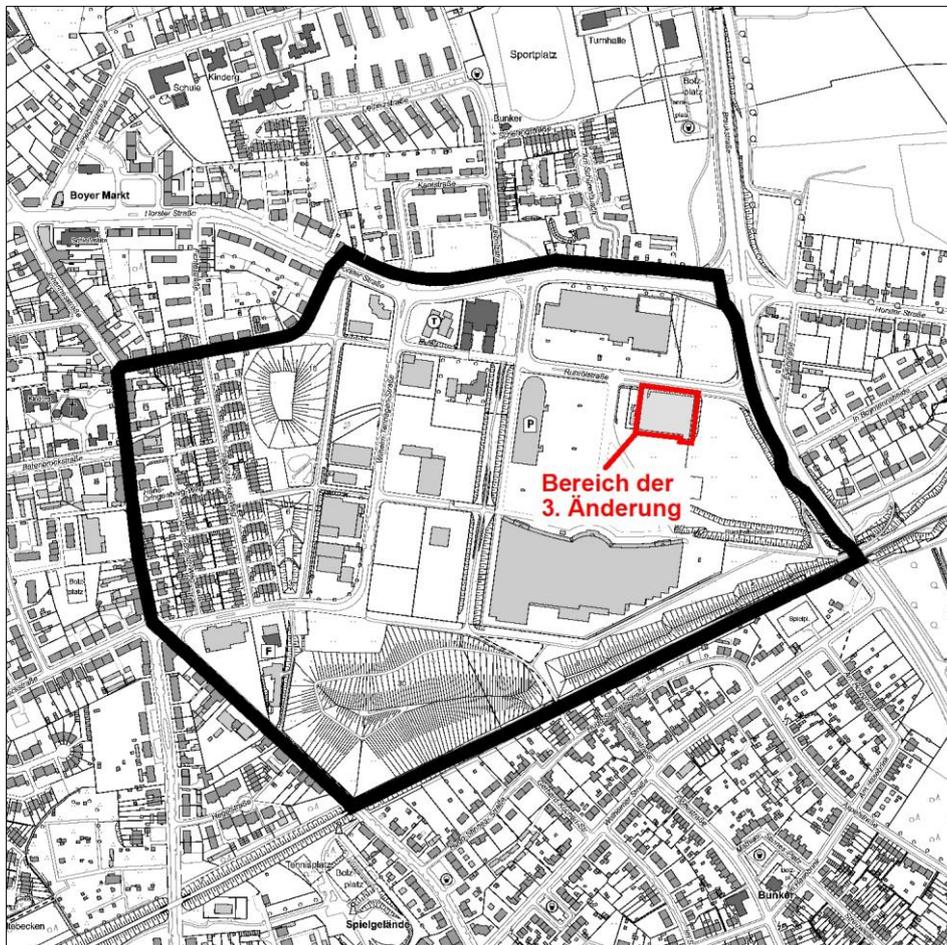


Bebauungsplan Nr. 7.11/8 „Neuordnung Hüls-Gelände“ 3. Änderung



Begründung

Stand März 2022

A. Anlass und Ziele der Planung

B. Räumlicher Geltungsbereich

C. Planverfahren

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungsplan
3. Bebauungspläne
4. Planfeststellungsverfahren zum Bau der A 52
5. Landschaftsplan
6. Umweltschutzplan
7. Klimaanalyse

E. Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

F. Städtebauliche Konzeption

G. Planungsstatistik

H. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.4 Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Artenschutz

Stand: März 2022
Seite: 4

2. Gestalterische Vorschriften

- 2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- 2.2 Lagerplätze
- 2.3 Werbeanlagen

3. Kennzeichnungen – Bergbauliche Einwirkungen

4. Hinweise

- 4.1 Kampfmittel
- 4.2 Bodenverunreinigungen
- 4.3 Bodendenkmäler
- 4.4 Neubau der Bundesautobahn 52
- 4.5 Zeitraum für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung

I. Umweltbelange

- 1. **Boden**
- 2. **Wasser**
- 3. **Natur und Landschaft**
- 4. **Klima und Lufthygiene**
- 5. **Mensch**
- 6. **Kultur und Sachgüter**
- 7. **Landschaft und Erholung**

J. Planungsgrundlagen

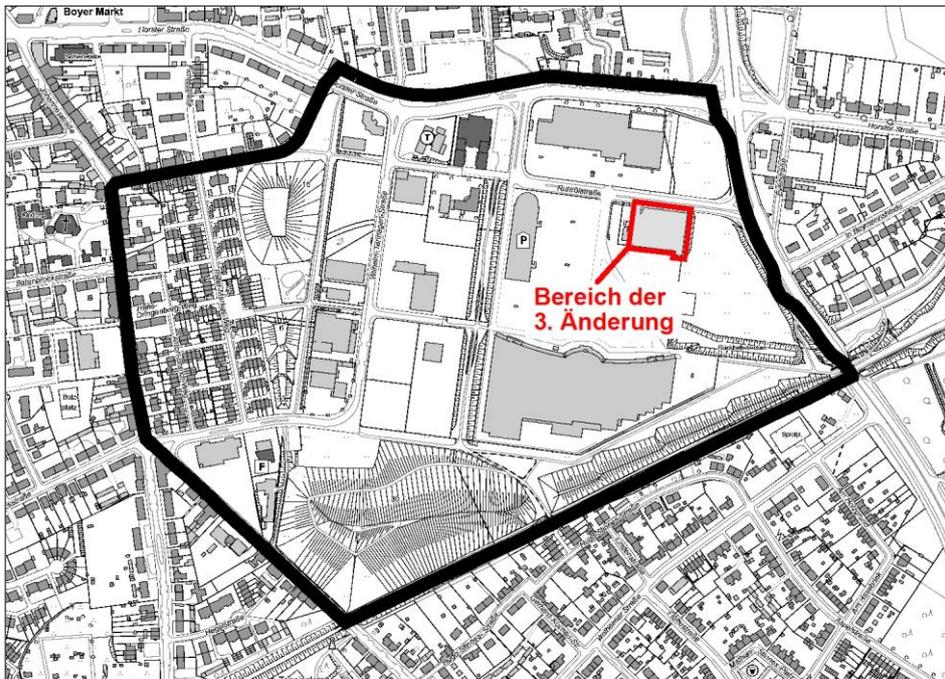
A. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7.11/8 ist seit dem 19.09.1998 rechtskräftig. Der Plan bildet die Grundlage für die Neuordnung des ehemaligen Geländes der Hüls AG und schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbelhauses und eines Baumarktes sowie zur Entwicklung von Gewerbe- und Wohnflächen. Eine erste Änderung wurde am 22.04.2006 rechtskräftig und eine zweite am 12.12.2015.

Südlich der Ruhrölstraße – im Bereich der Flurstücke 95, 225 und 261 befand sich bis vor einigen Jahren eine Umspannanlage, die aber mittlerweile zurückgebaut wurde. Die Fläche ist im Bebauungsplan als *Fläche für Versorgungsanlagen* mit der näheren Zweckbestimmung *Elektrizität* ausgewiesen. Die Westnetz AG als Eigentümerin der Fläche hat die Änderung des Bebauungsplans beantragt, um ihr Grundstück als Gewerbe- fläche an eine in Bottrop ansässige Firma veräußern zu können.

B. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Boy, südlich der Ruhrölstraße. Es besteht aus den Flurstücken 95, 225 und 261 in Flur 31 der Gemarkung Bottrop. Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan markiert.



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. 3.800 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des für die zulässige Grundfläche geltenden Schwellenwertes von 20.000 m².

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

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.

D. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Regionalplan Münster – Teilabschnitt Emscher Lippe

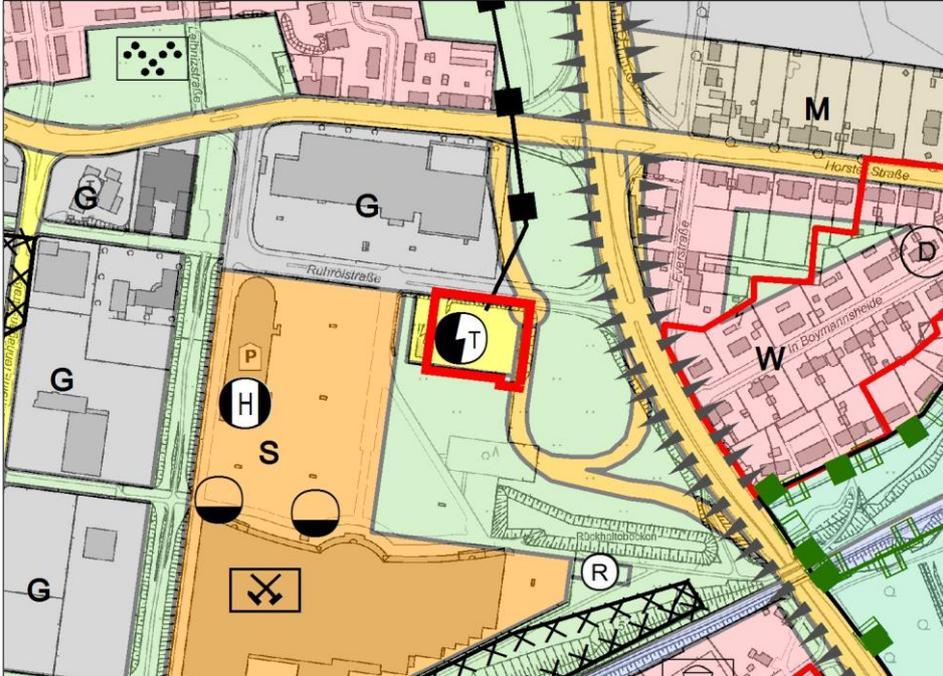
Der Regionalplan Münster, Teilabschnitt Emscher Lippe legt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Entwurf des Regionalplans Ruhr

Im Entwurf des neuen Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet ebenfalls als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

2. Flächennutzungsplan

Wie der nachstehende Auszug zeigt, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) das Plangebiet als *Fläche für Versorgungsanlagen* mit der näheren Zweckbestimmung *Elektrizität* dar.



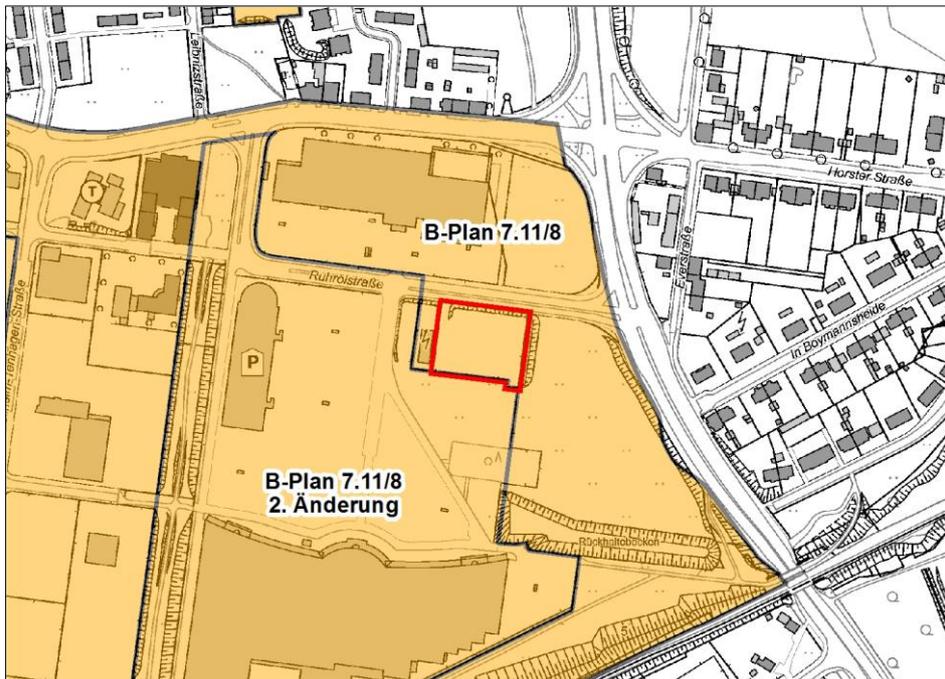
Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes können somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB erfolgt, wird der Flächennutzungsplan über den Weg der Berichtigung angepasst.

Stand: März 2022

Seite: 8

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in seiner Ursprungsfassung seit dem Jahr 1998 wirksamen Bebauungsplans Nr. 7.11/8. Eine erste Änderung wurde 2006 rechtskräftig und eine zweite im Jahr 2015. Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 7.11/8 sowie der 2. Änderung sind im folgenden Übersichtsplan orange-gelb dargestellt.



Wie der folgende Auszug zeigt, setzt der Bebauungsplan Nr. 7.11/8 für das neue Plangebiet eine *Fläche für Versorgungsanlagen* mit der näheren Zweckbestimmung *Elektrizität* fest. Die Umspannanlage befand sich auf der rot markierten Fläche. Für diesen Bereich soll der Bebauungsplan geändert und den städtebaulichen Zielen entsprechend ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Festsetzung der westlich außerhalb des Änderungsbereichs angrenzende Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen wird beibehalten. Dort betreibt die ELE ein Schalthaus.

Stand: März 2022

Seite: 9



4. Planfeststellungsverfahren zum Bau der A 52

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Braukstraße (B 224), in deren Trasse der Bau der A 52 geplant ist. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren ist eingeleitet, wurde aber noch nicht abgeschlossen. Die geplante Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich der für das Planfeststellungsverfahren geltenden Veränderungssperre. Die Details der baulichen Nutzung des Grundstücks sind daher im weiteren Verfahren mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

5. Landschaftsplan

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

6. Umweltleitplan

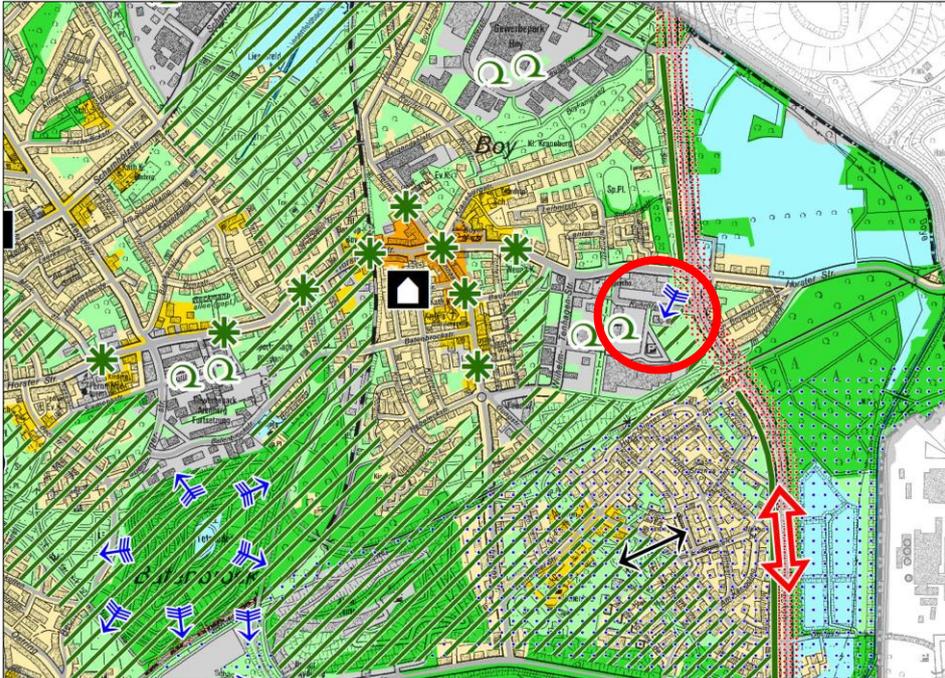
Die Gesamtzielkarte des Umweltleitplans enthält für das Plangebiet keine Zielaussagen.

7. Klimaanalyse

Wie die folgende Abbildung zeigt, kennzeichnet die Klimaanalyse des Regionalverbands Ruhr das Plangebiet als *Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen*. Diese Gebiete sind durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Dort sollen nach Möglichkeit Belüftungsbahnen freigehalten sowie Freiflächen und großräumige Lager-

Stand: März 2022
Seite: 10

bzw. Parkplätze entsiegelt und begrünt werden. Insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung sollten Immissionsschutzpflanzungen erfolgen.



Stand: März 2022
Seite: 11

E Beschreibung des Bestands

1. Städtebauliche Situation

Auf dem Gelände befand sich bis vor einigen Jahren eine Umspannanlage der Westnetz GmbH. Die Anlage und eine von Norden kommende oberirdische Hochspannungsleitung wurden mittlerweile zurückgebaut. Heute liegt die Fläche brach. Unmittelbar westlich angrenzend betreibt die ELE ein Schaltheus. Dahinter liegt der Parkplatz eines Möbelhauses. Nördlich der Ruhrölstraße befindet sich ein Baumarkt. Östlich findet sich zur Zeit noch eine Grünfläche. Dort wird allerdings im Zuge des Baus der A 52 eine neue Anschlussstelle entstehen.

Das folgende Luftbild aus dem Jahr 2019 vermittelt einen Eindruck des Plangebietes und seiner Umgebung.



2. Verkehr

Die Fläche liegt unmittelbar an der Ruhrölstraße, die im Nordwesten mit der Horster Straße und im Osten mit der Braukstraße (B224) verbunden ist. Die Planungen für den Bau der A 52, die in der Trasse der heutigen B 224 verlaufen wird, sehen im Bereich der Horster Straße den Bau einer Anschlussstelle vor. Wie der folgende Auszug aus den Planfeststellungsunterlagen zeigt, wird dadurch der Anschluss der Ruhrölstraße an die B 224 entfallen.

Stand: März 2022

Seite: 12



Die Ruhrölstraße wird also künftig im Bereich des Plangebiets in einer Wendeanlage enden und wird dann nur noch über die Horster Straße mit dem Verkehrsnetz verbunden sein.

3. Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

In der Ruhrölstraße befinden sich sowohl ein Regenwasserkanal, als auch ein Schmutzwasserkanal. Der Regenwasserkanal reicht bis an das Grundstück heran. Der Schmutzwasserkanal endet ca. 25 m vor der westlichen Grundstücksgrenze.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalwerten baulichen oder sonstigen Anlagen.

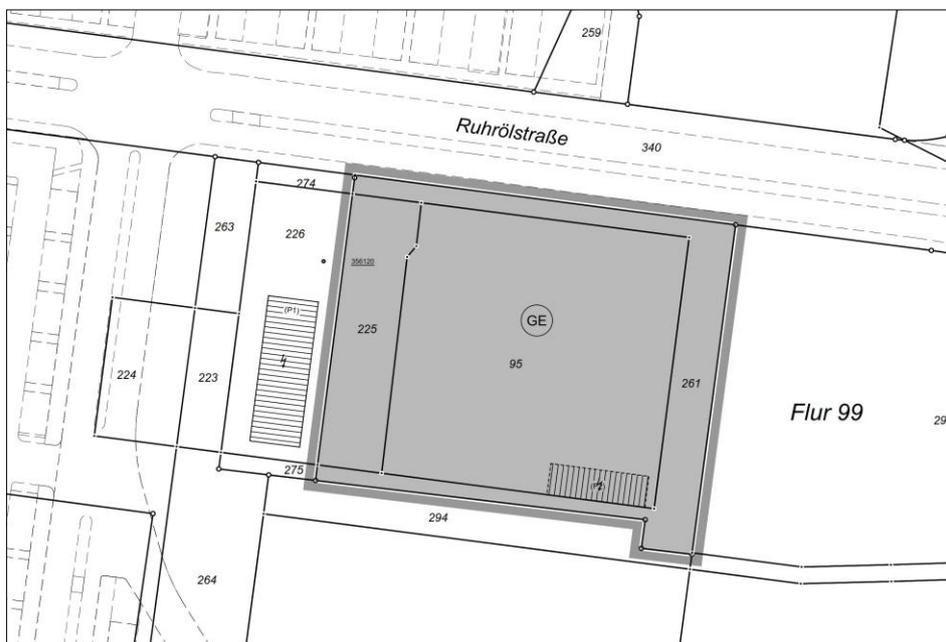
Stand: März 2022

Seite: 13

F. Städtebauliche Konzeption

Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet auszuweisen. Einzelhandelnutzungen sollen vor dem Hintergrund dringend benötigter Gewerbeflächen ausgeschlossen werden.

Die folgende Abbildung zeigt das schematische Plankonzept für den Bebauungsplan.



G. Planungsstatistik

Größe des Plangebiets	ca.	3.800 m ²
davon: Gewerbegebiet	ca.	3.800 m ²

H. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets wird ein *Gewerbegebiet* gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind dort:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Da die Fläche einer originär gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll sind die folgenden Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Werte entsprechen den durch den § 17 BauNVO geregelten Orientierungswerten für Gewerbegebiete und spiegeln den Gebietscharakter der Umgebung wider. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die städtebaulich erwünschte Steuerung der Gebäudekubatur wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe erreicht (siehe unten).

Höhe baulicher und sonstiger Anlagen / Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Um eine harmonische Höhenentwicklung zu der umgebenden Bestandsbebauung zu erreichen, werden Festsetzungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen getroffen. Grundlage für die Bemessung der zulässigen Höhen baulicher und sonstiger Anlagen ist eine absolute Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN). Diese orientiert sich an den Kanaldeckelhöhen in der vorhandenen Ruhrölstraße (NHN zwischen 36,90 m und 36,50 m).

Die absolute Bezugshöhe liegt bei 36,70 m über NHN. Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen darf höchstens 13 m über dieser Bezugshöhe liegen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) wird durch umlaufende Baugrenzen ausgewiesen. Der Bereich der Anbauverbotszone der künftigen A 52 wird dabei ausgespart.

1.4 Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Artenschutz

Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind insgesamt nur zu maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breutfugiges Pflaster o.ä.) anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen

Je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ist ein großkroniger Baum von mindestens 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Kronen haben sich aus klimaökologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss bei mindestens 10 cm liegen. Hiervon ausgenommen sind Dächer mit weniger als 5 m² Fläche sowie Dachbereiche, die für eine Beleuchtung der Innenräume durch Tageslicht vorgesehen sind.

Ökologische Baubegleitung

Abbrucharbeiten sind durch einen qualifizierten Fachgutachter auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Hinweise auf entsprechende Lebensstätten festgestellt werden, sind die Abbrucharbeiten nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bottrop sowie unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten sowie des Quartierpotentials für Fledermäuse empfiehlt sich für den Rückbau des Stationsgebäudes der Zeitraum von September bis Mitte November.

Grundwassernutzung

Vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte des Geländes wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung aufgenommen, nach der eine Brauchwassernutzung des Grundwassers unzulässig ist.

2. Gestalterische Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 Bauordnung NRW (BauO NRW)

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW örtliche Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese beschränken sich auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche und von Lagerplätzen sowie auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Diese Vorschriften sind als Rahmenvorgaben für die Gestaltung des öffentlichen (Straßen)Raumes zu verstehen und sollen zur Bildung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes beitragen.

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um einen ansprechenden Gesamteindruck des öffentlichen Raumes sicherzustellen und den Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten, sind die nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) zu mindestens 40 % zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig. Lichtschächte sind nur bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

2.2 Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar werden.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

3. Kennzeichnungen – Bergbauliche Einwirkungen

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Im Zuge der Planung sollte zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Abstimmung mit der RAG Aktiengesellschaft erfolgen.

4. Hinweise

4.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

„Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (ein Blindgänger- verdachtspunkt, Bombenabwurfgebiet). Es sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- *Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle Nr. 2445, sofern sich diese weniger als 20 m von der geplanten Baumaßnahme entfernt befindet,*
- *Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung, wenn der Bodeneingriff 0,80 m überschreitet und*
- *Anwendung des Merkblatts der Bezirksregierung Arnsberg im Bereich der Bombardierung.*

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte stets mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (30/2) der Stadt Bottrop zu verständigen.“

Diese Stellungnahme wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und / oder andere geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die

Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop

einzuschalten. Sie entscheidet über das weitere Vorgehen.

4.3 Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der

Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bottrop

oder dem

Landschaftsverband Westfalen-Lippe
Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster

die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei

Stand: März 2022
Seite: 18

schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.4 Neubau der Bundesautobahn 52

Das Plangebiet liegt sowohl im Bereich der Anbaubeschränkungszone (100 Meter ab befestigtem Fahrbahnrand), als auch in der Anbauverbotszone (40 Meter ab befestigtem Fahrbahnrand) der im Zuge des Neubaus der Bundesautobahn (BAB) 52 geplanten BAB-Anschlussstelle.

In der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungengrößeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG dürfen

- nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbauabsichten der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glatten Materialien, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr auf dem Firmengelände, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der zukünftigen BAB A52 sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

4.5 Zeitraum für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung

Rodungs- oder Fällarbeiten sowie die Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Vogelschutzzeit: 01. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

I. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren 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 im Bebauungsplanverfahren aber in jedem Falle die Umweltbelange zu ermitteln und darzustellen.

1. Boden

Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

Bodenbelastungen

Der Bereich der Änderung befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche 5911-21 mit der ortsüblichen Bezeichnung „Chemische Werke Hüls AG / VEBA Ruhröl / Schachanlage Vereinigte Welheim“. Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind in der Vergangenheit saniert bzw. gesichert worden. Die beiden errichteten Sicherungsbauwerke befinden sich am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes. Eine Beeinflussung des Änderungsbereiches durch die Sicherungsbauwerke lässt sich in den Daten des fortlaufenden Monitoringprogramms nicht mehr erkennen. Gleichwohl ist für den Bereich der Planänderung der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu erbringen. Hierzu wurden durch das Büro Ahlenberg Ingenieure GmbH entsprechende Untersuchungen durchgeführt¹. Die Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

„Nach den Analyseergebnissen ist von einer Nutzung der untersuchten Fläche in Hinsicht auf Kinderspielflächen oder Wohngebieten abzusehen. Die Prüfwerte liegen jedoch unter denen für Park- und Freizeitanlagen sowie für Industrie- und Gewerbegrundstücke.“

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Ob hierfür auf dem Grundstück eine Rückhaltung vorzusehen ist, ist mit dem Fachbereich Tiefbau (66) abzustimmen. Es

¹ „Zufahrt UA Welheim Ruhrölstraße Bottrop-Boy – Beurteilung chemischer Analysen“, Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, 12.11.2021

Stand: März 2022
Seite: 20

wird empfohlen die abflusswirksame Fläche durch eine Dachbegrünung steuernd zu reduzieren.

2. Wasser

Oberflächengewässer

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Betroffenheit von Oberflächengewässern kann vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist mit Ost bis Südost festzustellen. Die modellierten geringsten Flurabstände liegen im Bereich der Planänderung bei 2-5 m unter GOK. Dieser Wertebereich lässt sich auch in den gemessenen Daten des Grundwassermonitorings erkennen. Vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte des Geländes wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung aufgenommen, nach der eine Brauchwassernutzung des Grundwassers unzulässig ist.

3. Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Umspannanlage. Die technische Infrastruktur ist bis auf ein Gebäude (Schalthaus) bereits zurückgebaut worden. Das Gelände liegt brach und unterliegt aktuell keiner weitergehenden Nutzung. An den nördlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes finden sich Hecken und Gebüschreihen. An der südöstlichen Ecke stockt außerhalb des Plangebietes ein Einzelbaum mit mittlerem Baumholz.

Im vorliegenden Verfahren liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vor, sodass eine Bilanzierung und ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich werden.

Um zu prüfen, ob im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können, wurde durch das Büro Hamann & Schulte eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet². Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" bzw. zur Umnutzung der ehemaligen Umspannanlage Welheim in Bottrop kommt zu dem Er-

² „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände‘ – Nutzungsänderung Station Welheim – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Hamann & Schulte – Umweltplanung • Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 15. Oktober 2021

Stand: März 2022
Seite: 21

gebnis, dass Konflikte für die meisten nach LANUV (2021) potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Kapitel 4.4) nicht zu erwarten bzw. sehr unwahrscheinlich sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben kann für die meisten Arten ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung individueller Verluste im Rahmen der Baufeldräumung und des möglichen Gebäuderückbaus werden Planungshinweise zu geeigneten Bauzeiten und ggf. zu treffender Schutzmaßnahmen (Kontrolle auf Brutvorkommen und Fledermausbesatz, ökologische Baubegleitung) gegeben (s. Kapitel 7).

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Planungshinweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.“

4. Klima und Lufthygiene

Die aktuelle Situation im Plangebiet weist eine im Bebauungsplan ehemalige, durch eine Versorgungsanlage (Elektrizität) genutzte Fläche auf, die teils versiegelt, teils durch sukzessiven Pflanzbewuchs charakterisiert ist. Diese soll mit der vorliegenden Änderung in eine gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Die umgebende vorhandene Bebauungsstruktur mit großen Sonder- und Gewerbebauten samt Parkplatzflächen stellen einen Versiegelungsschwerpunkt dar. Darüber hinaus ist ein erhöhtes Immissionspotenzial im Einflussbereich bodennaher Schadstoffemittenten (Kfz-Verkehr) infolge schlechter Austauschverhältnisse durch die B 224 und durch den erhöhten an- und abfließenden Gewerbeverkehr gegeben. Lineare Emissionen der B 224 aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind möglich. Die Umgebung der Planfläche ist durch eine heterogene Ausprägung verschiedener Klimatoptypen geprägt (Gewerbe-, Park-, Stadtrandklima).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes gehört gemäß Klimaanalyse (RVR 2019) zum Lastraum der Gewerbe-/Industrieflächen. Eine hohe Versiegelung bedeutet hier eine starke sommerliche Aufheizung, Trockenheit und Emissionen von Lärm und Schadstoffen. Die unmittelbar süd- und östlich umgebenden Flächen des Plangebietes sind Grün- und Freiflächen, welche als Teilräume zur gesamtstädtischen Grünvernetzung im Stadtgebiet gehören, östlich angrenzend an die B 224 als belastete Luftleitbahn. Durch die Grünstrukturen werden Temperatur- und Strahlungsamplituden gedämpft und Kaltluft produziert. Ferner ist ein aus nordöstlich in Richtung südwestlich durchstreifender nächtlicher Kaltluftabfluss zu verzeichnen.

Die Planungsempfehlungen der Klimaanalyse (RVR 2019) sehen für städtische Lasträume keine weitere Verdichtung und Versiegelung vor. Vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung der Fläche (Umspananlage)

Stand: März 2022
Seite: 22

wird es durch die geplante gewerbliche Entwicklung zu keiner weiteren Versiegelung und Verdichtung kommen.

Um den negativen bioklimatischen und lufthygienischen Eigenschaften der städtischen Lasträume entgegenzuwirken, können allgemein folgende Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen ergriffen werden:

Klimawandelangepasste Gestaltung der Parkplatzflächen:

- Reduzierung der Vollversiegelung auf ein Minimum unter Verwendung teildurchlässiger Oberflächen (z. B. Rasengittersteine oder Sickerpflaster im Bereich der Stellplatzflächen),
- Verwendung hellen Betonpflasters um die Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen von Oberflächen) zu erhöhen und einer extremen Erwärmung der Oberflächen und Wärmespeicherung entgegenzuwirken,
- hoher Anteil natürlicher Verschattung durch die strategische Anordnung großkroniger Bäume und
- bauliche Alternativen zur Verschattung von Parkplätzen, die nicht auf natürliche Weise verschattet werden können (z. B. durch begrünte Überdachungen).

Klimawandelangepasste Gebäudegestaltung:

- Begrünung von Dachflächen mit variierender Substratschichtdicke (hierzu zählt u.a. auch die Ausgestaltung eines sogenannten „Naturdaches“ oder auch „Biodiversitätsdaches“),
- gleichzeitige Nutzung eines Teils dieser Dachflächen für Begrünung und Photovoltaik,
- Begrünung sonnenexponierter Fassaden zur Reduzierung der Aufheizung von Oberflächen sowie Innenräumen,
- Begrünung von Nebenbauten wie Fahrradabstellanlagen etc. und
- Verwendung von hellen Farben für bauliche Oberflächen im Außenbereich (z. B. nicht begrünbare Außenwände und Dachflächen sowie Bodenbeläge).

Klimawandelangepasste Gestaltung sonstiger Freiflächen:

- Erhaltung bestehende Bäume bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen direkt im Plangebiet,
- Anlegen nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze).

5. Mensch

Verkehrslärm

Derzeitig sind zwei Situationen zu betrachten: Zum einen der Prognose-Ohne-Fall mit der Bundesstraße B 224 und zum anderen der Prognose-Mit-Fall mit veränderter Verkehrsführung und der Bundesautobahn A 52.

Stand: März 2022

Seite: 23

Es ist keine Schallschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm für das Gewerbegebiet (ehemaliges Hüls-Gelände) im Bestand vorhanden und auch zukünftig nicht in Planung. Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 auf der geplanten Gewerbegebietsfläche geplant sind, ist der Schallschutz gegen Außenlärm durch passive Lärmschutzmaßnahmen einzuplanen.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Bauantrages gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (0,5 m vor dem geöffneten Fenster; Werte für allgemeine Wohngebiete (WA)). Für den Nachweis ist die vorhandene gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Zuge des Baus zur A 52 werden die schutzbedürftigen Wohnräume der östlich gelegenen Wohnhäuser durch eine Lärmschutzeinrichtung (Wall-/Wandkonstruktion) abgeschirmt, so dass dann in diesem Wohngebiet keine relevanten Geräuschimmissionen mehr durch die geplante Gewerbefläche zu erwarten sind.

6. Kultur und Sachgüter

Eine Betroffenheit von Kultur- bzw. Sachgütern ist nicht zu erwarten.

7. Landschaft und Erholung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum und sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild oder die Naherholung liegt nicht vor.

Stand: März 2022

Seite: 24

J. Planungsgrundlagen

- „Zufahrt UA Welheim Ruhrölstraße Bottrop-Boy – Beurteilung chemischer Analysen“, Ahlenberg Ingenieure GmbH, Herdecke, 12.11.2021
- „Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 ‚Neuordnung Hüls-Gelände‘ – Nutzungsänderung Station Welheim – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Hamann & Schulte – Umweltplanung • Angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, 15. Oktober 2021