

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 12 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Stadt Bochum

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 784 - Gewerbegebiete Riemke-Süd -

für das Gebiet südlich der Verkehrsstraße, westlich der Herner Straße, nördlich der Poststraße und östlich der DB-Gleistrasse Bochum-Herne.

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung
3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestand
 - 3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.1.2 Umgebung
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm
 - 3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 3.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen
 - 3.3.3 Einzelhandel
 - 3.4 Flächennutzungsplan
 - 3.5 Bebauungspläne
 - 3.6 Landschaftsplan
 - 3.7 Sonstige Fachplanungen anderer Träger
4. Konzept der Planung
5. Planverfahren
6. Planinhalt
 - 6.1 Grundsätze der Abwägung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Gewerbegebiet (GEn, GE)
 - 6.2.2 MI (Mischgebiet)
 - 6.2.3 WA (allgemeines Wohngebiet)
 - 6.3 Verkehrsflächen
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzungen
 - 6.5 Immissionsschutz
 - 6.6 Leitungsrechte
 - 6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 13 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

- 6.7.1 Flächen für Bahnanlagen
- 6.7.2 Vorbelastung durch Lärm
- 6.7.3 Bergbau, Schachtschutzbereiche
- 6.7.4 Altlasten
- 6.8 Hinweise
 - 6.8.1 Methanzuströmungen
 - 6.8.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände
 - 6.8.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
- 7. Ver- und Entsorgung
- 8. Verkehrliche Anbindung
 - 8.1 Individualverkehr
 - 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 9. Belange der Nachbargemeinden
- 10. Flächenbilanz
- 11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Teil II

- 12 Umweltbericht
 - 12.1 Einleitung
 - 12.1.1 Kurzdarstellung der Planung
 - 12.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
 - 12.2 Umweltauswirkungen
 - 12.2.1 Menschen
 - 12.2.2 Biotoptypen und Tiere
 - 12.2.3 Boden / Altlasten
 - 12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser
 - 12.2.5 Klima / Luft
 - 12.2.6 Landschaft
 - 12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 12.2.8 Wechselwirkungen
 - 12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 12.3 Zusätzliche Angaben
 - 12.3.1 Methodische Angaben
 - 12.3.2 Überwachung (Monitoring)
 - 12.3.3 Zusammenfassung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 14 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Riemke. Östlich grenzt das Plangebiet an die Herner Straße, südlich an die Poststraße, westlich an die DB-Gleistrasse Bochum-Herne und nördlich an die Verkehrsstraße an.

Der Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke-Süd - umfasst eine Fläche von ca. 38 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Gebiet besteht überwiegend aus den Betriebsflächen der ehemaligen Zeche Constantin II. Nach Aufgabe der Zeche fand eine Umnutzung der Flächen statt. Die heutige Nutzungsintensität nimmt von den Randbereichen an den umgebenden Straßen zu den mittig gelegenen Flächen hin ab. Hier befinden sich neben Bahnanlagen und einem städtischen Betriebshof ein hohes Maß an brachliegenden Flächen und ungenutzten oder nur gering bzw. temporär genutzten Hallen. Dennoch überwiegen gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen mit hohem Anteil produzierender Betriebe und Handwerksbetriebe. Auf Grund der sehr guten Anbindung an überregionale Verkehrswege werden die großflächigen Hallen und ergänzenden Lagerplätze von verschiedenen Firmen zur Warenhaltung und -verteilung genutzt. Im Bereich der Poststraße und der Herner Straße befinden sich eine Anzahl Wohngebäude sowie auch überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche.

Vor dem Hintergrund der heterogenen Struktur des Gebiets in den Randbereichen, dem Flächenpotential für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Betriebe und dem unmittelbaren Nebeneinander von empfindlicher Wohnnutzung und Gewerbenutzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 beschlossen. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit zur Verbesserung der verkehrlichen Situation innerhalb des Plangebiets bzw. dessen unmittelbarer Umgebung sowie zur späteren großräumigen Lenkung des Verkehrs im Stadtteil mit einer räumlichen Trennung von Lastverkehr und Wohnnutzung.

Die Aufgabe der gewerblichen oder gewerbeähnlichen Nutzung aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk aber auch Distribution an diesem Standort entspricht nicht den Zielen der Stadt Bochum. Ziel der Stadt ist es vielmehr, den Standort als gewerbliche Baufläche zu erhalten. Insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, fehlen mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe. Dies wird im Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt dokumentiert. Ziel für Bochum ist es, geeignete Gewerbeflächen in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten, um im regionalen und landesweiten, aber auch

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 15 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

(inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können. Der Bebauungsplan setzt daher für die gewerblich geprägten Bereiche Gewerbegebiete fest. Die Ansiedlung sonstiger Nutzungen führt in Gewerbegebieten zu Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Ziel des Bebauungsplans ist es daher, gewerbliche Bauflächen für die Unterbringung von Betrieben aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk zu sichern. Dies erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Betriebe durch den Ausschluss sonstiger Nutzungen in diesen Bereichen.

In der Vergangenheit wurden Anträge auf Errichtung oder Erweiterung von Vergnügungsstätten, Gastronomie mit Musikdarbietungen, Spielhallen und Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet gestellt. Diese Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche haben zum Erlass zweier Veränderungssperren geführt. Dokumentiert durch diese Anträge und weitere informelle Anfragen, besteht Ansiedlungsdruck seitens des Einzelhandels in das Plangebiet. Verschiedene Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden, weitere Ansiedlungen sind ohne eine Reaktion der städtebaulichen Planung zu erwarten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 11. März 2003 das Zentrenkonzept Bochum beschlossen, das eine Förderung der integrierten Innenstädte, Stadtteil- und Nahversorgungszentren vorsieht. Zu diesem Zweck sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an nicht-integrierten Standorten, u.a. mit dem Instrument der Bauleitplanung, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht in einem dieser Zentren. Durch weitere Ansiedlungen wären negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Zentren und die wohnungsnah Versorgung zu befürchten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet widerspricht den Aussagen des 'Räumlichen Ordnungskonzepts' der Stadt Bochum, des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' und des im Entwurf vorliegenden 'Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum'. Daher ist es Ziel des Bebauungsplans, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet zu beschränken, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnungsnah Grundversorgung, insbesondere in angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen, und das Bochumer Zentrengefüge durch die Ansiedlung solcher Einzelhandelsbetriebe vermieden werden. Darüber hinaus widerspricht die Ansiedlung von Einzelhandel insbesondere in Gewerbegebieten dem Ziel der Stadt Bochum, die Flächen im Plangebiet für die Unterbringung von produzierenden Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Distributionsbetrieben zu sichern. Aus diesen Gründen wird die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet planerisch gesteuert. Dies erfolgt, unter Berücksichtigung bestehender Betriebe, durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, da die ökonomischen Verdrängungseffekte nicht vom Sortiment abhängig sind und eine strikte Trennung der Sortimente weder realistisch noch effektiv kontrollierbar ist. Eine zulässige Ausnahme stellen Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben dar,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 16 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Leistungen der Betriebe stehen und diesen untergeordnet sind.

Aufgrund des o.g. Ziels, die Flächen für die Unterbringung von produzierenden Gewerbe-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Distributionsbetrieben zu sichern und um Spannungen auf Grund von Störungen wie Verkehrserzeugung oder nächtlicher Lärmerzeugung zu verhindern, wird die Ansiedlung von Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen (z.B. Discotheken), Sportstätten (Fitness-Studio) und Vergnügungsstätten (auch Spielhallen) ausgeschlossen. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss der Ansiedlung von Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Centern, Bordellen, Dirnenunterkünften, Massagesalons u.ä. sexuellen Angeboten. Neben ihrem Flächenverbrauch und potentiellen Störungen käme bei der Ansiedlung der aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Solche Spannungen sind insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet zu verhindern.

Die Ansiedlung der genannten Nutzungen und die Umnutzung bisheriger Betriebsstandorte für produzierendes Gewerbe, Dienstleistungs-, Handwerks- und Distributionsbetriebe entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bochum. Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 784 ist § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", wonach die Ansiedlung dieser Nutzungen grundsätzlich zulässig erscheint. Hierdurch sind Regelungsmöglichkeiten durch die Stadt Bochum nur bedingt gegeben.

Trotz der industriellen Vornutzung und der heutigen Prägung des überwiegenden Bereichs als Gewerbegebiete befinden sich im Plangebiet, zumeist historisch bedingt, Wohnnutzungen in nicht unerheblichem Umfang. Die Planung soll Konflikte zwischen den Nutzungen Gewerbe und Wohnen lösen.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation insbesondere des Schwerlastverkehrs mit Entlastung der Poststraße und der Straßen 'Auf dem Dahlacker' / Riemker Straße ist eine neue Ost-West-Verbindung zwischen der Herner Straße und der Straße 'Auf dem Dahlacker' geplant. Der südliche Anschluss an die Hofsteder Straße mit Anschluss an die A40 wird verbessert. In späterer Zeit soll eine Querverbindung über die Bahnstrecke zum westlich gelegenen GMU-Gelände und an die Dorstener Straße hergestellt werden.

Zur Sicherung nachfolgender Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 notwendig geworden:

- Unterbringung von Gewerbebetrieben,
- Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 17 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

- Steuerung der Ansiedlung von Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen, Sportstätten (Fitnessstudio), Vergnügungsstätten,
- Bewältigung von Spannungen durch unterschiedliche Nutzungen: Wohnen und Gewerbe,
- Erstellung von Erschließungsanlagen.

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte Nutzungen genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz.

Die mittig gelegenen Bereiche, die ein hohes Maß an brachliegenden Flächen und ungenutzte oder nur gering genutzte Hallen aufweisen, sind gewerblich geprägt. Bei den Randbereichen des Plangebiets handelt es sich um weitestgehend bebaute Bereiche mit heterogener Baustruktur. Zur Verfolgung der o.g. Ziele des Bebauungsplans ist die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht notwendig und soll daher nicht getroffen werden. Negative Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten. Ziel ist es weiterhin, eine große Flexibilität zur Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke im Rahmen der o.g. städtebaulichen Zielsetzung zu gewährleisten.

3. Gegenwärtige Situation und übergeordnete Planung

3.1 Bestand

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet wird überwiegend von den Betriebsflächen der ehemaligen Zeche Constantin II geprägt. Die heutige Nutzungsintensität nimmt von den Randbereichen an den umgebenden Straßen zu den mittig gelegenen Flächen hin ab.

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich neben Bahnanlagen der BOGESTRA und einem städtischen Betriebshof ein hohes Maß an brachliegenden Flächen und ungenutzten Hallen. Das Betriebsgelände der BOGESTRA wird über die Herner Straße und, wie auch der städtische Betriebshof, über die Hofsteder Straße erschlossen. Nördlich der Fläche der BOGESTRA, die sich zwischen Herner Straße und der Straße 'Auf dem Dahlacker' ausdehnt, befinden sich großflächige Hallen, die als Lagerhallen und durch produzierende Betriebe genutzt werden. Dieser Bereich zweier Eigentümer ist gemeinsam mit dem Büro- und Dienstleistungsbereich inklusive eines Einzelhandelsbetriebs an der Herner Straße als „Gewerbepark Riemke Süd“ beschildert und besitzt eine Größe von ca. 14 ha.

Das Plangebiet ist an der Herner Straße im südlichen Teilbereich überwiegend durch Wohnbebauung und im nördlichen Bereich überwiegend durch Gewerbe geprägt. Der nördliche Abschnitt unterteilt sich in einen Einzelhandelsbereich (Lebensmittelmarkt, Sanitätshaus) an der Ecke zur Verkehrsstraße, einen angrenzenden büro- und dienstleistungsorientierten Bereich (Gewerbepark Riemke Süd) und einen mittigen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 18 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

kräftfahrzeugorientierten Bereich mit Verkauf, Reparatur und Service. Hier befinden sich neben Gewerbebetrieben mehrere Wohngebäude, zwei Spielhallen, eine Arztpraxis, eine Autovermietung und eine Tankstelle. Die Wohngebäude sind in den Erdgeschossen, ebenso wie die Grundstücksflächen und Nebengebäude gewerblich genutzt. Gartenflächen bestehen hier nicht.

An der Straße 'Auf dem Dahlacker' sind sowohl produzierende und Reparatur- sowie Servicebetriebe, Lagergebäude und Brachflächen als auch zwei Wohngebäude und ein Einzelhandelsbetrieb für Früchte, Gemüse und Gartenartikel vorhanden. Im rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke auf der westlichen Straßenseite der Straße 'Auf dem Dahlacker' befinden sich Flächen der Deutsche Bahn AG, die als Bahnflächen planfestgestellt sind. Diese teilen sich in die Trasse der Bahnlinie Bochum-Herne und weitere Gleisanlagen mit Lager- und Freiflächen auf. Ein ehemaliger Lagerplatz und ein Metallschrottschlagplatz mit Krananlage sowie Hallen wurden an Gewerbetreibende verkauft.

Die Verkehrsstraße weist bis auf einen Lagerplatz und einen Handwerksbetrieb auf der Nordseite ausschließlich Wohnbebauung auf. Auf der Südseite, innerhalb des Plangebiets, befinden sich sowohl genutzte und ungenutzte Hallen, Betriebs- und interne Verkehrsflächen des Gewerbeparks Riemke Süd, der von der Herner Straße aus erschlossen ist, als auch einige Wohngebäude.

Die Poststraße ist im östlichen Bereich zwischen Hofsteder Straße und Herner Straße überwiegend von straßenbegleitender Wohnbebauung geprägt. Im rückwärtigen Bereich der Wohngrundstücke befinden sich einzelne kleinteilige Betriebe und Dienstleister (Elektromaschinenbau, Ingenieurbüro). Darüber hinaus befinden sich hier eine Zufahrt und Freiflächen eines großflächigen Betriebs mit Verkauf, Reparatur und Service. Das Sortiment beinhaltet den Verkauf von Kraftfahrzeugen, Sportbooten und Campingfahrzeugen sowie Zubehör und wird durch weitere Serviceangebote wie Autowaschanlage ergänzt. Die Betriebsfläche ist ebenso über die Herner Straße erschlossen und trennt an der Herner Straße den südlichen, durch Wohngebäude geprägten Bereich und den nördlichen, gewerblich geprägten Bereich. In der gegenüber liegenden Straßenrandbebauung der Poststraße, außerhalb des Plangebiets, befinden sich in den Wohngebäuden Ladenlokale mit verschiedenen kleinteiligen Nutzungen (Institut für Gesundheit, Second-Hand-Laden, Kiosk, Gastronomie, Shop für Sportbekleidung). Der Bereich um die Kreuzung Poststraße / Hofsteder Straße ist heterogen strukturiert; es überwiegen gewerbliche Nutzungen. Hier befinden sich ein Autohändler mit Service und Reparatur, ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Kleinkinderartikel („Babymarkt“), ein Wohngebäude, ein Großhandelsbetrieb, ein Gastronomie- und Küchenausstatter, ein Bürogebäude und ein Fitness-Studio. Westlich schließt ein gewerblich strukturierter Bereich an. Es befinden sich dort ein Metallbaubetrieb, ein Bürogebäude, ein ehemaliges handwerkliches Ausbildungszentrum und ein teilweise ungenutztes Wohngebäude. Das Wohngebäude ist im Eigentum der Stadt Bochum und wird mittel- bis langfristig aufgegeben. An der Kreuzung Poststraße / 'Auf dem Dahlacker' befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Durch die Freihaltung der notwendigen

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 19 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Flächen (Wiese als heutige Vorfläche des Discounters) ist die Grundlage der geplanten Umgestaltung der Kreuzung geschaffen worden.

Die Hofsteder Straße ist im Plangebiet eine Sackgasse. In ihrem Eingangsbereich befinden sich neben Gewerbebetrieben zwei Wohngebäude. An der Wendeanlage liegen die Zufahrten der Betriebsgelände der BOGESTRA und des städtischen Betriebshofes.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die beschriebenen Straßen, wobei die Herner Straße (B 51) die südlich gelegene Innenstadt Bochums mit der Stadt Herne in nördlicher Richtung verbindet. Über die Herner Straße im Norden kann in geringer Fahrtfernung die A43, Anschlussstelle Bochum-Riemke, im Süden die A40, Anschlussstelle Bochum-Zentrum, erreicht werden. Die Hofsteder Straße führt in südlicher Richtung ebenfalls zur Anschlussstelle Bochum-Zentrum der A40. In der Herner Straße verläuft die U-Bahnlinie 35, über die Poststraße, Hofsteder Straße und Herner Straße verkehren verschiedene Buslinien.

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Etwa die Hälfte des Gebiets ist vollständig durch Straßen, Gebäude und sonstige Flächen vollversiegelt. Dazu kommen insbesondere in den westlichen Gleisbereichen und im mittleren Plangebiet ca. 20% teilversiegelte Flächen, wie Schotter-, Kies- und Sandflächen. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden finden sich relativ große, aber strukturarme Gärten mit überwiegend nicht heimischen Nadelgehölzen. Die Gewerbeflächen sind teilweise von Grünanlagen (Rasen, Bodendecker und Ziersträucher) durchzogen, die zusätzlich mit Einzelbäumen zur Parkplatzbeschattung bepflanzt wurden. Im mittleren und westlichen Plangebiet befinden sich große Brachflächen, die im Laufe der Sukzession nun mit Hochstauden oder jungen Gehölzen bestanden sind sowie Grasvegetation. Weitere Gehölze finden sich entlang der Bahnlinie im Westen des Plangebietes. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind im Plangebiet überwiegend in den Randbereichen an der Verkehrsstraße, der Straße 'Auf dem Dahlacker' und an der Einfahrt zum BOGESTRA-Gelände vorhanden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es fällt aus Richtung Nord-Osten an der Herner Straße und der Verkehrsstraße in Richtung Süd-Westen zur Poststraße hin leicht ab.

3.1.2 Umgebung

Das Umfeld des Plangebiets ist heterogen geprägt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Westen an die ca. 80 m breite Trasse der Bahnstrecke Bochum-Herne an, die das Plangebiet von dem GMU-Gelände, einem großen Gewerbegebiet, trennt. Südlich der Wohnbebauung an der Poststraße befindet sich ein überwiegend durch Gewerbebetriebe und großflächige Einzel- und Großhandelsbetriebe (Mediamarkt, Novo, Ratio) geprägter Bereich. Die Wohnbebauung nördlich der Verkehrsstraße ist als allgemeines Wohngebiet einzuordnen, deren rückwärtige Grundstücksflächen an einen Friedhof grenzen. Die östliche Bebauung an der Herner Straße wird durch Wohnnutzung geprägt. Darüber hinaus befinden sich dort, überwiegend in den Erdgeschossen der Wohngebäude, einzelne Gastronomie-, Dienstleistungs- und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 20 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Einzelhandelsnutzungen, wie Friseur, Second-Hand-Laden, Computerladen, Imbiss, Modellbahnbau, Autoersatzteile und -zubehör. In eigenständigen Gebäuden befinden sich hier eine Kfz-Werkstatt und eine Tankstelle.

In ca. 300 m Entfernung an der Herner Straße befindet sich nördlich des Plangebiets der zentrale Versorgungsbereich Riemke, beidseitig des Riemker Marktes.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm (LEPro), in Landesentwicklungsplänen (LEP NRW) und im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

3.2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunkts im Sinne des LEPro gemäß §§ 9 und 23 Abs. 2).

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo, Duisburg, Essen - Dortmund, Kassel) und der die großräumigen Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal - Recklinghausen, Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differenziert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch:

- Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen,
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung,
- siedlungsräumliche Schwerpunktbildung,
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums und
- Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Gebietsentwicklungsplanung

Entsprechend des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 wird das Plangebiet

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 21 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

überwiegend als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen" dargestellt. Für einen kleinen Bereich Herner Straße / Poststraße wird „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt.

Die Bahnantrasse Bochum-Herne und die U-Bahnlinie U-35 sind als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ mit entsprechendem Haltepunkten sowie die Herner Straße (B 51) als „Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklungsplanung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Dabei sind als weitere Aspekte das Verhindern der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebiets in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B1, B2, C), die Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung werden sollen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

3.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum (Stadt Bochum, Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung. Jahresbericht 2004. Bochum, 2005) geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. „Der Bestand an zur Zeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch (inter-) nationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten“.

3.3.3 Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen der

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 22 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Bevölkerungsgröße und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des v.g. 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des Einzelhandelsstrukturgutachtens, sowie wegen der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11. Februar und 11. März 2003 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert 40 Versorgungszentren in einem 4-stufigen System. Das Nahversorgungszentrum Riemke, dem das Plangebiet zugeordnet ist, hat seinen Schwerpunkt, entsprechend der Zentrumsabgrenzung der Stadt Bochum, im Bereich Herner Straße / Riemker Markt in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat zu dem Zentrenkonzept der Stadt in seinen Sitzungen am 11. Februar und 11. März 2003 folgende Beschlüsse gefasst (Auszug): "Durch geeignete Mittel des Planungsrechts und durch die Instrumente der Sicherung der Bauleitpläne (§§ 14 ff. BauGB) soll der weiteren Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten unter Beachtung eines angemessenen Bestandsschutzes - der auch die Interessen der Eigentümer würdigt - entgegengewirkt werden." Ziel der Stadt Bochum ist es, den Zentrenbereich Riemke zu erhalten und zu schützen. Für die Bauleitplanung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass außerhalb der dargestellten Zentren (jeder) Einzelhandel nur in völlig untergeordneten Maße zugelassen werden soll. Die entsprechenden Regelungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO zu treffen.

Um die Entwicklung im Bereich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung weiter zu ordnen, wird zur Zeit der 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum' erarbeitet. Die bisher diskutierten strategischen Ziele für den Masterplan Einzelhandel haben unter anderem zum Inhalt - auch auf Grund der im Rahmen der Analyse erhobenen und bewerteten deutlichen "räumlichen Schiefelage" insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel, wonach annähernd 30% des Umsatzes in dieser Warengruppe an nicht-integrierten Standorten erzielt wird - zentrenrelevante Sortimente ausschließlich auf die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Das Plangebiet liegt eindeutig außerhalb von Zentren- und Nahversorgungsbereichen, die der Masterplan Einzelhandel für Riemke (Zentrentyp IV, Stadtteilzentrum) folgendermaßen definiert: „Das Zentrum liegt im nördlichen Stadtgebiet und südlich davon befindet sich das Zentrum Herner Straße. Ferner ist der sich westlich anschließende Sonderstandort Hannibal zu erwähnen. Die Herner Straße (B 51) bindet das Zentrum an das überörtliche Verkehrsnetz ein. Die Haltestelle Riemke-Markt stellt die Anbindung an das ÖPNV-Netz sicher. Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Handels- und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 23 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Dienstleistungsbesatz ab. Es befindet sich außerdem kein Handel mit einem umfangreichen nahversorgungsrelevanten Sortiment im Zentrum. Gründe hierfür liegen in einem ca. 400m südlich vorhandenen SB-Warenhaus und nördlich der Zentrenabgrenzung, allerdings räumlich und funktional mit dem Zentrum nicht verknüpft (und auch nicht herstellbar) ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Herner Straße sowie durch den zu erkennenden Investitionsrückstand in der Fassadengestaltung beeinflusst.“

Eine funktionale und räumliche Anbindung des Standortbereichs an das Zentrum Riemke oder die eigenständige Ausbildung eines Nahversorgungsbereichs durch das Plangebiet ist nicht gegeben.

Zwischen dem Plangebiet und der Bochumer Innenstadt liegt das Zentrum Herner Straße, das vom Plangebiet aus direkt über die Herner Straße zu erreichen ist. Bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet, insbesondere entlang der Herner Straße ist dieses Zentrum ebenso betroffen. Der Masterplan Einzelhandel beschreibt das Zentrum folgendermaßen: “Das Zentrum liegt nördlich des Stadtkernes. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linie U35. Die Herner Straße (B51) bindet das Zentrum als Zubringer zur A40 in das überörtliche Straßennetz an.” Als Magnetbetriebe werden ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter genannt. “Das Stadtteilzentrum hat sich als typisches „straßenbegleitendes Ruhrgebietszentrum“ in einer Bandstruktur entlang der Herner Straße zwischen einer Bahnunterführung im Süden und der Einmündung Freiligrathstraße entwickelt. Der Handelsbesatz ist unkontinuierlich und auseinandergezogen. Das Angebot der Handelsbetriebe umfasst größtenteils Waren des kurzfristigen Bedarfs. Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung, die durch die Zubringerfunktion der B51 zur A40 entsteht, massiv beeinträchtigt.”

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in Nachbarschaft zu so genannten “nicht-integrierten Standorten außerhalb der Geschäftszentren”. Dies ist der westlich gelegene Standort Hannibal (über die Straßen Auf dem Dahlacker, Riemker Straße zu erreichen) und der unmittelbar südlich des Plangebiets liegende Standort Hofsteder Straße. Der Masterplan Einzelhandel führt aus: “Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 48.030 qm (Anm. Davon 7.280 qm kurzfristiger Bedarf) ist der nicht integrierte Standort Hannibal als drittgrößtes Geschäftszentrum zu bezeichnen. Den größten Verkaufsflächenanteil nimmt der langfristige Bedarfsbereich ein. Gleichwohl dokumentieren die absoluten Zahlen im kurz- wie im mittelfristigen Bereich die eingangs mehrfach angesprochene innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen integrierten und nicht-integrierten Standorten in Bochum.”

“Der Standort an der Hofsteder Straße liegt nördlich des Stadtkernes. Er ist über die Poststraße und die Herner Straße an die BAB 40 angebunden. Die Linie 360 bindet den nicht integrierten Standort Hofsteder Straße in das ÖPNV-Netz ein. Der Standort Hofsteder Straße hat eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 19.350 qm. Der langfristige Bedarfsbereich nimmt mit rd. 9.940 qm den größten Anteil ein. Auch hier fällt

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 24 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

wiederum der unüblich hohe Anteil kurz- und mittelfristiger Warengruppen auf (Anm. 3.870 bzw. 5.540 qm).“

Zusammenfassend wird ausgeführt: “Die bestehenden Sonderstandorte nehmen eine nicht unbedeutende Konkurrenzsituation in erster Linie zum Bochumer Hauptgeschäftszentrum, aber auch – bedingt durch die vergleichsweise hohen Anteile von kurzfristigen Warengruppen – zu den Stadtteil- und Nahversorgungszentren ein.”

Generell ist festzuhalten, dass der Planbereich des Bebauungsplans 784 außerhalb der Zentrenbereiche liegt. Durch die Ausführungen des Masterplans Einzelhandel wird deutlich, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten negative Auswirkungen auf die Zentren Riemke und ggf. auch Herner Straße haben kann. Durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe, auch von solchen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, außerhalb des Riemker Zentrums wird das bisher schwach aufgestellte Zentrum weiter geschwächt. Dies korrespondiert mit den Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel zum Zentrum Riemke: “Empfehlungen zur Nahversorgung: Kein ausreichendes Nahversorgungsangebot; Ausbau erforderlich. Fazit: schwaches Stadtteilzentrum, Stärkung v.a. im kurzfristigen Bedarfsbereich notwendig.” Die Ergänzung des Zentrums Riemke sollte daher innerhalb des Zentrenbereichs erfolgen”

Darüber hinaus würde bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Ausdehnung des südlich unmittelbar angrenzenden Sonderstandorts Hofsteder Straße erfolgen. Hierdurch ist, wie im Masterplan Einzelhandel dargelegt, mit negativen Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum Bochums (Bochum-Innenstadt) zu rechnen. In diesen Zusammenhang sind alle zentrenrelevanten Sortiment zu stellen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet umschließt die Gewerbe-, wie auch die Mischgebiete sowie das allgemeine Wohngebiet und wird damit begründet, dass diese Sortimente zentrenbildend für Riemke, Herner Straße und das Hauptgeschäftszentrum Bochums sind.

Darüber hinaus kommt es bei einer Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ohne zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls zu einer nicht erwünschten Erweiterung des Sonderstandorts Hofsteder Straße. Insbesondere durch die Erweiterung der dort angebotenen Sortimente (größere Bandbreite) erfolgt eine entsprechende Attraktivitätssteigerung und Stärkung diese Sonderstandorts, mit negativen Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum Bochums.

Die zentrenrelevanten Sortimente im Stadtbereich von Bochum wurden im Masterplan Einzelhandel, Stand April 2006, folgendermaßen festgelegt und dienen dem Bebauungsplan als eine Grundlage bei der Steuerung von Einzelhandel:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 25 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Zentrenrelevante Sortiment sind:	nicht-zentrenrelevante Sortiment sind:
Schnittblumen Babyartikel Bekleidung/Lederwaren/Schuhe Bettwaren, Matratzen Bücher Drogeriewaren Wasch- und Putzmittel Erotikartikel Foto/Optik/Akustik Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Haushaltswaren, Elektrokleingeräte Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör, Kunstgewerbe/Bilder Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer Computer und Kommunikationselektronik Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Musikalienhandel Nahrungs- und Genussmittel Nähmaschinen Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutik, Reformwaren Sanitätswesen Spielwaren, Bastelartikel Sport- und Freizeitartikel Fahrräder und Zubehör, Mofas Abgepasste Teppiche Tiere und Tiernahrung, Zooartikel Uhren/Schmuck Waffen/Jagdbedarf Zeitungen, Zeitschriften	Bad-, Sanitäreinrichtungen & Zubehör Bauelemente Baustoffe Beschläge, Eisenwaren Erde, Torf Fliesen Gartenhäuser und –geräte Installationsmaterial Heizungen Kamine/Öfen Rollläden/Markisen Werkzeuge Farben, Lacke und Tapeten Bodenbeläge/Teppiche (Rollware) Boote und Zubehör Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse Büromöbel und –maschinen Elektrogroßgeräte Fahrzeugzubehör Möbel, Küchen Pflanzen und Pflanzgefäße

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 26 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Die Flächennutzungsplanung hat die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele konkretisiert und die für Bochum relevanten Ziele entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Bereich des Plangebiets "Gewerbliche Baufläche" dar. Die Bahntrasse Bochum-Herne ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr – Bahnanlagen – dargestellt. Diese Darstellung bezieht teilweise die heute gewerblich genutzten Flächen westlich der Straße 'Auf dem Dahlacker' ein. Zwei Bereiche an der Poststraße, östlicher Straßenabschnitt, werden als Mischgebiete dargestellt.

Die Planung von Gewerbegebieten und eines Mischgebiets an der Poststraße sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die Festsetzung des nördlichen Mischgebiets für einen kleinen Bereich an der Verkehrsstraße (FNP-Darstellung 'Gewerbliche Baufläche') und des allgemeinen Wohngebiets an der Poststraße (FNP-Darstellung 'Gemischte Baufläche') entsprechen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus werden die planfestgestellten Flächen für Bahnanlagen der Deutsche Bahn AG und der BOGESTRA in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird dadurch nicht aufgegeben. Vielmehr werden „artverwandte“ Gebietsarten festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen, die sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen Entwicklung rechtfertigen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, § 8 Rd-Nr. 11).

3.5 **Bebauungspläne**

Plangebiete anderer Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan Nr. 784 nicht berührt. Planungsrechtlich ist der Bereich gemäß § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, entsprechend dem derzeitigen Bestand an Nutzungen zu beurteilen.

3.6 **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

3.7 **Sonstige Fachplanungen anderer Träger**

Die BOGESTRA unterhält im zentralen Bereich des Bebauungsplans einen Betriebshof mit einer unterirdischen schienengebundenen Zufahrt von der Herner Straße. Diese Fläche sowie die vorhandene Bahntrasse Bochum-Herne werden als planfestgestellte Bahnflächen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die ursprünglich planfestgestellte Fläche geht über den nachrichtlich übernommenen Bereich hinaus. Die dort geplanten Nutzungen wurden nicht realisiert und sind nicht mehr vorgesehen, so dass der Bebauungsplan sie als Gewerbegebiete und Verkehrsfläche festsetzt.

Sonstige Fachplanungen anderer Träger im Plangebiet sind nicht bekannt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 27 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

4. Konzept der Planung

Das Konzept sieht vor, die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand grundsätzlich zu sichern.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets werden Gewerbegebiete festgesetzt. Für den Fall der Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit an einzelnen Standorten sind die gewerblichen Baugrundstücke weiterhin für die Ansiedlung anderer produzierender oder weiterverarbeitender Gewerbebetriebe, Dienstleister und Handwerksbetriebe aber auch Distributionsbetriebe vorgesehen. Die momentan nicht baulich genutzten Bauflächen werden einbezogen. Wie in der Zielsetzung dargelegt, werden sonstige Nutzungen, wie Einzelhandel und Vergnügungsstätten, ausgeschlossen. Die innerhalb der Gewerbegebiete vorhandenen, d.h. genehmigten und ausgeübten, sonstigen Nutzungen werden in ihrem Bestand gesichert. Aufgrund der Gemengelage, d.h. dem Nebeneinander unterschiedlich empfindlicher Nutzungen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets, erfolgt die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete und flächenbezogener Schallemissionskontingente in den übrigen Gewerbegebieten.

In den Bereichen, in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, werden Mischgebiete bzw. ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

An der Verkehrsstraße, südliche Straßenseite, befinden sich mehrere mehrgeschossige Wohngebäude als Doppelhäuser mit größeren Nebengebäuden und weitgehend versiegelten Freiflächen. Die Grundstücke sind über die Verkehrsstraße erschlossen und grenzen sich durch eine Mauer von der rückwärtigen Gewerbefläche ab. Gegenüberliegend befindet sich ein Wohnbereich mit einzelnen nicht störenden Gewerbenutzungen, der planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet einzuordnen ist. Das für den Bereich festgesetzte Mischgebiet stellt somit einen Übergang dar, in dem die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, beispielsweise in den vorhandenen Nebengebäuden, zulässig sein soll. Die momentan nicht genutzten Hofflächen und Nebengebäude sind von ihrer Art und Größe geeignet, gewerbliche Nutzungen aufzunehmen. Da dieser Bereich darüber hinaus in die umgebenden Gewerbeflächen "hineinragt" und die Immissionssituation auf Grund dieser Gemengelage für die bestehende Wohnnutzung als Mischgebiet bewertet wird (s. Punkt "Immissionsschutz"), ist die Entwicklung eines Mischgebiets verträglich und Ziel der Stadt Bochum.

Der östliche Straßenabschnitt der Poststraße stellt sich, wie unter Punkt 3.1 'Bestand' beschrieben, in seinen Nutzungen heterogen dar. Im erweiterten Bereich zur Kreuzung mit der Herner Straße befinden sich neben Wohngebäuden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Anzahl in der unmittelbaren Umgebung an der Herner Straße zunimmt. Aufgrund dieser Bestandssituation setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest. In einem Abschnitt der Poststraße befinden sich ausschließlich mehrgeschossige Wohngebäude als Blockrandbebauung mit größeren Gartenbereichen. Die Poststraße besitzt hier eine platzartige Erweiterung mit

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 28 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Baumbestand, die zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnsituation beiträgt. Der Bebauungsplan setzt hier allgemeines Wohngebiet fest um die Wohnnutzung zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Westlich hiervon grenzt ein heterogen strukturierter Bereich mit Wohngebäuden, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben an. Da hier die Sicherung und Entwicklung von Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe langfristig im Vordergrund steht, setzt der Bebauungsplan Mischgebiet fest.

Unmittelbar westlich hieran schließt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hofsteder Straße das festgesetzte Gewerbegebiet GEn1 an. Hier befinden sich zwei Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser Poststraße 66 und Hofsteder Straße 241), die nur im Rahmen Ihres Bestandsschutzes gesichert werden, da sie der Zielsetzung des Bebauungsplans, Immissions- und Nutzungskonflikte zu entschärfen, entgegenstehen. Hier besteht eine Belastungssituation, die planerisch unter Beibehaltung der gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen nicht gelöst werden kann bzw aufgrund der geplanten Änderung der Straßenführung (Verbindung Hofsteder Straße, Poststraße, Auf dem Dahlacker) zukünftig eine ansteigende Belastung durch den Verkehrslärm in diesem Bereich zu erwarten ist. Im Bereich der östlichen Poststraße hingegen ist mit der Realisierung eine Verbesserung der momentanen Verkehrssituation zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Verkehrsplanung in diesem Bereich stellt die Hofsteder Straße somit eine Trennung zwischen den westlichen Gewerbegebieten und den Mischgebieten und dem allgemeinen Wohngebiet an der Poststraße dar.

Die weiteren, vereinzelt im Inneren des Plangebiets und an der Herner Straße vorhandenen Wohnnutzungen werden ebenfalls nur im Rahmen Ihres Bestandsschutzes gesichert und werden durch die Festsetzung -GE- überplant, da sie der Zielsetzung des Bebauungsplans, Immissions- und Nutzungskonflikte zu entschärfen entgegenstehen. Diese eindeutig gewerblich geprägten und genutzten Bereiche sollen in ihrer Hauptnutzung gestärkt und optimiert werden. Dies betrifft das zum Teil leerstehende Wohnhaus Poststraße 74, das sich im Eigentum der Stadt Bochum befindet und mittel- bis langfristig aufgegeben werden soll und die Gebäude Herner Straße 259, 265, 285/287 und 289. Diese Gebäude werden in den Erdgeschossen und ihren Nebengebäuden sowie teilweise in weiteren Obergeschossen gewerblich genutzt. Gartenflächen stehen nicht zur Verfügung, da die Grundstücksbereiche ebenfalls gewerblich genutzt werden. Hier finden sich beispielsweise eine Autovermietung, eine Reinigungsfirma, ein Parkplatz oder Spielhallen. Das Wohngebäude Auf dem Dahlacker 63a befindet sich unmittelbar neben der an das Plangebiet angrenzenden DB-Hauptstrecke und der geplanten Straßenverbindung und wird künftig weiteren Verkehrsimmissionen ausgesetzt sein. Die BOGESTRA unterhält im zentralen Bereich des Bebauungsplans einen Betriebshof mit einer unterirdischen Zufahrt der U-Bahn von der Herner Straße. Diese Fläche sowie die vorhandene Bahntrasse Bochum-Herne werden als planfestgestellte Bahnflächen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan reagiert durch verschiedene Festsetzungstiefen auf die unter Punkt 3 genannten Ziele und gliedert die jeweiligen festgesetzten Baugebiete in sich

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 29 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

nach der Art der baulichen Nutzung. Hierbei werden die im jeweiligen Baugebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und deren Struktur berücksichtigt:

- Generell sind Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ausgeschlossen. Begründet wird dies mit der Zielsetzung Flächen für Gewerbebetriebe, insbesondere aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk zu erhalten und der Zielsetzung zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den Zentrenbereichen zu konzentrieren.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Somit wird die Möglichkeit zur Änderung und Erneuerung erhalten und ein gewisser Erweiterungsspielraum gegeben. Eingriffe in bestehende Nutzungen sind nicht vorgesehen. Die Interessen der Eigentümer werden gewürdigt, weitere negative Auswirkungen auf das Bochumer Zentrengefüge und die Nahversorgung, die von solchen Betrieben an nicht-integrierten Lagen ausgehen können, vermieden.
- Bei Bestand an genehmigten Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten werden Betriebe mit entsprechenden Sortimenten in diesen Teilbereichen für zulässig erklärt und gleichzeitig wird die Zulässigkeit auf den Verkauf bestimmter, vorhandener Sortimente beschränkt. Begründet wird dies damit, dass von solchen Betrieben voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Bochumer Zentrengefüge und die Nahversorgung zu erwarten sind. Gleichzeitig bieten die vorhandenen Betriebe weitere Dienstleistungs- und Serviceangebote, wie Reparatur und Wartung an. Diese Nutzungen allein entsprechen den Zielsetzungen der Planung, sind aber dem Einzelhandel untergeordnet.

Erschlossen werden die Baugebiete über die umgebenden Straßen und die im Plangebiet verlaufende Hofsteder Straße sowie die Straße 'Auf dem Dahlacker'. Wie in der Zielsetzung dargelegt, kann durch den teilweisen Ausbau der Straße 'Auf dem Dahlacker' und den Bau einer neuen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation im Plangebiet erreicht werden. Die aktuelle Verkehrsplanung wird durch die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen. Der gute Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr und den überregionalen Straßenverkehr bedeutet gute Standortvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen. Die geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Straße dient vorrangig der Erschließung der vorhandenen Gewerbeflächen. Hierdurch sollen insbesondere die zur Zeit noch brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen besser angebunden werden. Eine wesentliche Veränderung der heutigen Verkehrsbeziehungen im umliegenden Bereich ist hierdurch nicht zu erwarten. Langfristig ist die Schaffung einer Querverbindung über die Bahnstrecke geplant. Die dann im Rahmen dieser Verkehrsplanung verursachten Veränderungen, wie Verlagerungen von Verkehrsströmen innerhalb des Stadtteils, sind nicht durch den Bebauungsplan verursacht und somit nicht Inhalt des Plans. Eine Untersuchung dieser Belange ist im Rahmen der großräumigen Verkehrsplanung und -umsetzung zu erarbeiten. Möglicherweise notwendige Maßnahmen hieraus werden somit nicht durch den

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 30 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Bebauungsplan, sondern durch die Umsetzung der großräumigen Verkehrsplanung verursacht. Die geplante Weiterführung der Straße 'Auf dem Dahlacker' Richtung Westen wird somit im Vorgriff auf die beschriebene Planung bis zur nachrichtlich übernommenen Bahnanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und für die Erschließung der Gewerbegebiete genutzt.

Dennoch ist im Rahmen eines Gutachtens (Stadt Bochum: Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 784, Bochum, Juni 2006) geprüft worden, wie sich die im Bebauungsplan vorgesehene Trasse auf Verkehrsimmissionen auswirkt.

5. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 784 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.09.2001 gefasst. Am 09.07.2002 erfolgte die Ergänzung der Planungsziele und am 24.05.2005 die Erweiterung der Planungsziele durch diesen Ausschuss.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 18.07.2003 zur Sicherung der Planung für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Am 30.06.2005 erfolgte der Erlass einer erneuten Veränderungssperre durch den Rat der Stadt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.04.2005 bis zum 10.05.2005 durchgeführt worden. Die Planung wurde am 19.04.2005 im Zuge einer Bürgerversammlung erörtert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2005. Ein Scopingtermin wurde am 04.04.2006 durchgeführt.

6. Planinhalt

6.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 31 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange der Eigentümer, eine möglichst ertragsreiche Nutzung ihrer Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung zum Erhalt von Flächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe, Dienstleistung und Handwerk, sowie des Einzelhandels auf der Grundlage einer für das gesamte Stadtgebiet geltenden Konzeption. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht, und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt. Dies trifft auch für die Realisierung sonstiger Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Spielhallen, zu.

Das große Gewicht der oben beschriebenen Belange wird in diesem Plangebiet dadurch konkretisiert, dass es den Belangen der Eigentümer auf eine unveränderte Beibehaltung des geltenden Rechts vorgezogen wird. Die Zurücksetzung der Belange der Eigentümer erfolgt unter dem Gesichtspunkt, dass in die z.T. Jahrzehnte lang ausgeübten Nutzungen nicht eingegriffen wird, sondern eine entsprechende Fortschreibung für die Zukunft erfolgt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den betroffenen Grundstückseigentümern ein Teil ihrer bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestanden, nun entzogen werden. Allerdings wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt.

Dies geschieht aus folgenden Gründen:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich, in dem sich eine Vielzahl von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben angesiedelt haben. Dies korrespondiert mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt. Aufgrund der Flächenpotentiale und der Lagegunst zu zwei Autobahnen scheint das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 784 für die Beibehaltung bzw. Errichtung der o.g. Betriebe besonders geeignet. Aufgrund von Vorbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung als Zechenstandort sind Belastungen vorhanden, die höherwertige Nutzungen unwirtschaftlich erscheinen lassen.
- Wie oben dargelegt, handelt es sich bei den Vorhabenstandorten und dem Plangebiet selbst um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.
- In dem in hohem Maße verdichteten Stadtraum Bochums gestaltet sich die weitere Festsetzung ausreichend bemessener Gewerbe- und Industriegebiete als zusehends schwieriger. Insbesondere die aus weiteren Gebietsausweisungen resultierenden Konflikte mit benachbarten Nutzungen machen es erforderlich, dass die bereits vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale auch weiterhin für diejenigen Gewerbebetriebe genutzt werden, die an anderen Standorten zu Nutzungskonflikten führen würden oder die spezielle Standortanforderungen z.B. hinsichtlich der Verkehrsanbindung stellen. Dies gilt in besonderem Maße für produzierende

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 32 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sowie Handwerksbetriebe, aber auch für größere Büro- und Verwaltungseinrichtungen. Die Ansiedlung von anderen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und für gewerbliche sportliche Zwecke, etc. führen darüber hinaus zu erhöhten Flächenverbräuchen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären.

- Weitere Nutzungen (Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen (z.B. Discotheken), Sportstätten (Fitness-Studio) und Vergnügungsstätten (auch Spielhallen), Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Bordelle, Dirnenunterkünfte, Massagesalons u.ä. sexuellen Angeboten) werden auch ausgeschlossen, um mögliche Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, ist es somit das planerische Ziel der Stadt Bochum, in Riemke die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentrums, den Betrieben der Produktion, unternehmensbezogenen Dienstleistungen und dem Handwerk vorzubehalten, während kundenorientierte Dienstleistungen und Einzelhandelsbetriebe innerhalb des gewachsenen Zentrums Riemkes konzentriert werden sollen.

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist auch die Vermeidung von Immissionskonflikten. In den Randbereichen des überwiegend gewerblich genutzten Bereichs beinhaltet das Plangebiet auch Wohngebiete. Eine solches Nebeneinander von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von künftigen Nutzungskonflikten in sich. Im hier vorliegenden Fall ist von dem Grundsatz der Entmischung, d.h. der Verlagerung einer der bestehenden Nutzungen, abgewichen worden, da die Probleme des Immissionsschutzes lösbar sind, wie die Vergangenheit dieses Nebeneinanders zeigt. Die Bedenken, die wegen dieser unmittelbaren Nachbarschaft bestehen, werden hier zu Gunsten einer Erhaltung eines verträglichen Status Quos zurückgestellt. Lediglich im Fall der Überplanung einzelner Wohnnutzungen, vorwiegend an der Herner Straße, durch die Festsetzung -GE- wird einer Entmischung der Vorzug gegeben und unter Immissionsgesichtspunkten bedenklichen Wohnstandorten einer weiteren Entwicklung Einhalt geboten zugunsten einer geregelten und verträglichen gewerblichen Nutzung.

Mit der Verlagerung von Verkehren von der dicht mit Wohngebäuden bestandenen Poststraße zur neuen Querstraße wird die Immissionsbelastung vieler Bürger gesenkt zu Lasten der geringeren Wohnnutzung in Einfahrtsbereichen an der Herner Straße. Diese Mehrbelastung wird durch den Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen gemildert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Gewerbegebiet (GEn, GE)

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 33 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Der Bebauungsplan Nr. 784 setzt für den überwiegenden Geltungsbereich Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit einer Gliederung der Gebiete nach § 1 Abs.4 BauNVO fest. Die Gewerbegebiete werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO gegliedert. Darüber hinaus gliedert der Bebauungsplan die Gewerbegebiete aus Gründen des Immissionsschutzes. Ausführungen hierzu sind unter Punkt 6.5 „Immissionsschutz“ dieser Begründung aufgeführt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEn)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Versammlungsstätten
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen
5. Tankstellen
6. gewerbliche Sportanlagen
7. Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen
8. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
9. Vergnügungsstätten
10. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
11. Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören.

Außerdem wird festgesetzt:

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Im Gewerbegebiet GEn1 ist der Verkauf von Kraftfahrzeugen und -zubehör zulässig.

Im Gewerbegebiet GEn3 sind Tankstellen mit den üblichen Verkaufsgebäuden mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² und der Verkauf von Kraftfahrzeugen und -zubehör, Booten und -zubehör sowie Campingfahrzeugen und -zubehör zulässig.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im eingeschränkten Gewerbegebiet GEn1 genehmigten und in der Plankarte mit B3 gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebs – Lebensmittelmarkt - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfläche des Betriebs

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 34 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche, jedoch maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit erweitert werden.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEn2 genehmigten und in der Plankarte mit B5 gekennzeichneten Anlage für sportliche Zwecke – Fitness-Studio - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Nutzfläche des Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes genehmigten Nutzfläche erweitert werden.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEn3 und GEn4 genehmigten und in der Plankarte mit B6 und B7 gekennzeichneten Vergnügungsstätten - Spielhalle / Spielstätte - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Nutzfläche des jeweiligen Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes genehmigten Nutzfläche erweitert werden.

Gewerbegebiete (GE)

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In den Gewerbegebieten sind generell nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Einzelhandelsbetriebe*
- 2. Versammlungsstätten*
- 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 4. Schank- und Speisewirtschaften mit Ausnahme von Imbissen*
- 5. Tankstellen*
- 6. gewerbliche Sportanlagen*
- 7. Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen*
- 8. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- 9. Vergnügungsstätten*
- 10. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen*

Außerdem wird festgesetzt:

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Im Gewerbegebiet GE5 ist der Verkauf von Kraftfahrzeugen und -zubehör zulässig.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 35 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der beiden im Gewerbegebiet genehmigten und in der Plankarte mit B1 gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebe – Einzelhandel - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche, jedoch maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit erweitert werden.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Gewerbegebiet GE2 genehmigten und in der Plankarte mit B2 gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebs – Verkauf von Lebensmitteln, Pflanzen, Erde, Torf, Düngemittel, Gartenartikel, -zubehör, -werkzeuge - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfläche des Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche, jedoch maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit erweitert werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit dem Erhalt der Gewerbefläche für überwiegend produzierendes Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie der Sicherung der bestehenden Nutzungen begründet. Darüber hinaus werden durch den Ausschluss von in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen negative städtebauliche Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt sowie auf bestehende Nahversorgungsbereiche verhindert. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind insbesondere unter den Punkten 'Sicherung von Gewerbeflächen', 'Einzelhandel' und 'Konzept der Planung' ausführlich dargelegt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, Eingriffe in bestehende und genehmigte Nutzungen zu vermeiden. Der Bebauungsplan reagiert hierauf, wie insbesondere unter dem Punkt 'Konzept der Planung' dargelegt, mit der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen sowie der Sicherung bestehender und genehmigter Betriebe gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Im Gewerbegebiet GE5 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEn1 und GEn3 ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen bzw. Booten und Campingfahrzeugen und jeweiligem Zubehör zulässig. Da sich in diesen Baugebieten bestehende und genehmigte Betriebe befinden und, wie aus der obigen Liste der zentrenrelevanten Sortimente ersichtlich, nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, sind diese Nutzungen generell zulässig, weil die Abwägung zu einen Überwiegen der Belange der vorhandenen Betriebe führt. Darüber hinaus stehen die Verkaufsstellen im, allerdings nicht untergeordneten, Zusammenhang mit Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten.

Die bestehenden und genehmigten Betriebe hingegen, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, erfahren eine Sicherung durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der Flächen für Betriebe aus den

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 36 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Bereichen Produktion, Dienstleistung und Handwerk. Nach Aufgabe der gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gesicherten Betriebe ist gewährleistet, dass nachfolgende Betriebe nicht mehr zulässig sind, und die Flächen wieder für Produktion, Dienstleistung und Handwerk zur Verfügung stehen. Dieser „überwirkende“ Bestandsschutz beinhaltet somit den Erhalt und die zulässige Änderung der Betriebe. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bestandsschutzes eine geringfügige Erweiterung der Betriebe auf der Grundlage der geltenden Baugenehmigungen ermöglicht. Die Erweiterung wird jedoch insofern eingeschränkt, als dass sie hinsichtlich des prozentualen Anteils als nicht wesentlich angesehen werden kann. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne eine „echte“ Erweiterungsmöglichkeit darzustellen. Der festgesetzte Wert der Erweiterung von 10 % entspricht dem Wert, der sich aus der einschlägigen Literatur bzw. Rechtsprechung im Hinblick auf das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ergeben, der hier hilfsweise herangezogen wird. Im Hinblick auf einschlägige Literatur zur geringfügigen Erweiterung gemäß § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB liegt die Grenze bei etwa 10 % (Dürr in Kohlhammer-Kommentar, Rn. 162). Eine weitere Grenze der Erweiterung stellt jedoch das Erreichen der Großflächigkeit dar. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass es nicht durch unangemessene Erweiterungen der Einzelhandelsnutzung innerhalb des gewerblich geprägten Plangebietes zu negativen Auswirkungen auf das Bochumer Zentrengefüge sowie auf bestehende Nahversorgungsbereiche kommt. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne eine „echte“ Erweiterungsmöglichkeit darzustellen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen als untergeordnete Betriebsteile im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben wird insbesondere mit der Sicherung bestehender Nutzungen und der Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Der Ausschluss sonstiger Nutzungen wird einerseits damit begründet, Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten sowie andererseits damit, dass Flächen, die überwiegend produzierendem Gewerbe, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbehalten sein sollen, verloren gehen. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit Verdrängungstendenzen der wirtschaftlich potenteren Einzelhandelsnutzungen würden durch diese Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Dies gilt auch vor dem Hintergrund vorhandener Betriebe aus dem Distributionsbereich, die die großflächigen Hallen im Plangebiet und die hervorragende verkehrliche Anbindung nutzen. Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 37 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt. Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

6.2.2 MI (Mischgebiet)

Mit der Festsetzung von Mischgebiet reagiert der Bebauungsplan auf die Bestandssituation. Die hier überwiegend historisch gewachsene Wohnnutzung besitzt ein deutliches Gewicht, so dass nicht der Charakter eines Gewerbegebietes besteht.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste unter Punkt 3.3.3 der Begründung*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen*
- 3. Gewerbliche Sportanlagen*
- 4. Gartenbaubetriebe*
- 5. Tankstellen*
- 6. Vergnügungsstätten*
- 7. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen*

Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des im Mischgebiet MI1 vorhandenen und genehmigten und in der Plankarte mit B4 gekennzeichneten Einzelhandelsbetriebes – Verkauf von Kindermöbeln und -artikeln - sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf die Verkaufsfläche des Betriebs um nicht mehr als 10 % im Verhältnis zu der zum

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 38 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplanes vorhandenen und genehmigten Verkaufsfläche, jedoch maximal bis zur Grenze der Großflächigkeit erweitert werden.

Insbesondere auf den vorhandenen versiegelten Freiflächen und in den großen Nebengebäuden ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet an der Verkehrsstraße (MI) möglich. Diese Nutzung passt sich allein auf Grund des Gebietscharakters im Zusammenhang mit der umgebenden Gewerbenutzung ein. Durch die Festsetzung des Mischgebiets wird diese Entwicklung unterstützt und einer alleinigen Verdichtung mit weiteren Wohngebäuden, die wiederum zu Konflikten mit der angrenzenden Gewerbenutzung führen kann, vorgezogen.

Im Mischgebiet an der Poststraße (MI1) hat die Wohnnutzung ein deutliches Gewicht, wobei die gewerbliche Nutzung überwiegt. Diese Gewichtung verschiebt sich im Bereich des Mischgebiets (MI2) zu Gunsten der Wohnnutzungen. Zwischen den Mischgebieten entwickelt sich das festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Aus der Betrachtung des Bestandes entsprechen die Festsetzungen von Mischgebieten am besten den Gegebenheiten. Zudem wird auf diese Weise dem Schutzbedürfnis der Wohnbebauung besser Rechnung getragen als mit der Festsetzung von Gewerbegebieten. Die Festsetzung eines Mischgebietes angrenzend an ein Gewerbegebiet entspricht der von der BauNVO vorgegebenen Rangfolge und dem Gebot des § 50 BimSchG.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen als untergeordnete Betriebsteile im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben wird insbesondere mit der Sicherung bestehender Nutzungen und der Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

Im Mischgebiet MI1 befindet sich ein Babymarkt (Poststraße 60-64), also ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten. Wie dargelegt entspricht die Ansiedlung und Verfestigung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da ein Eingriff in bestehende Nutzungen jedoch nicht Ziel der Stadt Bochum ist, wird der Einzelhandelsbetrieb überwiegend in seinem Bestand geschützt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bestandsschutzes eine geringfügige Erweiterung des Betriebs auf der Grundlage der geltenden Baugenehmigungen ermöglicht. Die Erweiterung wird jedoch insofern eingeschränkt (10%), als dass sie hinsichtlich des prozentualen Anteils als nicht wesentlich angesehen werden kann. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne eine "echte" Erweiterungsmöglichkeit darzustellen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 39 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Der Ausschluss sonstiger Nutzungen wird damit begründet, Störungen der bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage, d.h. der Nachbarschaft vorhandener Betriebe und der belasteten Verkehrswege. Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Mischgebietes zu Imageverlusten führt. Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Mischgebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

6.2.3 WA (allgemeines Wohngebiet)

Im östlichen Straßenverlauf der Poststraße befindet sich eine Wohnstruktur, die in ihrem Fortbestand gesichert wird und der Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Demzufolge korrespondieren die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sowohl mit den vorzufindenden und von der Stadt erwünschten Nutzungsstrukturen als auch mit der Vorprägung und Eignung dieses Bereichs.

Hierdurch verfestigt sich allerdings das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und Gewerbenutzung, das historisch u.a. durch den Bau von Wohnstätten für die Beschäftigten in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsstandorten vorgegeben wurde, langfristig im Plangebiet. Um so erforderlicher ist in diesem Zusammenhang die grundsätzliche städtebaulich verträgliche Ordnung und Steuerung der vorhandenen Gemengelagesituation, d. h. des Nebeneinanders verschiedener Nutzungen. Durch die unterschiedliche Empfindlichkeit bzw. dem Störungsgrad der Nutzungen kann es zu Immissionskonflikten kommen. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die unterschiedlich strukturierten Bereiche vor nachteiligen gegenseitigen Störungen weitgehend bewahrt werden, indem ein verträgliches Nebeneinander durch Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Nutzungskonflikte sichergestellt wird. Gleichzeitig sollen der Bestand und möglichst weitgehende Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe unter Beachtung der Belange der Wohnnutzung gewährleistet werden. Weitergehende Ausführungen zur Immissionsproblematik werden unter Punkt 6.5 'Immissionsschutz' und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 40 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Sortimentsliste unter Punkt 3.3.3 der Begründung*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- 3. Gartenbaubetriebe*
- 4. Tankstellen*
- 5. Vergnügungsstätten*
- 6. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen*

Der Ausschluss sonstiger Nutzungen wird damit begründet, Störungen der bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur zu erhalten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage, d.h. der Nachbarschaft vorhandener Betriebe und der belasteten Verkehrswege. Hinzu käme hier, insbesondere bei den aufgeführten Anlagearten aus dem Bereich der sexuellen Darbietung und Dienstleistung, dass die durch die Genehmigung einer solchen Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem sogenannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines allgemeinen Wohngebietes zu Imageverlusten führt. Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungs- und Vergnügungsstätten sollen darüber hinaus in den zentralen Bereichen der Stadt und der Stadtteile konzentriert werden, um zum einen übermäßigen Fahrzeugverkehr in eher periphere Gebiete zu verhindern und zum anderen die Zentren mit einem ausgeweiteten Angebot an verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen zu stärken und zu entwickeln.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

6.3 Verkehrsflächen

Der Verlauf der Verkehrsflächen wird durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien der Hofsteder Straße und des nördlichen Abschnitts der Straße 'Auf dem Dahlacker' orientieren sich an dem vorhandenen Ausbauzustand.

Für den südlichen Abschnitt der Straße 'Auf dem Dahlacker' mit dem Einmündungsbereich auf die Poststraße und die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße legt der Bebauungsplan die aktuelle Verkehrsplanung zu Grunde. Die

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 41 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

planerische Intention der Verkehrsplanung ist unter den Punkten „Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung“ sowie „Konzept der Planung“ dargelegt.

Die Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen ist mit den allgemeinen Anforderungen des Verkehrs und der notwendigen Erschließung sowie den aktuellen Verkehrsplanungen begründet.

6.4 Maß der baulichen Nutzungen

Der Bereich des Plangebiets weist einen hohen Nutzungsgrad auf und ist mit über 70% überbaut bzw. (teil-) versiegelt. Auf Grund der geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der nahezu vollständigen Versiegelung der Baugebiete in den Randbereichen des Plangebiets ist kein Planungsbedarf zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, beispielsweise durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, GRZ, etc. gegeben. Eine Erhöhung der baulichen Anlagen innerhalb dieser verdichteten Bereiche ist auf Grund der einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstände nicht oder nur untergeordnet zu erwarten. In den zentralen, weniger genutzten Bereichen besteht auf Grund der rein gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen großflächigen Hallenkörper keine Notwendigkeit, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen zu treffen. Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke werden flexibel gestaltet, um zukünftigen Investoren einen größeren Spielraum zur Realisierung bedarfsgerechter Betriebsgrundstücke und -anlagen zu geben. Dies soll zu einer schnelleren Reaktivierung der brachgefallenen bzw. mindergenutzten Bereiche beitragen. Negative Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan stellt somit einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB.

6.5 Immissionsschutz

Der Randbereich des Plangebiets ist durch das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt. Bei den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen handelt es sich somit um eine so genannte Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Diese Gemengelage ist über einen langen Zeitraum 'gewachsen' und durch die Bevölkerung akzeptiert. Eine vollständige Verlagerung einer der beiden Nutzungsarten ist aus Sicht der Stadt Bochum realistischerweise nicht umsetzbar und damit auch nicht vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es vielmehr, mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Nähe der verschiedenen Nutzungen können ausreichende Abstände nicht eingehalten und keine abschirmenden (aktiven) Maßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle errichtet werden. Um die o.g. Ziele zu erreichen, erfolgt die Gliederung der Gewerbegebiete in eingeschränkte Gewerbegebiete (GEn), in denen nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und durch die Festsetzung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 42 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in den übrigen Gewerbegebieten. Da sich das Gewerbegebiet GE1 mit Ausnahme eines Bürogebäudes an der Herner Straße im Eigentum einer Immobiliengesellschaft befindet, wurde auf eine weitere Zonierung mit verschiedenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel verzichtet. Ziel ist der Erhalt einer flexiblen Handhabung des Eigentümers bei der Vermietung der einzelnen Flächenteile.

Vor dem Hintergrund der notwendigen festgesetzten Einschränkungen der Gewerbegebiete führt die Überplanung der bestehenden und nur im Rahmen ihres Bestandsschutzes gesicherten Wohngebäude in den Gewerbegebieten zu keinen städtebaulichen Missständen.

Hinsichtlich ihres Schutzbedürfnisses vor Emissionen, insbesondere Lärm, sind die für Wohnzwecke genutzten Bereiche im Plangebiet und dessen Umgebung auf Grund der Gemengelage anders zu bewerten als ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebiete. Durch die Gemengelage ist demzufolge ein Kompromiss im Sinne des geregelten Nebeneinanders anzustreben. In diesem Zusammenhang ist eine Verbesserung der vorhandenen Verhältnisse anzustreben, während eine Verschlechterung in jedem Fall zu vermeiden ist. Insofern ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden, mit dem für die betroffenen Betriebe eine Sicherung ihrer Standorte und für die ansässige Wohnbevölkerung ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz gewährleistet werden soll. Im Rahmen dessen müssen beide Seiten von ihren Maximalpositionen hinsichtlich der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ihrer Grundstücke, so wie dies außerhalb von Gemengelagesituationen möglich ist, abrücken und sich auf einen 'Mittelwert' im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders einrichten (siehe hierzu auch Fickert/Fieseler 1998: Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 1 Rn. 40.3 und 45). Dieses Prinzip gilt nicht nur für Gemengelagesituationen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sondern auch für unbeplante Gebiete, die demnach, wie bislang im vorliegenden Fall, nach § 34 BauGB zu bewerten sind. Auch zur Zeit bestehen daher Einschränkungen in der Nutzungssituation der bestehenden Betriebe. Durch die Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete und von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln in den Gewerbegebieten soll weiterhin eine grundsätzliche Entwicklungsperspektive für die bestehenden und für künftige Betriebe am Standort ermöglicht werden.

Bezüglich der vorhandenen Immissionsproblematik im Plangebiet wurde ein Gutachten (uppenkamp und partner: Schallgutachten Nr. 557205, Ahaus 18.Mai 2006) angefertigt, das die Lärmbelastungen durch Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt. Die im Gutachten vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen, um das verträgliche Nebeneinander zwischen der bestehenden Wohnnutzung und den Gewerbebetrieben zu gewährleisten.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan einschränkende Regelungen durch den Ausschluss bestimmter störender sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehender Nutzungen innerhalb des Plangebiets, wie Anlagen für sportliche Zwecke, gewerbliche Sportstätten, Versammlungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 43 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Störungen der gewerblichen Nutzungen, aber auch der bestehenden Wohnbebauung verhindert werden. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird darüber hinaus als durch den Lärm vorbelastet gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wird mit der Informationspflicht für Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder Bauwillige begründet.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch den Verkehrslärm der umgebenden Straßen zum heutigen Zeitpunkt belastet. Ein Ziel der Planung ist es, Wohngebäude, und hier insbesondere die dichte Randbebauung an der Poststraße, von Verkehrsimmissionen zu entlasten.

Aus diesem Grund ist die neue Querverbindung in Ost-West-Richtung mit Anschluss an die Herner Straße geplant worden. Ihre volle Entlastungswirkung wird diese Verbindung zwar erst mit Errichtung der Brücke über die Bahnanlagen entfalten, eine deutliche Entlastung der Wohngebäude an der Poststraße, insbesondere vom gewerblichen Erschließungsverkehr für die Gewerbeflächen im innereren Planbereich, ist aber schon mit Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Trassenführung zu verzeichnen.

Eine Konsequenz dieser Verlagerung von Verkehren auf die neue Quertrasse ist eine höhere Lärmbelastung der trassennahen Flächen. Weit überwiegend führt diese Trasse durch gering genutzte Gewerbeflächen, für die diese eine wesentlich verbesserte Erschließung darstellt. Lediglich für die teilweise auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden im Einfahrtsbereich an der Herner Straße bewirkt die neue Straßentrasse wegen der verkehrlichen Mehrbelastung auf einer bestehenden Erschließungsstraße für eine ca. 14 ha große Gewerbefläche höhere Immissionswerte. Allerdings wird eine Mehrbelastung in genau diesem Bereich schon durch den projektierten Ausbau der Herner Straße mit vorgesehener Errichtung einer Lichtzeichenanlage an dieser Einfahrt nach den Vorgaben der 16. BImSchV hervorgerufen. Der Ausbau der Herner Straße wird zeitlich eher realisiert als die im Bebauungsplan vorgesehene Querverbindung. Gleichwohl werden die Anspruchsberechtigten für passiven Lärmschutz im beiliegenden Fachgutachten (Stadt Bochum: Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 784, Bochum, Juni 2006) auf Grund der gesetzlich vorgeschriebenen Berechnungen ermittelt. Im Einzelnen sind dort die Gebäude Herner Straße 282, 284, 288 und 289 aufgeführt. Die anspruchsauslösende Belastung ergibt sich dabei aus dem Neubau der Planstraße. Ein Anspruch kann sich zeitlich aber auch schon vor Umsetzung des Bebauungsplans aus dem Umbau der Herner Straße mit Errichtung der Lichtzeichenanlage, wie oben ausgeführt, ergeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der Lage der Gebäude direkt an der Gehwegkante nicht möglich.

6.6 Leitungsrechte

Der Verlauf der Straße 'Auf dem Dahlacker', südlicher Abschnitt, wird im Rahmen der Verkehrsplanung verändert. Hierdurch wird es notwendig, die in der bestehenden Straßentrasse befindlichen Strom-, Wasser- und Gasleitungen mit einem Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bochum

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 44 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

GmbH und damit auch deren Zugänglichkeit durch den Leitungsbetreiber zu sichern. Die Festsetzung wird mit der Sicherstellung der Erschließung begründet.

Weitere Strom-, Wasser- und Gasleitungen verlaufen durch die zentral gelegenen Gewerbeflächen. Die Anlagen dienen der privaten Erschließung der entsprechenden Planbereiche. Mit dem Bau der geplanten in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße wird die Neuverlegung der Anlagen und eine differenzierte Anschlussmöglichkeit einzelner Flächen ermöglicht. Weitere Festsetzungen werden somit nicht notwendig.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Flächen für Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bahntrasse Bochum-Herne, deren Flächen in das Plangebiet hineinreichen. Diese Fläche sowie eine im zentralen Bereich gelegene Bahnfläche der BOGESTRA werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die planfestgestellten Flächen der BOGESTRA werden nicht in Gänze als Bahnflächen genutzt. Dies ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Da diese Flächen anderweitig, das heißt gewerblich genutzt werden und zum Teil veräußert wurden, ist die Aufnahme der planfestgestellten Nutzung hier nicht mehr geplant. Diese Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiete festgesetzt.

6.7.2 Vorbelastung durch Lärm

Bei dem allgemeinen Wohngebiet handelt es sich auf Grund der gewachsenen, zumeist historisch bedingten unmittelbaren Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben um eine sogenannte Gemengelage. Darüber hinaus besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Poststraße. Das allgemeine Wohngebiet wird daher als durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet folgendermaßen gekennzeichnet:

Das allgemeine Wohngebiet ist durch Gewerbe- und Verkehrslärm vorbelastet.

6.7.3 Bergbau, Schachtschutzbereiche

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hannibal 3“, „Hannibal 4“, „Constantin“, dem auf Blei und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes „Constantin“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“. Heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planfläche nicht verzeichnet. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebiets ist nichts bekannt. Das Plangebiet hat bergbaulicher Einwirkungen unterlegen. Bauherren sind gehalten, im Zuge ihrer Planungen zwecks ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich drei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, die 1983 und 1990 verfüllt sowie gesichert wurden. Da die Verfüllung und

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 45 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Sicherung der in dem Plangebiet gelegenen Tagesöffnungen möglicherweise keiner nach heutigen Erkenntnissen dauerstandsicherer Verfüllung von Tagesöffnungen entspricht, ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. In der näheren Umgebung der Tagesöffnungen muss mit einer Absenkung oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Es handelt sich um folgende Schächte mit den Gauß-Krüger-Koordinaten:

Constantin 2:	R = 25 84.062	H = 57 08.391
Constantin 2a:	R = 25 83.982	H = 57 08.353
Constantin Wetterschacht an a. d. Kokerei:	R = 25 84.172	H = 57 08.302

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche der Schächte mit einem Radius von 14 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, dürfen keine baulichen Anlagen, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen, errichtet werden. Vor einer Nutzung der Schachtschutzbereiche ist die Standsicherheit durch ein Standsicherheitsgutachten nachzuweisen. Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche der Schächte mit einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt werden. Darüber hinaus kann die Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche erfolgen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist ein Gutachten durch einen Sachverständigen anzufertigen. Alle Maßnahmen, Gutachten, etc. sollten mit der Bergbehörde abgestimmt werden. Bei Entscheidungen über geeignete Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sowie Geltendmachung und Abgeltung von Bergschadensersatzansprüchen handelt es sich grundsätzlich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind, sofern dieser noch erreichbar ist (vgl. §§ 110 ff. und § 170 Bundesberggesetz (BbergG) vom 13.8.1980 (BGBl I S. 1310) zuletzt geändert durch Artikel 12g (14) des 1. Justizmodernisierungsgesetzes vom 24.8.2004 (BGBl I S. 2198/2208)).

Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden. Die folgende Kennzeichnung wird mit der Informationspflicht für Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder Bauwillige begründet:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Das Plangebiet hat bergbaulicher Einwirkungen unterlegen. Auch kann oberflächennaher Bergbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bauherren sind gehalten, im Zuge ihrer Planungen zwecks ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 46 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich drei verlassene Tagesöffnungen des Bergbaus, die 1983 und 1990 verfüllt und gesichert wurden. Die Tagesöffnungen sind in der Plankarte gekennzeichnet.

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche der Schächte mit einem Radius von 14 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, dürfen keine baulichen Anlagen, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen errichtet werden. Vor einer Nutzung der Schachtschutzbereiche ist die Standsicherheit durch ein Standsicherheitsgutachten nachzuweisen. Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche der Schächte mit einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt, sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten belegt werden. Darüber hinaus kann die Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche erfolgen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist ein Gutachten durch einen Sachverständigen zu fertigen. Alle Maßnahmen, Gutachten, etc. sind anzuzeigen bzw. durch die Bergbehörden zu genehmigen. Grundsätzlich muss im Bereich der Tagesöffnungen aller verlassenen Schächte des Steinkohlenbergbaus mit Methan(CH₄)-Zuströmungen gerechnet werden.

Die Bereiche der Tagesöffnungen sind in der Plankarte gekennzeichnet.

6.7.4 Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altstandorte „Ehemalige Zeche und Kokerei Constantin II“ und „Ehemaliger Maschinenbaubetrieb WEDAG“. Für den räumlichen Geltungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Das Bodengutachten (GEOCONSULT, 2005) kommt zu dem Ergebnis, dass größtenteils aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes anthropogene Auffüllungen (Bergematerial des Steinkohlenbergbaus, Auffüllungen der Kokereien, der Chemischen Industrie und sonstiger Erzeugerbetriebe) in unterschiedlicher Mächtigkeit anzutreffen sind.

Die festgestellte Unbedenklichkeit der Wohnnutzungen beschränkt sich auf die Bereiche, in denen heute tatsächlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Wohngebiete wurde lediglich in der Probe MP 2 einmalig geringfügig überschritten. Im Bereich der Bodenprobe sind daher bestimmte Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten. Für die Gewerbegebiete gilt, dass auf Grund der Belastungen der tieferen Bodenschichten bei jeglicher Nutzungsänderung ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich ist. Die Nutzung des Grundwassers ist auf Grund der industriellen und gewerblichen Vornutzungen des Plangebiets ausgeschlossen. Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht gemacht.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 47 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens zur orientierenden Gefährdungsabschätzung wird eine entsprechende Kennzeichnung wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei die Kennzeichnung des Bereichs der Bodenprobe MP 2 im Sinne der gemeindlichen Vorsorge auf das festgesetzte Mischgebiet MI 2 ausgedehnt wird:

Der Boden wurde gutachterlich untersucht. Der größte Teil des Plangebietes ist mit einer anthropogenen Auffüllung überdeckt. Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke liegen nicht vor. In den untersuchten Bereichen ist eine Wohnnutzung möglich. Bis auf eine Ausnahme im Bereich des festgesetzten Mischgebiet MI2 wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Das festgesetzte Mischgebiet MI2 ist gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Allgemein gilt:

Bei Eingriffen in den Untergrund z.B. bei Tiefbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen, besteht eine Gefährdung durch direkten Kontakt mit belasteten Böden sowie durch die Einatmung der Bodenluft. Erdarbeiten bzw. Tiefbauarbeiten sind durch einen Fachgutachter der Fachrichtung Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen und zu begutachten. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analyseergebnisse in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Fertigstellung des Bauvorhabens bei dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, einzureichen. Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so sind das Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, umgehend zu informieren.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu entsorgen.

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Ein entsprechender Nachweis ist dem Umweltamt der Stadt Bochum, Untere Bodenschutzbehörde, vorzulegen.

Wegen der nicht auszuschließenden Beeinflussung durch die ehemaligen industriellen und gewerblichen Nutzungen ist die Nutzung des Grundwassers als Trink- oder Brauchwasser im Plangebiet ausgeschlossen, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit der Nutzung nachgewiesen wird. Dieser Hinweis dient dem Schutz vor gesundheitlichen Gefährdungen.

6.8 Hinweise

6.8.1 Methanzuströmungen

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 48 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

2000). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methangaszuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Auf Grund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon 0231 / 54 10-0 abzustimmen.

Die Hinweise werden mit der Informationspflicht für Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder Bauwillige begründet.

6.8.2 Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände

Bislang liegen keine Hinweise über Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird dieser Hinweis allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich:

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und die Stadt Bochum und/oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69720) zu verständigen.

6.8.3 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Hinweise auf denkmalverdächtige obertägige Baudenkmäler sind nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis über die Meldepflichten bei Funden von Bodendenkmälern aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 49 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bochum angeschlossen.

8. Verkehrliche Anbindung

8.1 Individualverkehr

Eine verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr an das gesamtstädtische Verkehrsnetz erfolgt insbesondere über die Herner Straße, die den Planbereich in Richtung Süden mit der Innenstadt Bochums und im Norden mit Herne verbindet. Durch die Auf- und Abfahrt der A40 im Süden und der A43 im Norden besteht ein überregionaler Anschluss des Plangebiets. Die Erschließung der Gewerbeflächen wird über den vorgenannten Umbau und Ausbau von Straßentrassen verbessert.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Poststraße, die Hofsteder Straße sowie die Herner Straße sind mittels verschiedener Buslinien an das Bochumer ÖPNV-Netz angeschlossen. In der Herner Straße verläuft die U-Bahnlinie 35, die eine direkte Verbindung zum Bochumer Hauptbahnhof darstellt, so dass eine gute Anbindung an das städtische, regionale und überregionale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gewährleistet ist.

9. Belange der Nachbargemeinden

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 38 ha.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 50 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Gewerbegebiete	268.489 m ²
Mischgebiete	19.862 m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.590 m ²
Bahnflächen	64.983 m ²
Verkehrsfläche	21.485 m ²
Summe	391.409 m ²

11. Finanzielle Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Bochum refinanzierbare Kosten für den Ausbau und die Erstellung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Teil II

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Am 20.07.2004 ist das Europarechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten, durch das das BauGB, das ROG und das UVPG geändert wurden. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in der aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2a, Satz 2 BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

UVPG: Um eine allgemeine Vorprüfung durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG von 20.000 m² Bauflächen i.S.v. §19 BauNVO erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b Abs. 3 S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt - das gesamte Plangebiet bereits als faktisches

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 51 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Gewerbegebiet anzusehen ist und somit durch den Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiete Riemke-Süd - keine zusätzliche bauliche Nutzung ermöglicht wird. Es besteht daher keine Vorprüfpflicht und keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

12.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Lage und Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst überwiegend die Betriebsflächen der ehemaligen Zeche Constantin II und weist eine Flächengröße von ca. 38 ha auf. Er liegt im Norden der kreisfreien Stadt Bochum, im Stadtteil Riemke westlich der B 51 Herner Straße zwischen der A 43 im Norden und der A 40 im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen Verkehrsstraße im Norden, Poststraße im Süden, Herner Straße (B51) im Osten und DB-Gleistrasse Bochum-Herne im Westen.

Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere die:

- Unterbringung von Gewerbebetrieben
- Steuerung von Einzelhandel
- Steuerung der Ansiedlung von Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen, Sportstätten (Fitness-Studio), Vergnügungstätten
- Bewältigung von Spannungen durch unterschiedliche Nutzungen: Wohnen und Gewerbe
- Erstellung von Erschließungsanlagen

Die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe, für handwerkliche Betriebe und Lagerhaltung sowie für Büronutzungen bereitgehalten werden. Aus diesem Grund sollen im Bebauungsplan die genannten sonstigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte und ausgeübte Nutzungen, auch die der historisch bedingten Wohnnutzung in der Nähe der gewerblichen Einrichtungen, genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz. Eine zulässige Ausnahme stellen auch Verkaufshandlungen dar, die im Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von Gütern stehen und dem ursprünglichen Gewerbe untergeordnet sind.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Situation, insbesondere des Schwerlastverkehrs mit Entlastung der Poststraße und der Straßen "Auf dem Dahlacker"/Riemker Straße, ist eine neue Ost-West-Verbindung zwischen der Herner Straße und der Straße "Auf dem Dahlacker" geplant. Der südliche Anschluss an die Hofsteder Straße mit Anschluss an die A 40 soll verbessert und in späterer Zeit eine Querverbindung über die Bahnstrecke zum westlich gelegenen GMU-Gelände und an die Dorstener Straße hergestellt werden.

Folgende Festsetzungen sollen getroffen werden:

- Gewerbegebiete für alle gewerblich geprägte Bereiche,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 52 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

- Mischgebiete und allgemeines Wohngebiet in Bereichen, in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist bzw. deutlich überwiegt,
- Bahnanlage für die planfestgestellten Flächen der BOGESTRA und der DB,
- Öffentliche Verkehrsflächen für die vorhandenen und geplanten Straßen.

Untersuchungsraum

Auf Grund der derzeitigen Nutzung sowie der umgebenden städtischen und gewerblichen Strukturen umfasst der Untersuchungsraum den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 784. Eine räumlich darüber hinausgehende Betrachtung erscheint – bis auf die Mitbetrachtung der unmittelbaren Randbereiche – nicht notwendig.

Naturräumlich gehört das Bebauungsplangebiet zur Großlandschaft Westenhellweg, zur Untereinheit Castroper Platte. Das Relief des Geländes ist als schiefe Ebene zu bezeichnen, die vom mittleren Plangebiet mit Höhen von ca. 74 m NN nach Norden (ca. 65 m NN) und Süden (ca. 63 m NN) hin abfällt. Innerhalb des Plangebiets, z.B. im mittleren östlichen Bereich, befinden sich auch Geländesprünge, die mit Stützwänden abgefangen werden.

12.1.2 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und –pläne berücksichtigt, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu beachten sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung Eingang finden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 784 handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nur in untergeordnetem Maße verändert. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 53 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Wasserhaushaltsgesetz: Gemäß § 1a Satz 1 sind die Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Landeswassergesetz: Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

Die Gewässer und die Versickerung von Niederschlagswasser werden im vorliegenden Umweltbericht bei dem Schutzgut Wasser, Niederschlagswasser thematisiert.

Bundesimmissionsschutzgesetz: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Themen Lärmschutz und Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Menschen und Klima/Luft berücksichtigt.

Schutzausweisungen: Es bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes.

12.2 Umweltauswirkungen

In den folgenden Kapiteln erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen der Planung. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden in einem gesonderten Kapitel zusammengefasst. Anschließend werden die Nullvariante sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten thematisiert.

12.2.1 Menschen

Für das Schutzgut Mensch ist in diesem Planungsfall lediglich die Wohnfunktion von Relevanz. Erholungsnutzung findet im Untersuchungsraum nicht statt und wird auch in absehbarer Zukunft nicht stattfinden.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 54 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Wohnbebauung findet sich in den Randbereichen des Plangebietes; zum einen entlang der Poststraße und an der B 51 Herner Straße, zum anderen in einem kleinen Teilbereich südlich der Verkehrsstraße. Diese Flächen sollen als Mischgebiete und allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zudem finden sich einzelne ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzte Gebäude entlang der Herner Straße, der Poststraße, der Hofsteder Straße und der Straße 'Auf dem Dahlacker'. Diese Gebäude liegen weiterhin innerhalb von Gewerbegebieten und genießen im Rahmen der Planung Bestandsschutz.

Eine starke Vorbelastung besteht durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung der an die Wohnnutzung angrenzenden Flächen sowie durch die B 51 Herner Straße im Osten und die K16 Poststraße im Süden.

Wohnbereiche haben im Allgemeinen als Lebensraum des Menschen und als Schwerpunkt seiner täglichen Regenerierung eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Effekten von Gewerbebetrieben wie Lärm- und Staubemissionen sowie Altlasten (Wirkpfad Boden-Mensch) ist grundsätzlich als sehr hoch zu bewerten.

Zur Altlastensituation wurde ein Gutachten angefertigt (GEOCONSULT, 2005). Darin wird auch auf den Wirkpfad Boden-Mensch eingegangen. Die Ergebnisse sind im Punkt „Boden / Altlasten“ aufgeführt.

Immissionsschutz

Grundsätzliches Planungsziel der Stadt Bochum ist die Vermeidung von Immissionskonflikten. Der Randbereich des Plangebiets ist durch das Nebeneinander von Wohnnutzungen und Gewerbe geprägt. Eine solche Vermischung von nur schwer zu vereinbaren Nutzungen birgt die Gefahr von Nutzungskonflikten in sich. Ziel ist es dabei, den gegebenen Schutzanspruch der Wohnnutzung im Rahmen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu sichern, ohne in ausgeübte gewerbliche Nutzungen einzugreifen. Eine Verlagerung einer der beiden Nutzungsarten ist aus Sicht der Stadt Bochum nicht vorgesehen. Es ist nicht Ziel, die Wohnnutzung auszuweiten, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln.

Zur Klärung der derzeitigen sowie zukünftigen Schallsituation wurde ein Fachgutachten (uppenkamp und partner: Schallgutachten Nr. 557205, Ahaus 18.Mai 2006) angefertigt. Der Bebauungsplan verhindert nach den Vorgaben des Gutachtens durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung der Gewerbegebiete. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nach Vorgabe aktueller Verkehrsplanungen. Der Umbau vorhandener Straßen sowie der Bau einer neuen Straße erfolgt innerhalb festgesetzter Gewerbeflächen und dienen der Erschließung des Plangebiets. Die Einmündung der geplanten Ost-West-Verbindung auf die Herner Straße erfolgt in einem heute als Einfahrtsbereich genutzten Abschnitt. Diese als Straße ausgebaute Einfahrt dient heute der Erschließung einer ca. 14 ha großen Gewerbefläche.

Die Änderungen der bestehenden Verkehrslärmsituation für die angrenzenden Nutzungen sind durch den Bau der Straße sind in einem Fachgutachten (Stadt

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 55 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Bochum: Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 784, Bochum, Juni 2006) dokumentiert. Im wesentlichen ergibt sich eine deutliche Entlastung der Wohnnutzungen an der Poststraße und eine Mehrbelastung an 4 Gebäuden an der Einfahrt zur Herner Straße, die zu Ansprüchen auf passive Lärmschutzmaßnahmen führt.

Erholung

Das Plangebiet hat – von Hausgärten abgesehen – keine Erholungsfunktion. Die Hausgärten werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Flächen mit Erholungsfunktion in Anspruch genommen.

Kinder

Es ist nicht Ziel der Stadt Bochum, die Wohnnutzung auszuweiten, sondern das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglich zu regeln. Im Bereich der Poststraße, unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich eine Spielanlage. Deshalb kann auf die Festsetzung von Spielflächen verzichtet werden.

Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind auch keine solchen Flächen für das Plangebiet festgesetzt.

12.2.2 Biototypen und Tiere

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die Betriebsflächen der ehemaligen Zeche Constantin II. Das Gebiet ist geprägt von gewerblich genutzten Gebäuden (z.T. auch leerstehend) und versiegelten Flächen. Wohngebäude befinden sich in den Randbereichen. Die Vollversiegelung im Gebiet beträgt ca. 53 %. Teilversiegelte Flächen (ca. 19 %) sind im gesamten Plangebiet verteilt und umfassen insbesondere die Gleisbereiche im Westen und im mittleren Plangebiet. Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden finden sich relativ große aber strukturarme Gärten. Zwar sind hier oft alte Gehölze vorhanden, aber dabei handelt es sich jedoch überwiegend um nicht heimische Nadelgehölze. Die Gewerbeflächen sind von Grünanlagen (Rasen, Bodendecker und Ziersträucher) durchzogen, die zusätzlich mit Einzelbäumen zur Parkplatzbeschattung bepflanzt wurden (Neuanlage).

Im mittleren und westlichen Plangebiet befinden sich große Brachflächen, die im Laufe der Sukzession nun mit Hochstauden oder jungen Gehölzen (Birken, Eschen, Pappeln, Brombeeren und Weiden) bestanden sind und als Sekundärbiotope eine hohe Bedeutung haben. Jüngere Brachflächen (ehemals Schotterflächen) weisen Grasvegetation auf.

Weitere Gehölze finden sich entlang der Bahnlinie im Westen des Plangebietes. Hier handelt es sich um typische bahnbegleitende Gehölze, wie Birken und Sommerflieder. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sind im Plangebiet überwiegend in den Randbereichen vorhanden. So befinden sich z.B. alte Hybridpappelreihen an der Verkehrsstraße, der Straße 'Auf dem Dahlacker' und an der Einfahrt zum Bogestragelände.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 56 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Eine starke Vorbelastung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht durch die bereits vorhandene gewerbliche und städtische Nutzung im Plangebiet und im Umfeld sowie durch die Verkehrswege (Straßen und Schienen).

Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde die Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum vorgenommen. Die Darstellung der Ergebnisse der avi-faunistischen Kartierung wird ergänzt.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine gesetzlichen Schutzgebiete und -objekte vorhanden (FFH-Gebiet, LSG, NSG, Naturdenkmal, § 62-Biotop). Auch schutzwürdige Biotope gemäß LÖBF-Kataster sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut bzw. zu gewerblichen und sonstigen Zwecken genutzt. Bei dem Bebauungsplan Nr. 784 handelt es sich somit nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines weitgehend bebauten Gebietes. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung besteht keine Notwendigkeit, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen. Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke können flexibel gestaltet werden, was zukünftigen Investoren einen größeren Spielraum zur Realisierung entsprechender Betriebsgrundstücke und -anlagen eröffnet. Dies soll zu einer schnelleren Reaktivierung der brachgefallenen bzw. mindergenutzten Bereiche beitragen. Der Bebauungsplan stellt somit einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan begründet somit keine zusätzlichen Baurechte. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Ergänzend hierzu bestimmt bereits der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 784 resultiert somit kein Eingriff im Sinne der §§ 18 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes, da die bauliche Nutzung bereits zuvor zulässig war, und auch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung nicht erhöht wird.

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 resultieren keine planungsrechtlich nachteilhaften Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Landschaft.

12.2.3 Boden / Altlasten

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel).

Der Bebauungsplan Nr. 784 verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem die vorhandenen Flächen weitgehend für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben und Nutzungen wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 57 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

teilweise ausgeschlossen werden. Auf diese Weise werden Flächenneuanspruchnahmen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden.

Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Beanspruchung und Überprägung des Bodens durch die ehemalige Zechennutzung und die derzeitige gewerbliche Nutzung ist mit dem Vorkommen natürlicher Bodentypen überwiegend nicht mehr zu rechnen. Die besondere Schutzwürdigkeit auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit des im Plangebiet natürlicherweise vorkommenden Bodens ist nicht mehr gegeben.

Für den räumlichen Geltungsbereich wurden eine Altlastenuntersuchung in Form einer orientierenden Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Das Bodengutachten (GEOCONSULT, 2005) kommt zu dem Ergebnis, dass größtenteils aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes anthropogene Auffüllungen (Bergematerial des Steinkohlenbergbaus, Auffüllungen der Kokereien, der Chemischen Industrie und sonstiger Erzeugerbetriebe) in unterschiedlicher Mächtigkeit anzutreffen sind.

Die Untersuchung geht von der Sicherung der heutigen Nutzungen durch den Bebauungsplan aus. Danach wurde eine nutzungsabhängige Untersuchung unter Einbeziehung der vorhandenen Gewerbeflächen und der Wohnbebauung vorgenommen. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung ist die chemische Analytik von Boden-, Bodenluft- und Grundwasserproben durchgeführt worden. Sämtliche Untersuchungsergebnisse sind entsprechend den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) dargestellt und bewertet worden. Weiterhin wurden die bereits vorhandenen Untersuchungsergebnisse in das Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung eingearbeitet und interpretiert. Das Plangebiet liegt im Bereich der Altstandorte „Ehemalige Zeche und Kokerei Constantin II“ und „Ehemaliger Maschinenbaubetrieb WEDAG“. Das Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung unterteilt das Plangebiet in verschiedene Untersuchungsbereiche.

Zusammenfassend ist für die Teilfläche 1 (WEDAG- und Teile des Bogestra-Gelände) und die Teilfläche 2 (Völker-GmbH, Autohaus Spürkel, Städtischer Bauhof und angrenzende Bereiche), speziell für den tieferen Untergrund im Bereich der Belastungsschwerpunkte, unterhalb des beurteilungsrelevanten Horizontes festzustellen, dass hier massive Belastungen durch organische und anorganische Schadstoffe vorliegen. Bei Eingriffen in den Untergrund z.B. bei Tiefbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen, besteht eine Gefährdung durch direkten Kontakt mit belasteten Böden sowie durch Einatmung der Bodenluft.

Für die Teilfläche 3 (Gelände westliche Poststraße) zeigten die Bodenluftanalysergebnisse bei der untersuchten Parameterzusammenstellung keine Auffälligkeiten. Auch unter Berücksichtigung einer sensibleren Nutzung (Wohnbebauung) ist nach den Untersuchungen kein Handlungsbedarf gegeben.

Zusammenfassend ist für die übrigen Bereiche und der Teilflächen 5, 5A festzuhalten, dass in den Mischproben MP1 bis MP4, die durch Wohnnutzung gekennzeichnet sind, mehrfach auffällige PAK-Gehalte nachweisbar sind. Der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Wohngebiete wurde jedoch lediglich in der Probe MP2 im festgesetzten Mischgebiet MI2 einmalig gering überschritten. Die vorgefundenen Belastungen (PAK-Gehalte bis 41,2 mg/kg) in den Mischproben MP9 und MP21 sind vor dem Hintergrund der gewerblichen Nutzung als gering einzustufen. Überschreitungen der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke liegen nicht vor.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 58 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

In mehreren Rammkernsondierungen wies die Bodenluft deutliche Belastungen der Parameter BTEX und hier speziell mit Benzol auf. Zudem wurden hier Belastungen durch LHKW und hier speziell mit Trichlorethen festgestellt. Aus den aktuell durchgeführten Vor-Ort-Untersuchungen zeigten sich stellenweise erhöhte CO₂-Gehalte.

Die festgestellte Unbedenklichkeit bezüglich der Wohnnutzungen beschränkt sich auf die Bereiche, in denen heute tatsächlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Wohngebiete wurde lediglich in der Probe MP 2 einmalig geringfügig überschritten. Im Bereich der Bodenprobe sind daher bestimmte Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten. Für die Gewerbegebiete gilt, dass auf Grund der Belastungen der tieferen Bodenschichten bei jeglicher Nutzungsänderung ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich ist.

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens zur orientierenden Gefährdungsabschätzung wird eine entsprechende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen, wobei die Kennzeichnung des Bereichs der Bodenprobe MP 2 im Sinne der gemeindlichen Vorsorge auf das festgesetzte Mischgebiet MI 2 ausgedehnt wird.

12.2.4 Wasser / Niederschlagswasser

Da sich mit Ausnahme zweier kleiner künstlich angelegter Zierteiche keine Oberflächengewässer im Untersuchungsraum befinden, wird das Schutzgut Oberflächenwasser als nicht planungsrelevant eingestuft. Auf eine weitere Betrachtung wird daher verzichtet. Schutzausweisungen – etwa Wasserschutzgebiete – bestehen für das Plangebiet nicht.

Im Rahmen des Gutachtens von GeoConsult (GEOCONSULT, 2005) wurden folgende Aussagen bezüglich des Grundwassers bzw. der Hydrogeologie gemacht:

Nach der hydrogeologischen Karte, Blatt 4409 Herne, liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich einer Wasserscheide. Nördlich der Linie Bochum-Riemke-Höntrop-Gerthe und Dortmund-Bövinghausen bildet die Emscher den Hauptvorfluter. Südlich davon fließt das Grundwasser nach Süden und Südwesten zur Ruhr. Mittlere Grundwasserhöhen liegen nach der hydrogeologischen Karte für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die direkt unter Geländeoberfläche anstehenden Auffüllungen sind bezüglich ihrer Durchlässigkeit kaum zu klassifizieren. Grund hierfür ist die inhomogene Zusammensetzung. Die im Liegenden folgenden quartären Ablagerungen stellen einen Porengrundwasserleiter dar. Diese Schluffe und Sande sind gemäß hydrogeologischer Karte als durchlässig bis schwach durchlässig zu beurteilen. Die angegebenen kf-Werte liegen hierbei zwischen 10⁻⁵ bis 10⁻⁸ m/s. Der im Liegenden anstehende Mergel der Oberkreide bildet nach dem geologischen Kartenmaterial einen Kluftgrundwasserleiter bei dem vor allem im Bereich von Störungszonen mit größeren Wasserdurchlässigkeiten gerechnet werden muss. Die weit verbreitete tonige Verwitterungszone der Oberkreide trennt das erste Grundwasserstockwerk in den quartären Lockergesteinen (Porengrundwasserleiter) von dem Zweiten in den klüftigen Kreideablagerungen. Dort wo diese Verwitterungsschicht abgetragen wurde, ist von einem hydraulischen Kontakt der Grundwasserstockwerke auszugehen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 59 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Im Zuge der aktuellen Bohrarbeiten für die Grundwasser-Messstellen GWM 1 bis GWM 5 wurde in Tiefen zwischen 2,4 m (GWM 4) bzw. 8,4 m (GWM 1) u. GOK Wasser angebohrt.

Für den Untersuchungsbereich Grundwasser ist insgesamt festzuhalten, dass schwerwiegende Bodenbelastungen durch organische und anorganische Schadstoffe vorliegen. Im Spektrum der organischen Inhaltsstoffe ist vor allem der Parameter PAK auffällig. Weiterhin wurden Belastungen mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen und stark erhöhte Gehalte an BTEX analysiert. Das bedingt eine insgesamt geringe Schadstoffbelastung im Grundwasser im nördlichen Plangebiet und teilweise massive Schadstoffbelastungen im östlichen Plangebiet. Für das westliche und südliche Plangebiet sind keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu besorgen. Zusammenfassend ist für das Schutzgut Grundwasser festzuhalten, dass insgesamt eine Schadstoffbelastung im Grundwasser vorhanden ist. Eine Nutzung des Grundwassers ist im Bebauungsplan daher ausgeschlossen.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen.

Wegen der nicht auszuschließenden Beeinflussung durch Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan eine Kennzeichnung 'Altlasten' mit dem Ausschluss der Grundwassernutzung im Plangebiet.

12.2.5 Klima / Luft

Das Plangebiet im Norden von Bochum gehört zum Klimabezirk Münsterland, der charakterisiert ist durch milde Winter und relativ kühle Sommer. Die Jahresmitteltemperatur im Raum Bochum liegt bei 10,2 °C. Mit 2-3 °C ist der Januar der kälteste Monat, im April werden im Mittel 9-10 erreicht, im Juli 18-19°C. Die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur ist mit 16 °C relativ niedrig und belegt damit die maritime Beeinflussung. Die Jahressumme des Niederschlages liegt bei 809 mm, mit einem Maximum im Juli und einem Minimum im Februar.

Die Klimaanalyse Stadt Bochum (STADT BOCHUM, 1991) stellt nahezu für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der südlichen Bereiche entlang der Poststraße ein Klima der großen Gewerbegebiete dar. Diese sind gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad (bis zu 100 %), starke Aufheizung der Flächen und unterschiedlich starke Abkühlung, offene, weite Geometrie, gute Durchlüftung, daher wenig mikroklimatische Besonderheiten sowie Windfeldveränderungen, Turbulenzen, Zugigkeit und z.T. bodennahe Emissionen. Die großen Gewerbegebiete gelten als schwache Wärmeinseln. Im mittleren Bereich des Plangebietes stellt die Klimaanalyse auf einer großen Freifläche Parkklima dar. Die Freifläche ist jedoch nicht mehr vorhanden. Auch in der synthetischen Klimafunktionskarte Ruhrgebiet (KVR, 1992) wird die oben beschriebene Fläche in ihrer Gesamtheit als Gewerbe- und Industriegebiet mit entsprechender Klimafunktion dargestellt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 60 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Als Planungshinweise gibt die Klimaanalyse für das Gewerbegebiet die Verhinderung einer zu starken Versiegelung, die Gewährleistung großer Abstandsflächen zwischen den Baukörpern, das Einfügen vermehrter Vegetationsanteile sowie die Verringerung von Lärm und Emissionen. Zudem sind klimaökologisch wirksame Durchgrünungsmaßnahmen anzustreben.

Für die südlichen Bereiche des Plangebietes entlang der Poststraße stellt die Klimaanalyse Stadt Bochum (STADT BOCHUM, 1991) Stadtklima dar; zum einen im Südosten das Stadtklima der Wohnblocks und zum anderen im Südwesten das Klima der sehr lockeren Bebauung und guten Durchgrünung. Die Wohnblöcke, meist ohne privates Grün haben deutlichen Einfluss auf das Windfeld; es herrschen Zugigkeit und extreme Turbulenzen. Zudem sind große Schattenzonen vorhanden und dem Mikroklima fehlt die Vielfalt, was ein wenig günstiges Bioklima im Außenraum bewirkt. Das Klima der sehr lockeren Bebauung hingegen weist ein günstiges Bioklima mit geringem Stadtklimaeinfluss auf. Das Mikroklima im Außenraum ist vielfältig. Die synthetische Klimafunktionskarte Ruhrgebiet (KVR, 1992) gibt für den gesamten südlichen Bereich des Plangebietes Stadtklima mit den negativen Klimafunktionen der Wohnblöcke an.

Als Planungshinweise gibt die Klimaanalyse Stadt Bochum die Verbesserung des Stadtklimas durch Förderung des Luftaustausches, Offenhalten und Gestalten von Luftleitbahnen und vermehrte Durchgrünung an. Die bodennahen Emissionen sollen reduziert und die Grünzonen am Rande der Innenstadt klimaökologisch ausgestaltet werden. Eine weitere Verdichtung der Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades sind nicht gewünscht.

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Situation auftreten. Das Plangebiet wird auch weiterhin vom Klima der großen Gewerbegebiete und am Südrand von Stadtklima geprägt sein.

12.2.6 Landschaft

Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 784 um eine innerstädtische Fläche handelt, wird im Folgenden nicht von Landschaftsbild, sondern von Stadtbild gesprochen.

Das Stadtbild des Plangebiets ist geprägt von stark versiegelten Gewerbeflächen sowie Wohnhäusern in den Randgebieten.

Naturnahe Flächen sind kaum vorhanden. Lediglich im mittleren und westlichen Plangebiet finden sich durch Sukzession entstandene junge Gehölzflächen und Hochstaudenfluren, die eine gewisse „Wildnis“ vermitteln. Entlang der Poststraße, der B51 Herner Straße und der Verkehrsstraße, zumeist außerhalb des Plangebietes, befinden sich alte Straßenbäume, die hier das Stadtbild prägen. Innerhalb des Plangebietes im Norden im Bereich des Gewerbeparks Riemke sind auf den Parkplatzflächen viele Einzelbäume gepflanzt worden. Diese sind derzeit noch sehr jung (Stammumfang 20-30 cm), werden aber in Zukunft ein prägendes natürliches Element im Gewerbegebiet sein.

Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 entstehen keine nachteilhaften Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 61 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

12.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie historische Bauwerke, Baudenkmale, etc. oder Sachgüter im Sinne des UVPG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet. Vorsorglich enthält der Bebauungsplan dennoch einen Hinweis zum Vorgehen bei Auffinden von Bodendenkmälern.

Als Sachgüter werden z.B. Bodenschätze bezeichnet. Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hannibal 3“, „Hannibal 4“, „Constantin“, dem auf Blei und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes „Constantin“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius Gas“. Heute noch nachwirkungsrelevanter Bergbau ist im Bereich der Planfläche nicht verzeichnet. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist nichts bekannt.

Da Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind und Bergbau im Bereich des Plangebiets nicht verzeichnet ist, ist bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 784 mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu rechnen.

12.2.8 Wechselwirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung, insbesondere im Hinblick auf die Altlastenproblematik, erhebliche bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermieden werden können, wobei davon ausgegangen wird, dass sich alle baulichen Tätigkeiten auf den Planbereich beschränken. Auf eine spezielle schutzgutbezogene Betrachtung bauzeitbedingter Auswirkungen kann vor diesem Hintergrund verzichtet werden.

Die Darstellung der relevanten Auswirkungen und der ggf. relevanten Wechselwirkungen soll schutzgutbezogen erfolgen. Beurteilungsgrundlage sind die Veränderungen gegenüber dem Vorhandenen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 784 handelt es sich um eine Planung im Bestand, zusätzliche Baurechte werden nicht begründet. Da nach bisherigen Kenntnissen von der Aufstellung des Bebauungsplanes auf keines der Schutzgüter nachteilige Auswirkungen ausgehen, ist auch nicht vom Auftreten von Wechselwirkungen auszugehen.

12.2.9 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 784 bedingt nach bisherigen Kenntnissen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

12.2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nichtdurchführung der Planung wäre für keines der Schutzgüter von Vorteil. Es handelt sich um einen überwiegend als Gewerbegebiet einzuordnenden und weitgehend bebauten Bereich. Zusätzliche, über die gemäß § 34 BauGB bestehenden Baurechte werden nicht begründet. Ziel und Gegenstand der Planung ist insbesondere

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 62 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

die Sicherung von Gewerbeflächen und Flächen für Mischgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet, die planerische Steuerung des Einzelhandels und sonstiger Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, im Sinne der städtebaulichen Verträglichkeit, die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Sinne eines verträglichen Nebeneinanders der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe und die Vorbereitung der aktuellen Verkehrsplanung zur besseren Erschließung des Plangebiets und Lenkung des Schwerlastverkehrs.

Die getroffenen Festsetzungen führen zu Verbesserungen, insbesondere bei den Schutzgütern Mensch (Immissionsschutz) und Boden (Vermeidung von Inanspruchnahme an anderer Stelle). Diese positiven Wirkungen würden bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht entstehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht gezogen worden.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Methodische Angaben

Die Gewinnung umweltrelevanter Informationen erfolgte u.a durch:

LANDSCHAFT + SIEDLUNG GbR: Bebauungsplan Nr. 784 „Gewerbegebiet Riemke-Süd“ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Recklinghausen, Fassung vom 09.02.2006.

uppenkamp und partner Sachverständige für Immissionsschutz: Schallgutachten Nr. 557205, Ahaus 18.Mai 2006.

Geo Consult: Gutachten zur Orientierende Gefährdungsabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 784 – Gewerbegebiet Riemke-Süd – Bochum, 2005.

Bestandsaufnahmen Frühjahr 2005 und Frühjahr 2006.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Scopingtermin am 04.04.2006.

Stadt Bochum: Klimaanalyse. Bochum, 1991.

Gutachten Verkehrslärm (Stadt Bochum: Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 784, Bochum, Juni 2006)

12.3.2 Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zu diesem Zweck sind die bereits genannten Maßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB zu nutzen.

Erhebliche Umweltauswirkungen der Planung entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 784 nicht. Damit sind auch keine Überwachungsmaßnahmen im Sinne des § 4c BauGB erforderlich.

12.3.3 Zusammenfassung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 63 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 784 – Gewerbegebiete Riemke-Süd – umfasst eine Fläche von 38 ha. Das Plangebiet ist durch die Nutzungen Gewerbe und Wohnen charakterisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 784 begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt. Ziele der Planung sind insbesondere die Sicherung von Gewerbeflächen und Flächen für Mischgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet, die planerische Steuerung des Einzelhandels und sonstiger Nutzungen, die Sicherstellung des Immissionsschutzes sowie die Umsetzung der aktuellen Verkehrsplanung.

Der Bebauungsplan Nr. 784 setzt im überwiegenden Teil des Plangebiets Gewerbegebiete, in drei untergeordneten Bereichen Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest. Insofern wird auf die vorhandene Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets reagiert. Die Gewerbegebiete werden nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zeigt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Nachteilige Auswirkungen</u>
Menschen	nein
Biotypen und Tiere	nein
Boden / Altlasten	nein
Wasser / Niederschlagswasser	nein
Klima / Luft	nein
Landschaft	nein
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 64 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Zu c) Beschluss über eine zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Es wird folgende zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 BauGB beschlossen:

Stadt Bochum

Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10 Abs.4 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 784 - Gewerbegebiet Riemke-Süd -

für das Gebiet südlich der Verkehrsstraße, westlich der Herner Straße, nördlich der Poststraße und östlich der DB-Gleisstrasse Bochum-Herne.

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele
2. Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen
3. Beurteilung der Umweltbelange
4. Ergebnis der Abwägung
5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 65 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

1. Anlass und Ziele

Das Gebiet besteht überwiegend aus den Betriebsflächen der ehemaligen Zeche Constantin II. Nach Aufgabe der Zeche fand eine Umnutzung der Flächen statt. Die heutige Nutzungsintensität nimmt von den Randbereichen an den umgebenden Straßen zu den mittig gelegenen Flächen hin ab. Hier befinden sich neben Bahnanlagen und einem städtischen Betriebshof ein hohes Maß an brachliegenden Flächen und ungenutzten oder nur gering bzw. temporär genutzten Hallen. Dennoch überwiegen gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzungen mit hohem Anteil produzierender Betriebe und Handwerksbetriebe. Auf Grund der sehr guten Anbindung an überregionale Verkehrswege werden die großflächigen Hallen und ergänzenden Lagerplätze von verschiedenen Firmen zur Warenhaltung und -verteilung genutzt. Im Bereich der Poststraße und der Herner Straße befinden sich eine Anzahl Wohngebäude sowie auch überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche.

Vor dem Hintergrund der heterogenen Struktur des Gebiets in den Randbereichen, dem Flächenpotential für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Betriebe und dem unmittelbaren Nebeneinander von empfindlicher Wohnnutzung und Gewerbenutzung wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 beschlossen. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit zur Verbesserung der verkehrlichen Situation innerhalb des Plangebiets bzw. dessen unmittelbarer Umgebung sowie zur späteren großräumigen Lenkung des Verkehrs im Stadtteil mit einer räumlichen Trennung von Lastverkehr und Wohnnutzung.

Zur Sicherung nachfolgender Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 notwendig geworden:

- Unterbringung von Gewerbebetrieben,
- Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel,
- Steuerung der Ansiedlung von Gaststätten, Schankwirtschaften, Restaurants, Gewerbebetrieben mit Musikdarbietungen, Sportstätten (Fitnessstudio), Vergnügungsstätten,
- Bewältigung von Spannungen durch unterschiedliche Nutzungen: Wohnen und Gewerbe,
- Erstellung von Erschließungsanlagen.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 66 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Vorhandene Betriebe sowie genehmigte Nutzungen genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz.

Die mittig gelegenen Bereiche, die ein hohes Maß an brachliegenden Flächen und ungenutzte oder nur gering genutzte Hallen aufweisen, sind gewerblich geprägt. Bei den Randbereichen des Plangebiets handelt es sich um weitestgehend bebaute Bereiche mit heterogener Baustruktur. Zur Verfolgung der o.g. Ziele des Bebauungsplans ist die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht notwendig und soll daher nicht getroffen werden. Negative Auswirkungen hieraus sind nicht zu erwarten. Ziel ist es weiterhin, eine große Flexibilität zur Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke im Rahmen der o.g. städtebaulichen Zielsetzung zu gewährleisten.

2. **Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 784 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 25.09.2001 gefasst. Am 09.07.2002 erfolgte die Ergänzung der Planungsziele und am 24.05.2005 die Erweiterung der Planungsziele durch diesen Ausschuss.

Der Rat der Stadt Bochum hat am 18.07.2003 zur Sicherung der Planung für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Am 30.06.2005 erfolgte der Erlass einer erneuten Veränderungssperre durch den Rat der Stadt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.04.2005 bis zum 10.05.2005 durchgeführt worden. Die Planung wurde am 19.04.2005 im Zuge einer Bürgerversammlung erörtert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2005. Von den einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben, die in den Bebauungsplanentwurf zur Auslegung eingearbeitet wurden.

Ein Scopingtermin wurde am 04.04.2006 durchgeführt in der die relevanten Punkte der Scoping-Checkliste der Stadt Bochum erörtert wurden:

Zu Punkt 1.1 und 1.2 der Scoping-Checkliste:

Die Aspekte Eingriffe in Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren bearbeitet. Hierbei ist der Eingriff durch die Planung zu dokumentieren.

Zu Punkt 1.3 und 1.8 der Scoping-Checkliste:

Der Aspekt ‚schädliche Bodenverunreinigung‘ wurde in einem Altlastengutachten untersucht. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist keine Gefährdung abzusehen. Die Änderung der derzeitigen Nutzung (beispielsweise Ziergärten in Nutzgärten) erfordert eine weitergehende

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 67 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Betrachtung und ggf. die Durchführung von Maßnahmen. Dieser Aspekt ist im Umweltbericht darzustellen und sollte ebenso unter „Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern“ behandelt werden.

Zu Punkt 1.4 der Scoping-Checkliste:

Aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen ist eine Grundwassernutzung auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen erscheint die Versickerung von Niederschlagswasser problematisch. Auf Festsetzungen, die die Versickerung fördern, ist zu verzichten.

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassersanierungsanlage. Eine Bebauung im Bereich dieser Anlage ist, wie im o.g. Gutachten dargelegt, auszuschließen.

Zu Punkt 1.7 der Scoping-Checkliste:

Ein Gutachten zum Immissionsschutz, Thema Lärm, wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Hierbei ist insbesondere die Situation in den Einfahrtsbereichen der geplanten Straßen zu beachten. Da sich die Notwendigkeit zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ergeben kann, muss ggf. der Bebauungsplan um die betroffenen Bereiche erweitert werden (Beispiel Herner Straße, gegenüberliegende Wohnbebauung).

In den Einfahrtsbereichen wird ebenso die Prüfung des Aspektes Licht – Blendwirkung bzw. Störung der Nachtruhe durch Fahrzeugbeleuchtung bei der gegenüberliegenden Wohnbebauung angeregt.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 20.06.2006 in der Zeit vom 11.07.2006 bis 11.08.2006 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 07.07.2006 gem. § 4 Abs.2 Baugesetzbuch beteiligt worden. Von den einzelnen Behörden wurden folgende Stellungnahmen zu den Bauleitplanungen abgegeben:

Bergamt Recklinghausen

Das Bergamt führt aus, dass die Begründung zum Bebauungsplan missverständlich formuliert ist. Bezogen auf Ziff. 6.7.3 Kapitel „Bergbau, Schachtschutzbereiche“ wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Entscheidungen über geeignete Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sowie Geltendmachung und Abgeltung von Bergschadensersatzansprüchen grundsätzlich um Angelegenheiten handelt, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und zuständigem Bergwerksunternehmer oder -eigentümer zu regeln sind, sofern dieser noch erreichbar ist (vgl. §§ 110 ff. und § 170 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.8.1980 (BGB1 i S. 1310) zuletzt geändert durch Artikel 12g (14) des 1. Justizmodernisierungsgesetzes vom 24.8.2004 (BGB1 I S. 2198/2208)). Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Aus diesem Grund kann die Bergbehörde,

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 68 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

wie missverständlich in der Begründung unter Ziff. 6.7.3 dargestellt, keine Genehmigung für „Maßnahmen, Gutachten, etc.“ erteilen.

Deutsche Steinkohle AG

Der Anreger weist auf einen Schreibfehler in der Begründung hin. Dort ist die Koordinate des Wetterschachtes an der Kokerei im Rechtswert nicht richtig.

Stadtwerke Bochum GmbH

Die Stadtwerke Bochum machen über die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung hinaus auf den Standorte einer Gasregelstation mit Zuleitungen und auf eine vorhandene Mittelspannungskabeltrasse aufmerksam. Der Anreger bittet um die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte.

BOGESTRA

Die BOGESTRA bittet um die Festsetzung des GEn 2 als Mischgebiet. Für die nördlich an die Betriebswerkstatt angrenzende Fläche im GE 4 ist die mögliche Erweiterung der Betriebsanlagen zu berücksichtigen. Für das im GE 4 ansässige Varieté sollte zum Erhalt / zur Sicherung dieser Nutzung eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden. Im Bereich der Planstraße sollte die Zufahrt des Anregers aufgenommen werden

Der Rat der Stadt Bochum wird in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wird gem. §10 Abs.3 Baugesetzbuch am ortsüblich bekanntgemacht. Gem. §10 Abs.4 BauGB wird der Bekanntmachung die vorliegende zusammenfassende Erklärung beigelegt.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Bei dem Bebauungsplan Nr. 784 handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Ziele der Planung sind die Sicherung von Gewerbeflächen, die planerische Steuerung des Einzelhandels und die Sicherstellung des Immissionsschutzes. Somit findet kein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes statt.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 69 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Es bestehen keine Schutzausweisungen des Natur- und Umweltschutzes. Wertvolle Landschaftsteile sind nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Aufgrund der vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen erscheint die Versickerung von Niederschlagswasser problematisch. Auf Festsetzungen, die die Versickerung fördern, wurde verzichtet. Wegen der nicht auszuschließenden Beeinflussung durch Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan in der Kennzeichnung 'Altlasten' den Ausschluss der Grundwassernutzung im Plangebiet.

Wohnbebauung findet sich in den Randbereichen des Plangebietes; zum einen entlang der Poststraße und an der B 51 Herner Straße, zum anderen in einem kleinen Teilbereich südlich der Verkehrsstraße. Diese Flächen sollen als Mischgebiete und allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zudem finden sich einzelne ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzte Gebäude entlang der Herner Straße, der Poststraße, der Hofsteder Straße und der Straße 'Auf dem Dahlacker'. Diese Gebäude liegen weiterhin innerhalb von Gewerbegebieten und genießen im Rahmen der Planung Bestandsschutz. Zur Klärung der derzeitigen sowie zukünftigen Schallsituation wurde ein Fachgutachten (uppenkamp und partner: Schallgutachten Nr. 557205, Ahaus 18.Mai 2006) angefertigt. Der Bebauungsplan verhindert nach den Vorgaben des Gutachtens durch seine Festsetzungen eine wesentlich über die Bestandssituation hinausgehende störende Entwicklung der Gewerbegebiete. Zusätzliche Belastungen werden durch die Planung nicht verursacht.

Die Änderungen der bestehenden Verkehrslärmsituation für die angrenzenden Nutzungen sind durch den Bau der Straße in einem Fachgutachten (Stadt Bochum: Verkehrslärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 784, Bochum, Juni 2006) dokumentiert. Im wesentlichen ergibt sich eine deutliche Entlastung der Wohnnutzungen an der Poststraße und eine Mehrbelastung an 4 Gebäuden an der Einfahrt zur Herner Straße, die zu Ansprüchen auf passive Lärmschutzmaßnahmen führt.

Der Bebauungsplan Nr. 784 verfolgt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Ziel, indem die vorhandenen Flächen weitgehend für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben und Nutzungen wie Einzelhandel oder das Freizeitgewerbe teilweise ausgeschlossen werden. Auf diese Weise werden Flächenneuansprachnahmen an bisher unbeanspruchten Standorten vermieden. Aufgrund der nahezu vollständigen anthropogenen Beanspruchung und Überprägung des Bodens durch die ehemalige Zechennutzung und die derzeitige gewerbliche Nutzung ist mit dem Vorkommen natürlicher Bodentypen überwiegend nicht mehr zu rechnen. Die besondere Schutzwürdigkeit auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit des im Plangebiet natürlicherweise vorkommenden Bodens ist nicht mehr gegeben. Zur Altlastensituation wurde ein Gutachten angefertigt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan durch eine entsprechende Kennzeichnung eingeflossen sind.

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 70 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Überschreitungen der Prüfwerte nach einer nutzungsabhängigen Bewertung liegen nicht vor.

Die festgestellte Unbedenklichkeit bezüglich der Wohnnutzungen beschränkt sich auf die Bereiche, in denen heute tatsächlich Wohnnutzungen vorhanden sind. Der Prüfwert für Benzo(a)pyren für Wohngebiete wurde lediglich in der Probe MP 2 einmalig geringfügig überschritten. Im Bereich der Bodenprobe sind daher bestimmte Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten. Für die Gewerbegebiete gilt, dass auf Grund der Belastungen der tieferen Bodenschichten bei jeglicher Nutzungsänderung ein Sanierungsplan gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlich ist.

Im Rahmen eines Landschaftpflegerischen Fachbeitrags wurde die Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum vorgenommen. Der Bebauungsplan stellt einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dar. Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich für den Aspekt des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan begründet somit keine zusätzlichen Baurechte. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 784 resultieren keine planungsrechtlich nachteilhaften Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Landschaft.

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Situation auftreten. Das Plangebiet wird auch weiterhin vom Klima der großen Gewerbegebiete und am Südrand von Stadtklima geprägt sein.

Da Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind und Bergbau im Bereich des Plangebiets nicht verzeichnet ist, ist bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 784 mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu rechnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 784 bedingt nach bisherigen Kenntnissen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Zusammenfassen ist auszuführen: Der Bebauungsplan Nr. 784 begründet keine zusätzlichen Baurechte. Das Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt. Ziele der Planung sind insbesondere die Sicherung von Gewerbeflächen und Flächen für Mischgebiete sowie ein allgemeines Wohngebiet, die planerische Steuerung des Einzelhandels und sonstiger Nutzungen, die Sicherstellung des Immissionsschutzes sowie die Umsetzung der aktuellen Verkehrsplanung. Der Bebauungsplan Nr. 784 setzt im überwiegenden Teil des Plangebiets Gewerbegebiete, in drei Bereichen Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet fest. Insofern wird auf die vorhandene Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets reagiert. Die Gewerbegebiete werden nach flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert.

4. Ergebnisse der Abwägung

Beschlussvorlage der
Verwaltung
- Beschluss - Seite 71 -

Vorlage Nr. 20062151/00

Stadtamt	TOP/akt. Beratung
61 12 (25 02)	

Den Anregungen und Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konnte mehrheitlich durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Nr. 784 nachgekommen werden. Nicht gefolgt wurde der Anregung, Mischgebiete statt der festgesetzten Gewerbegebiet festzusetzen und sonstige Nutzungen zuzulassen: Die Festsetzung des GEn 2 als Mischgebiet entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich bisher nicht vorhanden, daher steht die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Vordergrund. Durch die allein gewerblich geprägte Umgebung bietet sich eine Wohngebietsentwicklung auch nicht an. Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig ausreichende Gewerbeflächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Weitere Ausführungen zur Sicherung von Gewerbeflächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere unter den Punkten '3.3.2 Sicherung von Gewerbeflächen', '4. Konzept der Planung', '6.1 Grundsätze der Abwägung' und '6.2.1 Gewerbegebiet (GEn, GE)' gemacht. Darüber hinaus hätte die Festsetzung eines Mischgebiets in unmittelbarer Nachbarschaft negative Auswirkungen auf den Betrieb der BOGESTRA. Durch die heranrückende empfindliche Wohnnutzung würde es voraussichtlich zu Einschränkungen der zulässigen Emissionen des Betriebs und damit zu erhöhten Anforderungen kommen. Dieses ist nicht Ziel der Stadt Bochum. Der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets aus, um mögliche Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen zu verhindern. Bestehende Nutzungen genießen aber weiterhin Bestandsschutz. Aus Sicht der Stadt Bochum wäre die Ansiedlung des Varietés in der Innenstadt wünschenswert, da diese Einrichtung dort zu einer Attraktivierung des Zentrums und seiner zentralen Funktionen beitragen kann.

5. Planungsalternativen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 784 handelt es sich nicht um eine Neuplanung mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme, sondern um die Überplanung eines bereits mit Baurecht versehenen und weitgehend bebauten Gebiets. Der Bebauungsplan begründet keine zusätzlichen Baurechte. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen worden.

6. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wird gem. §10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ortsüblich bekanntgemacht. Gem. §10 Abs.4 BauGB wird der Bekanntmachung die vorliegende zusammenfassende Erklärung beigefügt.