

Datum

23.02.2024

Drucksache Nr.

**2024/0104**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Bottrop-Kirchhellen	12.03.2024	Vorberatung
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	12.04.2024	Entscheidung

## Betreff

### **Bebauungsplan Nr. 43 „Geitlingsweg“**

hier: **1. Sachstand**

- 2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Geitlingsweg“ vom 02.05.1995**
- 3. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 43 „Bottroper Straße/Droßlingstraße“**

## Beschlussvorschlag

### Rechtsgrundlage:

**§ 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist**

- Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.
- Der vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.05.1995 gefasste Beschluss, in Grafenwald für Flächen östlich der Bottroper Dorstener Straße, südwestlich der Boye und nördlich der Droßlingstraße den Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Geitlingsweg“ aufzustellen, wird aufgehoben.
- Für die Flächen zwischen Bottroper Straße, Wankelstraße, Droßlingstraße und Geitlingsweg ist der Bebauungsplan Nr. 43 „Bottroper Straße/Droßlingstraße“ aufzustellen. Der Geltungsbereich ist in dem zu diesem Beschluss gehörenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

## Finanzielle Auswirkungen

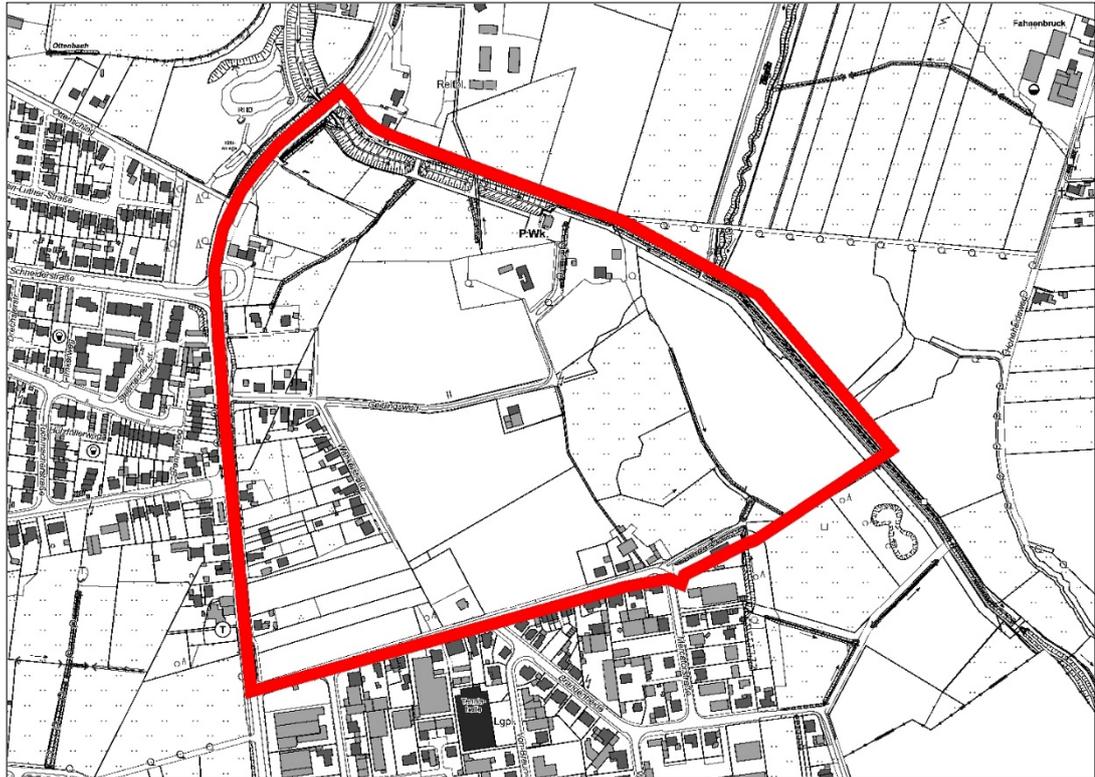
Finanzielle Auswirkungen: ja  
Haushalt im Jahr:  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe:  
Bedarf: im Haushaltsansatz  
berücksichtigt  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:  
einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

## Problembeschreibung / Begründung

### 1. Sachstand

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.05.1995 für Flächen östlich der Bottroper Dorstener Straße, südwestlich der Boye und nördlich der Droßlingstraße das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Geitlingsweg eingeleitet“. Das Plangebiet ist in der folgenden Abbildung markiert.



Ziel der Planung war zum einen, die Verlängerung der Schneiderstraße bis zur Droßlingstraße mit Anschluss an die Straße Brandenheide. Zum anderen sollten die seinerzeit im Flächennutzungsplan dargestellten ca. 7,25 ha Gewerbeflächen durch den Bebauungsplan konkretisiert und die bestehende Wohnbebauung mit insgesamt 80 Wohneinheiten abgerundet werden.

Im Rahmen der Anfang 2001 durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter wurden erhebliche Bedenken gegen die Planung, vorgetragen. Die Bedenken bezogen sich vor allem auf das dort sehr hoch anstehende Grundwasser. Schon in einem Gutachten aus dem Jahre 1997 wurde auf einen relativ hohen Grundwasserstand von ca. 0,5 bis 1,0 m unter Gelände und auf ein vorhandenes Drainagesystem verwiesen. Allerdings bezogen sich die Aussagen zum Grundwasserstand nur auf eine kurze Zeitspanne und berücksichtigten nicht die zusätzlich zu erwartende Verschlechterung der Situation durch die damals prognostizierten Bergsenkungen. In einem Folgegutachten wurde der Grundwasserstand über einen längeren Zeitraum – von Oktober 2000 bis Oktober 2001 – beobachtet, um die Grundwasserschwankungen zu erfassen.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde im Sommer 2002 ein Ingenieurbüro beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung und insbesondere zur Beseitigung des Niederschlagswassers zu erarbeiten. Die Machbarkeitsstudie wurde im Frühjahr 2004 vorgelegt und kam zu dem Ergebnis, dass durch die vorherrschenden hydrologischen und geologischen Bedingungen die technischen

Möglichkeiten für die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets stark eingeschränkt seien. Vor dem Hintergrund der Grundwasserflurabstände sei eine Bebauung auf dem vorhandenen Geländeniveau für die östlichen Teile des geplanten Gewerbegebiets nicht möglich. Eine Bebauung sei allenfalls denkbar, wenn die Grundstücke um ca. 100 cm angefüllt würden. Anfüllungen in dieser Größenordnung wären vor dem Hintergrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung allerdings wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen. Daher wurden die Planungen nicht weiter verfolgt.

Seit einiger Zeit gibt es allerdings Überlegungen, zumindest den Bereich zwischen Bottroper Straße und Wankestraße gewerblich zu entwickeln. Dort ist die Entwässerungsproblematik nicht so gravierend, wie im östlichen Teil der Fläche.

Dem Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz wurden in seiner Sitzung am 20.02.2024 Überlegungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entlang der Droßlingstraße vorgestellt (siehe Drucksache 2024/0047). Die folgende Abbildung zeigt einen vom Architekturbüro Goldstein und Tratnik aus Oberhausen erstellten Lageplan.



Es ist beabsichtigt, insgesamt fünf neue Gewerbebetriebe anzusiedeln. Für drei der Grundstücke wurden bereits Bauvoranfragen eingereicht. Das bauliche Konzept sieht vor, entlang der Straße die Bürogebäude zu platzieren und die Gewerbehallen im rückwärtigen Bereich direkt anzuschließen. Die Verwaltungsgebäude sollen über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Sie sollen sowohl Büro- und Sozialräume enthalten. Im Staffelgeschoss ist je Betrieb eine Betriebswohnung vorgesehen.

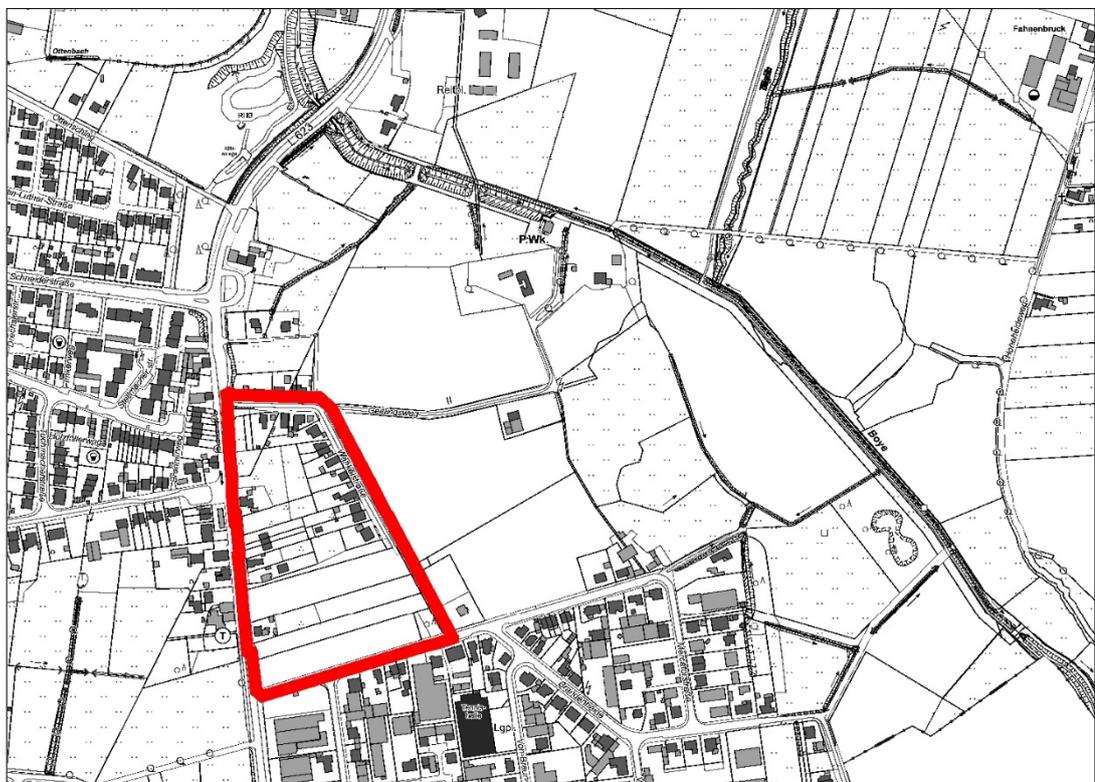
Die geplanten Betriebe sollen mit einer Dachbegrünung bzw. mit einer Photovoltaikanlage versehen werden. Sie ergänzen die vorhandene Straßenrandbebauung an der Bottroper Straße und der Droßlingstraße und schließen die Lücke bis zu dem vorhandenen Pumpwerk. Die Bebauung greift die Struktur des südlich der Droßlingstraße bestehenden Gewerbegebietes auf, das in vielen Bereichen durch davor gelagerte Betriebswohnungen und Büros mit sich anschließenden Hallen geprägt ist.

Damit fügt sich die geplante Bebauung in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Fragen der Entwässerung müssen noch geklärt werden.

Ebenfalls in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Umweltschutz am 20.02.2024 wurde ein Antrag der SPD-Fraktion beraten, der die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Flächen nördlich der Droßlingstraße zum Inhalt hat. Der Antrag ist der Beschlussvorlage als (Anlage 1) beigelegt. Der Ausschuss ist dem Antrag in seinem grundsätzlichen Ansinnen – Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Ansiedlung kleinteiliger Handwerksbetriebe in einem möglichst klimafreundlichen Gewerbegebiet – mehrheitlich gefolgt. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss zu erarbeiten und in diesem Rahmen einen Vorschlag für die Formulierung der konkreten städtebaulichen Ziele zu entwickeln.

## 2. Neuer Aufstellungsbeschluss für einen verkleinerten Geltungsbereich

Aus städtebaulicher Sicht wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Bereich zwischen Bottroper Straße, Droßlingstraße, Wankelstraße und Geitlingsweg zu beschränken. Die Abgrenzung kann der folgenden Abbildung entnommen werden. Auf eine Einbeziehung von Flächen östlich der Wankelstraße sollte vor dem Hintergrund der eingangs geschilderten Entwässerungsproblematik verzichtet werden. Dieser Bereich ist weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und sollte dauerhaft als Freiraum erhalten werden. Dazu ist kein Bebauungsplan erforderlich.



Eine Einbeziehung der nördlich der geplanten Gewerbebetriebe liegenden Flächen ist hingegen sinnvoll, um dort die sich bereits abzeichnende wohnbauliche Entwicklung des Innenbereichs steuern zu können. Ziel ist es, dort nur eine Bebauung zu ermöglichen die den vom Rat der Stadt beschlossenen „Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete“ entspricht.

Entlang der Droßlingstraße soll ein ausreichend breiter Streifen als Gewerbegebiet festgesetzt werden, um dort die Ansiedlung kleinteiliger Betriebe – insbesondere Handwerksbetriebe – zu ermöglichen. Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art. Eine Ausrichtung der Festsetzungen ausschließlich auf Kleingewerbe bzw. Handwerksbetriebe ist daher nicht möglich. Allerdings kann über den Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert werden, dass sich hier nur kleinteilige Betriebe ansiedeln können.

Gastronomiebetriebe gehören zu den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten, in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen, Gewerbebetrieben aller Art und können daher nicht ausgeschlossen werden.

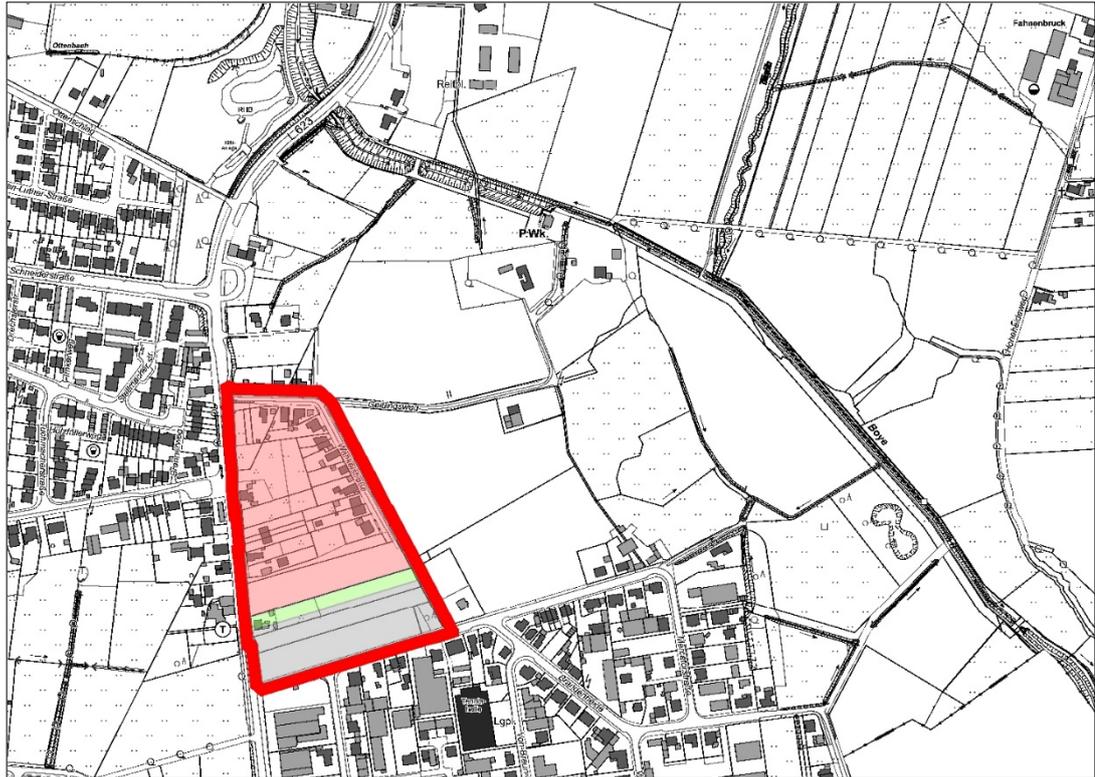
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sollen jedoch ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Einzelhandel.

Analog zum Gewerbegebiet südlich der Droßlingstraße sollte ausnahmsweise je Betrieb eine Wohnung nur für den Betriebsinhaber ermöglicht werden. Gerade bei kleineren Gewerbebetrieben sind Wohnungen für den Inhaber häufig von großer Bedeutung, da es so einfacher ist, das Betriebsgelände zu überwachen. Diese Wohnungen dürfen ausschließlich durch den Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter und deren Kernfamilie bewohnt werden. Sie müssen in die Betriebsgebäude integriert sein und dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Separate Wohnhäuser sollen daher ausgeschlossen werden.

Die vom Rat der Stadt beschlossenen „Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete“ sollen, so weit wie möglich, auch auf das geplante Gewerbegebiet übertragen werden. Das gilt beispielsweise für die Themenbereiche Dach- und Fassadenbegrünung, regenerative Energieversorgung sowie Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers.

Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den für eine wohnbauliche Entwicklung angedachten nördlichen Teilen des Plangebiets, soll ein Grünstreifen für eine Trennung der beiden Nutzungen sorgen.

Die folgende Abbildung zeigt – stark schematisiert – die künftige Aufteilung der Nutzungen im Plangebiet.



Zur Verkleinerung des Plangebiets ist es aus formalen Gründen erforderlich, zunächst der Aufstellungsbeschluss vom 02.05.1995 aufzuheben (siehe Übersichtsplan Anlage 2). Anschließend ist für den verkleinerten Geltungsbereich (siehe Übersichtsplan Anlage 3) ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Bereich östlich der Wankelstraße ist weiterhin als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen und wird somit dauerhaft als Freiraum erhalten. Im Zuge einer späteren Änderung des Flächennutzungsplans kann dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Suchraum für Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt werden.

Bauanträge für die Flächen unmittelbar nördlich der Droßlingstraße können vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt werden, wenn die Voraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch erfüllt sind und das beantragte Vorhaben den im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielen entspricht.

### **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens hat finanzielle Auswirkungen. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen, für die Vervielfältigung und den Versand von Unterlagen im Rahmen der Beteiligungsschritte sowie Personalkosten

Tischler

#### Anlage(n):

1. Antrag der SPD-Fraktion
2. Übersichtsplan Aufhebung Aufstellungsbeschluss
3. Übersichtsplan Neufassung Aufstellungsbeschluss