

Datum

09.02.2024

Drucksache Nr.

**2024/0082**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Bottrop-Süd	07.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	12.04.2024	Entscheidung
Naturschutzbeirat	26.08.2024	Kenntnisnahme

## Betreff

**Bebauungsplan Nr. 7.09/1 „Gewerbegebiet Welheimer Mark“**

**hier: 1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.04.2005**

**2. Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**

**3. Billigung des Plankonzepts**

**4. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

## Beschlussvorschlag

### Rechtsgrundlage

**§§ 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)**

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2005 wird aufgehoben.
2. Für einen Bereich im Ortsteil Welheim, westlich der Straße Haverkamp, nördlich der Straße In der Welheimer Mark, östlich der ehemaligen Kohle-Öl-Anlage und südlich der Kokerei ist der Bebauungsplan Nr. 7.09/1 „Gewerbegebiet Welheimer Mark“ aufzustellen. Der Geltungsbereich ist in dem zu diesem Beschluss gehörenden Übersichtsplan gekennzeichnet.
3. Das Konzept zum Bebauungsplan Nr. 7.09/1 „Gewerbegebiet Welheimer Mark“ wird einschließlich der zugehörigen Erläuterungen in der als Anlage zu diesem Beschluss genommenen Fassung gebilligt.
4. Auf Grundlage des oben genannten Plankonzepts sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an der Bauleitplanung unter Beachtung der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien sowie die frühzeitige Beteiligung von betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja

Haushalt im Jahr:  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe:  
Bedarf:  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:  
einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

## **Problembeschreibung / Begründung**

Mit der Schließung des Bergwerks Prosper-Haniel in Bottrop wurde Ende 2018 der Steinkohlenbergbau in Deutschland beendet. Nach wie vor sind zahlreiche ehemals bergbaulich genutzte Flächen im Ruhrgebiet noch nicht neu entwickelt. Fünf dieser Flächen liegen im Grenzraum der Städte Essen und Bottrop in der Nähe der Emscher und des Rhein-Herne Kanals. Die beiden Städte haben sich mit der RAG Montan Immobilien GmbH als Eigentümerin der Flächen zusammengeschlossen, um die fünf ehemaligen Bergbauflächen unter dem Namen „Freiheit Emscher“ für eine gewerbliche Folgenutzung vorzubereiten und dem gesamten Raum von mehr als 1700 Hektar eine neue Entwicklungsperspektive zu geben. Es handelt es sich hierbei um eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Nordrhein-Westfalens. „Freiheit Emscher“ ist stellvertretend für das politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Potenzial der Metropole Ruhr zu sehen, die Anforderungen der Transformation modellhaft und übertragbar bewältigen zu können.

Eine der Flächen auf Bottroper Stadtgebiet befindet sich angrenzend an eine ehemalige Kohle-Öl-Anlage. Dort soll der sog. „ReallaborCampus Welheimer WasserMark“ entstehen. Hierzu haben die Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft, die Stadt Bottrop, die Stadt Essen, die RAG Montan Immobilien GmbH, die Emschergenossenschaft KÖR, die Universität Duisburg Essen, die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. und das Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT ein Memorandum of Understanding als Handlungsgrundlage unterzeichnet.

Ziel ist, dass gemeinsam ein Entwicklungsrahmen für ein Standortkonzept erarbeitet wird, welches sich auf das Thema „Wertwasser“ fokussiert. So soll die Nachbarschaft zur Emscher-Kläranlage genutzt werden, die „Wertwasser“ liefert und die Infrastruktur vorhält. Das Thema „Wertwasser“ könnte die endogenen Entwicklungspotenziale aktivieren, die Wirtschaftsstruktur diversifizieren und neue und zukunftssichere Arbeitsplätze für die Menschen in der Region im Bereich der Kreislaufwirtschaft und zirkulären Wertschöpfung schaffen. Unter dem Begriff „Wertwasser“ subsumieren sich (a) der innovative Umgang mit der Ressource Wasser – spezifisch Abwasser zu Wertwasser, (b) die Fokussierung auf ein Reallabor im Kontext zur Kläranlage Bottrop, (c) Hydroponik – Nahrungs- und Heilpflanzenproduktion aus Klärstoffen und (d) Einbettung in das Feld der Green Economy. In einem gemeinschaftlichen Abstimmungsprozess sollen hierzu raum- und flächenbezogene Anforderungen ermittelt werden. Zudem sollen Finanzierungs- und Betreibermodelle entwickelt werden.

Für die Erschließung der Flächen, die zu dem Projekt „Freiheit Emscher“ gehören, ist es vorgesehen, zwei wichtige Trassen als neue und städteverbindende Verkehrsinfrastrukturen zu entwickeln. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Umwelttrasse, die ein besonderes Augenmerk auf umweltfreundliche Verkehrsarten legt und für eine weitere Verbindung zwischen den Innenstädten von Bottrop und Essen sorgen soll. Zum anderen soll ein Gewerbeboulevard entstehen, der vier der fünf Gewerbe- und Industriestandorte anbinden und miteinander vernetzen soll.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets angrenzend an die ehemalige Kohle-Öl-Anlage und somit des „ReallaborCampus Welheimer WasserMark“ sowie dessen verkehrliche Anbindung über den zu errichtenden Gewerbeboulevard zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 7.09/1 „Gewerbegebiet Welheimer Mark“ aufgestellt werden.

Im Jahr 2005 wurde für einen Teil des Plangebiets bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, weil insbesondere Fragestellungen zu den Themen Erschließung, Entwässerung und Altlasten nicht gelöst werden konnten.

Zudem steht die Fläche der ehemaligen Kohle-Öl-Anlage nicht zur Verfügung, weil sie zurzeit noch von der RAG AG als Reservefläche für eine eventuell notwendige Grubenwasserbehandlungsanlage benötigt wird. Eine Umsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Entwicklung kann möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des geplanten Gewerbeboulevards durch die Verbindung nach Essen die Verkehre besser verteilt werden und auch in der Interimszeit – bis zu einer vollständigen Fertigstellung des Gewerbeboulevards – eine deutlich geringere Verkehrsbelastung aufgrund der angedachten Nutzung durch Forschungseinrichtungen zu erwarten ist.

Für eine erfolgreiche Entwicklung der Fläche sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens insbesondere für die Themen Entwässerung und Altlasten tragfähige Lösungen zu entwickeln. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit der RAG Montan Immobilien GmbH im Projekt „Freiheit Emscher“ können diese Herausforderungen nun unter anderen Voraussetzungen als zuvor angegangen und zu einer Lösung geführt werden.

Da das zu entwickelnde Gewerbegebiet über den zu errichtenden Gewerbeboulevard von der Prosperstraße aus erschlossen werden soll und die Fläche der ehemaligen Kohle-Öl-Anlage zunächst gewerblich nicht entwickelt werden soll, ist der Planbereich entsprechend anzupassen. Aus formalen Gründen muss hierzu zunächst der Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2005 aufgehoben und für den angepassten Planbereich ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens hat finanzielle Auswirkungen. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen, für die Erstellung von Gutachten, für die Vervielfältigung und den Versand von Unterlagen im Rahmen der Beteiligungsschritte sowie Personalkosten. Der Mittelbedarf ist in den bestehenden Haushaltsansätzen berücksichtigt.

Tischler

#### Anlage(n):

1. Übersichtsplan Aufhebung Aufstellungsbeschluss
2. Übersichtsplan Neufassung Aufstellungsbeschluss
3. Erläuterungen
4. Nachhaltigkeits-Check