

öffentlich

Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>27.02.2012</b>	<b>2012/6225</b>

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	29.03.2012	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	19.04.2012	Vorberatung
Bezirksvertretung Bottrop-Süd	26.04.2012	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	08.05.2012	Kenntnisnahme
Rat der Stadt	15.05.2012	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungsplan Nr. 5.09/9 "Prosperstraße / Kellermannstraße";  
hier: 1. Aufhebung des Aufstellungbeschlusses vom 11.11.1997 für den Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 4.09/16 "Friedrich-Ebert-Straße / Karl-Englert-Straße"  
2. Aufhebung des Aufstellungbeschlusses vom 15.12.1998 für den Bereich des  
Bebauungsplanes Nr. 5.09/9 "Zunftstraße / Gildestraße"  
3. Neufassung des Aufstellungbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 5.09/9  
"Prosperstraße/ Kellermannstraße"

**Beschlussvorschlag****Rechtsgrundlage:**

**§ 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)**

- Der vom Rat der Stadt Bottrop in seiner Sitzung am 11.11.1997 gefasste Beschluss, für den Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße im Abschnitt zwischen Karl-Englert-Straße und nördlicher Grundstücksgrenze Friedrich-Ebert-Straße Nr. 116, nördliche und östliche Grundstücksgrenze Prosperstraße Nr. 53-57, nördliche Begrenzung der Prosperstraße Nr. 59-65, östliche Grundstücksgrenze Prosperstraße Nr. 60/62, nördliche und westliche Grundstücksgrenze Karl-Englert-Straße Nr. 39 und Karl-Englert-Straße den Bebauungsplan Nr. 4.09/16 „Friedrich-Ebert-Straße / Karl-Englert-Straße“ aufzustellen, wird aufgehoben.
- Der vom Rat der Stadt Bottrop in seiner Sitzung am 15.12.1998 gefasste Beschluss, für den Bereich zwischen Prosperstraße, Waterkampstraße, Kellermannstraße, Wortmannstraße, Zunftstraße und Gildestraße den Bebauungsplan Nr. 5.09/9 „Zunftstraße / Gildestraße“ aufzustellen, wird aufgehoben.
- Für den Bereich zwischen Prosperstraße, Waterkampstraße, Kellermannstraße, Karl-Englert-Straße und Friedrich-Ebert-Straße ist einschließlich der Flächen der Besitzungen Prosperstraße 47 bis 61 und Friedrich-Ebert-Straße 114 und 116 der Bebauungsplan Nr. 5.09/9 „Prosperstraße / Kellermannstraße“ aufzustellen. Von

diesem Beschluss ausgenommen ist das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5.09/8 „Karl-Englert-Straße“. Die Begrenzung des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 5.09/9 ist in dem zu diesem Beschluss gehörenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ja  
Haushalt im Jahr: 2012  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe: Bedarf im Haushaltsansatz berücksichtigt

## Problembeschreibung / Begründung

Östlich der Friedrich-Ebert-Straße, zwischen der Prosperstraße und der Karl-Englert-Straße befinden sich Flächen, die durch einen Elektromarkt und ein Autohaus in Anspruch genommen werden. Der seinerzeit für diesen Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 4.09/5 wurde 1998 aufgehoben, so dass der Bereich einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist. Dies gilt auch für Flächen nördlich der Prosperstraße, östlich der Friedrich-Ebert-Straße, die ebenfalls Bestandteil des aufgehobenen Bebauungsplanes waren (Prosperstraße 47 bis 61 und Friedrich-Ebert-Straße 114 und 116). Dieser aufgehobene Bebauungsplan sollte durch Regelungen eines neuen Bebauungsplanes ersetzt werden. Der Rat der Stadt fasste daher in seiner Sitzung am 11.11.1997 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.09/16 „Friedrich-Ebert-Straße / Karl-Englert-Straße“. Der Planbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Für den Bereich südlich der Properstraße, zwischen der Waterkampstraße, der Kellermannstraße, der Wortmannstraße und der Karl-Englert-Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft des v.g. Areals, sind die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 5.09/3 maßgebend, der seit dem 27.06.1968 rechtsverbindlich ist. Der Geltungsbereich ist in dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Die Flächen des Plangebietes sind als Gewerbegebiete, als Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für diesen Bereich sind Neuregelungen erforderlich, da

- die im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5.09/3 anzutreffenden Nutzungen teilweise nicht mit den Festsetzungen des Planes vereinbar sind,
- mit einer Realisierung der mittlerweile über 40 Jahre alten Regelungen in Teilbereichen nicht mehr zu rechnen ist  
und
- dem Bebauungsplan die Rechtsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1962 zugrunde liegen, welche eine Feinsteuierung im Bereich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten nur in einem sehr beschränkten Umfange zulassen.

Der Rat der Stadt Bottrop hat daraufhin folgende Beschlüsse gefasst:

- in seiner Sitzung am 15.12.1998 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.09/9 „Zunftstraße / Gildestraße“ (Planbereich siehe Anlage 3)  
und
- in seiner Sitzung am 09.11.2010 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5.09/8 „Karl-Englert-Straße“ (Geltungsbereich siehe Anlage 4).

Letztgenannter Bebauungsplan, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Seniorenheimes geschaffen werden sollen, wurde am 11.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig.

Legt man die Übersichtspläne der beiden eingeleiteten Bebauungspläne Nr. 4.09/16 und 5.09/9 und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5.09/8 nebeneinander, so wird deutlich, dass dazwischen Bereiche offen bleiben, die lediglich durch den veralteten Bebauungsplan Nr. 5.09/3 abgedeckt sind, nicht aber durch aktuelle rechtskräftige Bebauungspläne oder Aufstellungsbeschlüsse. Diese „Lücken“ sind in dem als Anlage 5 beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Sie sind entstanden, weil der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.09/8 im Laufe des Aufstellungsverfahrens

verkleinert und letztendlich auf den Bereich des an der Karl-Englert-Straße geplanten Seniorenheimes beschränkt wurde.

Für den gesamten Bereich zwischen Prosperstraße, Waterkampstraße, Kellermannstraße, Karl-Englert-Straße und Friedrich-Ebert-Straße – einschließlich der Flächen der Besitzungen Prosperstraße 47 bis 61 und Friedrich-Ebert-Straße 114 und 116 – gibt es jedoch städtebaulichen Regelungsbedarf:

- Das Gebiet ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Eine Wohnnutzung ist vorrangig längs der Waterkampstraße, im Bereich zwischen Gilde- und Kellermannstraße sowie östlich der Zunftstraße, nördlich bzw. östlich der Kellermannstraße anzutreffen. Eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung findet sich in den übrigen Bereichen, wobei Einzelhandelsbetriebe und Autowerkstätten in starkem Maße vertreten sind. Das Nebeneinander dieser Nutzungen muss über planungsrechtliche Regelungen verträglich gestaltet werden.
- Das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Ford Schwaak sowie vorhandene Werkstattgebäude werden aktuell durch einen bereits in Bottrop ansässigen Autohändler genutzt. Für einen weiteren Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes ist der Neubau eines Kulturzentrums mit Moschee, Begegnungsstätte und Bildungszentrum, als Ersatz für die vorhandene Moschee an der Properstraße 162/164, angefragt.
- Für südlich angrenzende Bereiche liegen Planungen für eine Wohnbebauung vor, die – als altengerechte Wohnungen – eine sinnvolle Ergänzung zu dem neuen Seniorenheim darstellen.

Um die verschiedenartigen vorhandenen und geplanten Nutzungen in Einklang miteinander zu bringen, ist eine Überplanung / Neuordnung des Gesamtbereiches erforderlich. Dabei stehen nachfolgende Planungsziele im Vordergrund:

#### **Stärkung der Wohnnutzung**

Neben der Bestätigung vorhandener Wohnnutzungen soll durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen z. B. der Nachfrage nach Eigenheimen und Seniorengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden.

#### **Maßvolle Erweiterungen gewerblich genutzter Flächen**

Vorhandene Gewerbebetriebe sind in ihrem Bestand zu sichern. Für Erweiterungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit entsprechende Flächen vorgehalten werden.

#### **Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe bzw. Einschränkungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe**

---

Durch die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist die Nahversorgung des Gebietes sichergestellt. Weitere Einzelhandelsbetriebsansiedlungen sollten ausgeschlossen werden, um

- die Einzelhandelsstandorte der nahe gelegenen Bottroper Innenstadt und des Versorgungsbereiches „Südring-Center“ nicht zu gefährden  
und um
- die Flächen für die Umsetzung der zuvor genannten Ziele vorzuhalten.

#### **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist dadurch begründet, dass die Einrichtung

derartiger Anlagen den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich, insbesondere der Stärkung der Wohnnutzung, widerspricht.

Vor dem Hintergrund dieser Planungsziele soll die weitere Entwicklung des Gebietes auf der Rechtsgrundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5.09/9 erfolgen. Zur Arrondierung des Bereiches und im Hinblick auf den räumlichen Zusammenhang sollen hierbei auch die Flächen einbezogen werden, die bisher durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.09/16 abgedeckt waren und die bislang noch nicht mit einem Aufstellungsbeschluss überdeckt waren („Lücken“). Die Verwaltung schlägt daher vor, die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 4.09/16 und 5.09/9 aus den Jahren 1997/98 aufzuheben und für den ergänzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.09/9 einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der erweiterte Geltungsbereich ist dem als Anlage 6 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Prosperstraße / Kellermannstraße“.

**Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses besteht die Möglichkeit, Vorhaben, die die Umsetzung der zukünftigen Planung erschweren würden, zurückzustellen (für die Dauer von 12 Monaten) bzw. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.**

Je nach Konkretisierungsstand einzelner Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes können Teilbereiche, z. B. für Seniorenwohnungen, in einem eigenen Verfahren beplant werden, wie es auch für die Alteneinrichtung mit dem Bebauungsplan Nr. 5.09/8 durchgeführt wurde.

### **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 1 - Übersichtsplan Aufhebung Aufstellungsbeschluss 4.09\_16  
Anlage 2 - Übersichtsplan Bebauungsplan 5.09\_3  
Anlage 3 - Übersichtsplan Aufhebung Aufstellungsbeschluss 5.09\_9  
Anlage 4 - Übersichtsplan Bebauungsplan 5.09\_8  
Anlage 5 - Übersichtsplan Bereiche ohne aktuelle Bauleitplanung  
Anlage 6 - Übersichtsplan Neufassung Aufstellungsbeschluss 5.09\_9