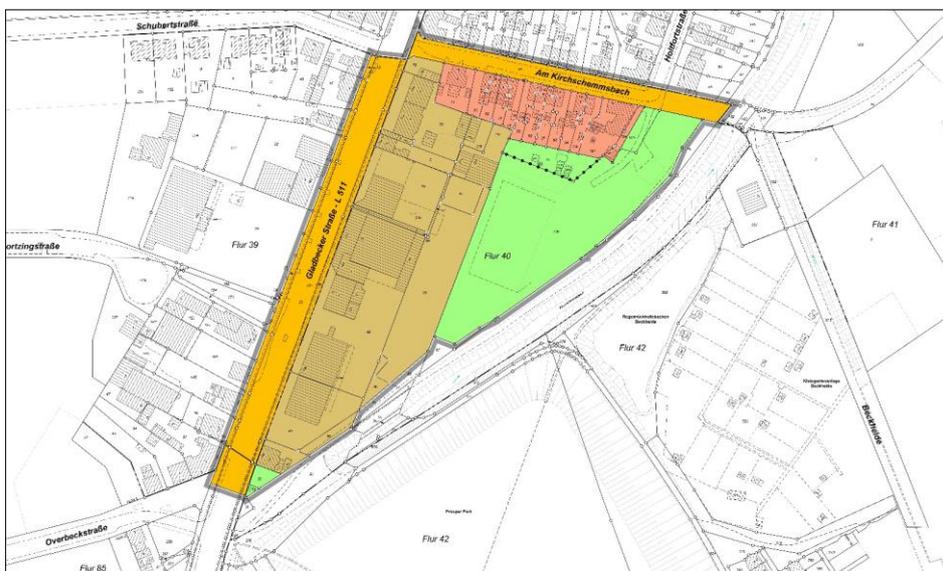
Stand: Oktober 2020
Seite: 14

F. Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen, die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Am Kirchschemmsbach, die vorhandene Mischnutzung im nördlichen Abschnitt der Gladbecker Straße und die vorhandene Grünfläche in ihrem Bestand zu sichern. Daher werden für diese Bereiche die entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4.11/6 übernommen.

Die übrigen Flächen entlang der Gladbecker Straße – sie waren im Bebauungsplan Nr. 4.11/6 bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen – sollen nun als Mischgebiet festgesetzt werden, um einen größeren Spielraum für eine städtebauliche Entwicklung zu schaffen und insbesondere auch den Bau von Wohnungen zu ermöglichen. Im Einzelnen ist für diese Flächen geplant, die Gebäude des ehemaligen Autohauses und des vorhandenen Netto-Marktes abzureißen. Der Netto-Markt soll anschließend an Stelle des Autohauses neu gebaut werden. Die Verkaufsfläche bleibt dabei unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Die übrigen Flächen sollen entweder wohnbaulich, (klein-)gewerblich oder gemischt genutzt werden. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren entwickelt und über entsprechende Festsetzungen verbindlich geregelt.

Die folgende Abbildung zeigt das schematische Plankonzept für den Bebauungsplan.



Ob das anfallende Niederschlagswasser möglicherweise dem angrenzenden Kirchschemmsbach zugeleitet oder vor Ort versickert werden kann, müssen weitere Untersuchungen (Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstände) zeigen.

G. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet. Gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung sind aber in jedem Falle die Umweltbelange zu ermitteln und darzustellen. Dies sind im vorliegenden Fall beispielsweise:

- Lärmschutzbelange wegen der angrenzenden Gladbecker Straße,
- Artenschutzbelange und
- Klimabelange wegen der weiter oben beschriebenen Aussagen der Klimaanalyse.

H. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

I. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	34.500 m ²
davon: Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.600 m ²
Mischgebiet	ca.	14.600 m ²
Grünfläche	ca.	8.600 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca.	7.700 m ²

Stand: Oktober 2020
Seite: 16

J. Weitere Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt als nächster Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeit wird über eine 14-tägige Auslegung der Planunterlagen informiert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Anschließend wird der *Vorentwurf* für den Bebauungsplan erarbeitet. Hierfür werden die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und alle erforderlichen Fachgutachten angefertigt. Nach einer weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wird der *Entwurf* für den Bebauungsplan erstellt und den politischen Gremien zur Billigung vorgelegt. Die politischen Gremien beschließen die öffentliche Auslegung des Entwurfs.

Während der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich den Bebauungsplanentwurf anzusehen und dazu Stellung zu nehmen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden dem Rat der Stadt schließlich – versehen mit einem Vorschlag der Verwaltung – zur Abwägung vorgelegt. Der Rat entscheidet im Rahmen einer Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange jeweils über eine Berücksichtigung bzw. Zurückweisung der Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Stadtspiegel wird der Bebauungsplan wirksam.