

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 2

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 857 - In der Provitze –

für ein Gebiet westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleistrasse
(Salzstrecke)

TEIL A

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

(ENTWURF, Stand 07.02.2007)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes
2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung
3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung
 - 5.1 Räumliches Ordnungskonzept
 - 5.2 Masterplan Einzelhandel
6. Bebauungsplanverfahren
 - 6.1 Chronologie
 - 6.2 Eingegangene Stellungnahmen
7. Planinhalt
 - 7.1 Grundsätze der Abwägung
 - 7.2 Festsetzungen

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 3

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

- 7.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.2.3 Erschließung und ruhender Verkehr
- 7.2.4 Grünflächen
- 7.2.5 Ver- und Entsorgung
- 7.3 Kennzeichnungen
- 7.3.1 Bodenschutz und Altlasten
- 7.4 Hinweise
- 7.4.1 Bodendenkmäler
- 7.4.2 Baudenkmäler
- 7.4.3 Kampfmittelfunde
- 7.4.4 Bergbau
- 7.4.5 Ausgasungen

- 8. Flächenbilanz

- 9. Kosten

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 4

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Bochum-Hofstede westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleisstrasse (Salzstrecke). Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und befestigte Flächen des Verbraucherparcs "Hannibal". Die Erschließung erfolgt von der Straße "In der Provitze".

Gemarkung: Hofstede
Flur: 3
Flurstück: 291

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 857 ist in der Plankarte eindeutig gekennzeichnet.

2. Anlass, Absicht und Erfordernis der Planung

Der Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 857 (Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 701/2002) war ein Antrag für eine Nutzungsänderung in ein Lebensmittelgeschäft. Der Vorbescheid wurde nicht erteilt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum steht. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Riemke und Hofstede.

Das Zentrum Riemke liegt im nördlichen Stadtgebiet, ferner befindet sich westlich der anschließende Sonderstandort Hannibal. Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab. Es befindet sich außerdem kein Einzelhandelsangebot mit einem umfangreichen nahversorgungsrelevanten Sortiment im Zentrum.

Das Zentrum Hofstede liegt nordwestlich des Stadtkernes und südlich des Sonderstandorts Hannibal. Das Zentrum zieht sich einseitig entlang der Dorstener Straße. Nur im Bereich des Magnetbetriebs ist Besatz an der östlichen Straßenseite vorzufinden. Städtebaulich ist eine klare Abgrenzung nicht zu erkennen. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich überwiegend auf Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Durch die enorme Verkehrsbelastung und die damit verbundene Trennwirkung stellt sich keine für ein Zentrum nötige Aufenthaltsqualität ein.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem benachbarten Einkaufszentrum Hannibal in einem so genannten Sonderstandort. Die städtebaulich-funktionale Situation des Grundstücks ist durch eine isolierte Standortlage geprägt, ohne dass fußläufig wirksame Verbundeffekte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierten Versorgungszentren gegeben sind. Durch eine Erweiterung von

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird damit grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an einem nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass die kleineren zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung, wie Stadtteilzentrum Riemke und Nahversorgungszentrum Hofstede an Bedeutung, Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion.

Es lässt sich festhalten, dass die dezentrale Lage des großen innerkommunalen Konkurrenzstandortes Hannibal in Verbindung mit dem dort angebotenen sehr ausdifferenzierten und umfassenden Warenangebot dazu geführt hat, dass das Bochumer Hauptgeschäftszentrum, aber auch die Stadtbezirkzentren ihren eigentlichen Versorgungsfunktionen und -aufträgen nicht im vollem Umfang gerecht werden können. Dabei ist es unbeachtlich, dass nicht von jeder Größenordnung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten eine konkrete Gefährdung der oben beschriebenen Zentren ausgeht. Beachtlich ist vielmehr die Gefährdung durch die Summenwirkung zahlreicher Betriebe, die sich bei ungesteuerter Ansiedlung an nicht-integrierten Lagen einstellen würde.

3. Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.275 m² und ist fast vollständig versiegelt. An den nördlichen und südlichen Grenzen zu den Nachbarflächen sind schmale Streifen unversiegelt, auf denen sich Spontanvegetation gebildet hat.

Der betroffene Planbereich orientiert sich zur Straße "In der Provitze" und der ehemaligen DB-Gleisstrasse. Auf dem Gelände steht eine ca. 1.200 m² große Halle, für die eine Genehmigung zur Nutzung eines Getränkegroßhandels besteht.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Der Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplanes die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NW)).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Planbereich im Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Mit den vorgesehenen Inhalten ist der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 6

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

5.1 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfassen. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept sieht vor, dass der Gewerbeflächenbedarf möglichst nicht unter Ausweisung neuer Gewerbegebiete, sondern durch konsequente Innenentwicklung gedeckt wird. Als mögliche Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels werden dabei u. a. die Sanierung von Gemengelagen und die Verhinderung der Umwidmung von Betriebsflächen genannt. Im Sinne dieser Zielsetzung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan für eine bestehende, hauptsächlich gewerblich genutzte Fläche Nutzungskonflikte minimiert und der vorhandene gewerbliche Betrieb gesichert werden.

5.2 Masterplan Einzelhandel

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum erarbeitet. Dessen strategische Bausteine stellen den Rahmen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum dar.

Danach ist die Stadt Bochum u. a. bestrebt,

- die oberzentrale Versorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken,
- die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren, etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren, sollen vermieden werden.

Um dieses Ziel zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, ist der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen von erheblicher Bedeutung.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schieflage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurückzuführen ist.

Angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung einerseits und der festgestellten Schieflage andererseits, ist zukünftig eine konsequente Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. Anbieter, die diese Sortimente anbieten wollen) auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zwingend geboten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem benachbarten Einkaufszentrum Hannibal in einem so genannten Sonderstandort. Die städtebaulich-funktionale Situation des Grundstücks ist durch eine isolierte Standortlage geprägt, ohne dass fußläufig wirksame Verbundeffekte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierten Versorgungszentren gegeben sind. Durch eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird damit grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an einem nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass die kleineren zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung, wie Stadtteilzentrum Riemke und Nahversorgungszentrum Hofstede an Bedeutung, an Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion.

Im Masterplan Einzelhandel ist eine ortsspezifische Sortimentsliste aufgeführt, welche für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert.

6. **Bebauungsplanverfahren** 6.1 **Chronologie**

Das Planverfahren verzeichnet einen längeren Vorlauf. Das OVG Münster setzte mit seinem Urteil vom 24.02.1995 (Normenkontrollklage) den im Plangebiet bestehenden Bebauungsplan Nr. 596 I vom 19.08.1987 außer Kraft. Am 28.11.1995 wurde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Nr. 701 beschlossen. Parallel dazu wurde am 28.07.1995 ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Betreibern des Einkaufszentrums und der Stadt Bochum geschlossen, der die Begrenzung einzelner Nutzungsarten vorsah. Dieser Vertrag lief Ende 2001 aus.

Zu dem bestehenden Einkaufszentrum "Hannibal" wurde am 22.07.2004 erneut ein Vertrag zwischen den oben genannten Vertragspartnern geschlossen, der sich auf das gesamte Hannibal-Gelände bezieht und u. a. die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt. Die Geltung dieses städtebaulichen Vertrages ist bis zum 31.12.2018 befristet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 15.01.2002 die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.11.1995 für den Bebauungsplan Nr. 701 - Verbraucherpark Dorstener Straße- beschlossen (Bebauungsplan Nr. 701/2001).

Die Verwaltung hat nach dem Aufstellungsbeschluss aus Rechtssicherheitsgründen die Absicht vorgetragen, das Plangebiet um die Eckgrundstücke im nord- und südöstlichen Teil

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

westlich der Straße "In der Provitze" zu erweitern. Vor diesem Hintergrund wurde am 11.06.2002 erneut ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der Nr. 701/2002 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.07.2002.

Zu dem südlich gelegenen Eckgrundstück an der Straße "In der Provitze" wurde eine Bauvoranfrage gestellt, den derzeitig genehmigten Getränkegroßhandel in ein Lebensmittelgeschäft mit zentrenrelevanten Sortimenten umzunutzen. Aufgrund des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens für 1 Jahr zurückgestellt. Für diesen Teilbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 701/2002 bestand mit Bekanntmachung vom 03.11.2003 eine Veränderungssperre, die am 04.11.2005 außer Kraft trat.

Das Eckgrundstück im südöstlichen Teil westlich der Straße "In der Provitze" war nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Wegen der unterschiedlichen Regelungsbedarfe des Bebauungsplanes Nr. 701/2002 wurde nunmehr der südöstliche Teilbereich von dem zuvor benannten Bebauungsplanverfahren abgekoppelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhielt daher eine neue Nummer mit der Bezeichnung Nr. 857 -In der Provitze-.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 15.04.2005 bis zum 10.05.2005 durchgeführt, einschließlich einer Bürgerversammlung, die am 18.04.2005 stattfand. Die Stellungnahmen sind unter dem nachfolgenden Punkt aufgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.07.2005.

Die bedeutsamen Stellungnahmen wurden in den Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen des Bebauungsplanes entsprechend aufgenommen.

6.2 Eingegangene Stellungnahmen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde der räumliche Bereich und die Thematik des Plangebietes -In der Provitze- von den Bürgern nicht angesprochen. Die Diskussion bezog sich hauptsächlich auf das Hannibal-Gelände, die für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 857 nicht von Bedeutung sind. Nachfolgend sind zwei der Anregungen aufgeführt, die im etwaigen Zusammenhang stehen.

- Einige Bürger forderten und regten an, die verkehrliche Gesamtsituation rund um das Hannibal-Gelände zu verbessern.
- Es wurde bemängelt, dass es durch die Größe der Verkaufsflächen auf dem Hannibal-Gelände und durch regelmäßige Veranstaltungen auch an Wochenenden, zu erheblichen Lärm- und Umweltbelastungen kommt. Es wurde auch erwähnt, dass weitere Verkaufsflächen sowie Spielhallen nicht erwünscht sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfordern keine Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes.

7. Planinhalt 7.1 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 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 und 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.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall treffen vor allen Dingen die Belange des Eigentümers, eine möglichst ertragsreiche Nutzung seiner Grundstücke realisieren zu können, auf die entgegenstehenden öffentlichen Belange nach einer städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels auf der Grundlage des Masterplanes Einzelhandel. Dazu ist zunächst festzustellen, dass ein Anspruch auf die bestmögliche Grundstücksnutzung nicht besteht und das Eigentum hier auch einer Sozialbindung unterliegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem betroffenen Grundstückseigentümer ein Teil der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die nach § 34 BauGB bestanden, nun entzogen werden. Allerdings wird nicht in die jahrzehntelang ausgeübte Nutzung eingegriffen, sondern lediglich die Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen eingeschränkt. Weiterhin ist der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig sowie der ausnahmsweise Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, 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.

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, die vorhandenen Gewerbeflächen außerhalb der im Masterplan Einzelhandel definierten Zentren einer großen Bandbreite von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorzubehalten, während Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten innerhalb der gewachsenen Zentren konzentriert werden sollen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 10

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bevorzugt werden die oben dargelegten öffentlichen Belange vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ordnung des Einzelhandels und der Sicherung von Gewerbeflächen. Die privaten Belange werden, unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgestellt.

Dieser Bebauungsplan beschränkt sich auf die Inhalte, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

7.2 Festsetzungen

Für die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 857 sind die Festsetzungen in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt daher nur die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die dargestellte konkrete Planungssituation erfordert eine Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsfestsetzung, weshalb gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiet -GE- gem. § 8 BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten***
- 2. Schank- und Speisewirtschaften***
- 3. Vergnügungsstätten***
- 4. Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen***
- 5. Gewerbliche Sportstätten und Fitnessstudios***
- 6. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (Sex-Kinos, Striptease-Shows, Eros-Center, Bordelle, Dirnenunterkünfte, etc.)***

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten und zentrenrelevante Hauptsortimente besitzen, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion sowie der Ver- und Bearbeitung von

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 11

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente 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 und Zubehör
Kunstgewerbe, Bilder
Unterhaltungselektronik, Tonträger
Computer und Kommunikationselektronik
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
Nähmaschinen
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Parfümerie- und Kosmetikartikel
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Abgepasste Teppiche
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften***

Planerisches Ziel der Stadt Bochum ist es, aufbauend auf der bestehenden Struktur der Einzelhandelszentren im Stadtgebiet, die Versorgung der Bevölkerung flächendeckend und wohnungsnah zu gewährleisten. Die bestehenden Zentren sollen erhalten und entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden. Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der bestehenden Versorgungszentren etwa durch Neuansiedlungen außerhalb der Versorgungszentren sollen vermieden werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zu den Aussagen des 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum', des 'Einzelhandels- und Strukturkonzept Bochum' und des 'Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Riemke und Hofstede.

Das Zentrum Riemke liegt im nördlichen Stadtgebiet, ferner befindet sich westlich der anschließende Sonderstandort Hannibal. Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab. Es befindet sich außerdem kein Einzelhandelsangebot mit einem umfangreichen nahversorgungsrelevanten Sortiment im Zentrum.

Das Zentrum Hofstede liegt nordwestlich des Stadtkernes und südlich des Sonderstandorts Hannibal. Das Zentrum zieht sich einseitig entlang der Dorstener Straße. Nur im Bereich des Magnetbetriebs ist Besatz an der östlichen Straßenseite vorzufinden. Städtebaulich ist eine klare Abgrenzung nicht zu erkennen. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich überwiegend auf Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Durch die enorme Verkehrsbelastung und die damit verbundene Trennwirkung stellt sich keine für ein Zentrum nötige Aufenthaltsqualität ein.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem benachbarten Einkaufszentrum Hannibal in einem so genannten Sonderstandort. Die städtebaulich-funktionale Situation des Grundstücks ist durch eine isolierte Standortlage geprägt, ohne dass fußläufig wirksame Verbundeffekte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierten Versorgungszentren gegeben sind. Durch eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird damit grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an einem nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass die kleineren zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung, wie Stadtteilzentrum Riemke und Nahversorgungszentrum Hofstede an Bedeutung, Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion.

Es lässt sich festhalten, dass die dezentrale Lage des großen innerkommunalen Konkurrenzstandortes Hannibal in Verbindung mit dem dort angebotenen sehr ausdifferenzierten und umfassenden Warenangebot dazu geführt hat, dass das Bochumer Hauptgeschäftszentrum, aber auch die Stadtbezirkszentren ihren eigentlichen Versorgungsfunktionen und -aufträgen nicht im vollem Umfang gerecht werden können. Dabei ist es unbeachtlich, dass nicht von jeder Größenordnung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten eine konkrete Gefährdung der oben beschriebenen Zentren ausgeht. Beachtlich ist vielmehr die Gefährdung durch die Summenwirkung zahlreicher Betriebe, die sich bei ungesteuerter Ansiedlung an nicht-integrierten Lagen einstellen würde.

Die für Bochum als zentrenrelevant zu bezeichnenden Sortimente wurden im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel untersucht und in der "Bochumer Sortimentsliste"

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

zusammenfassend dargestellt. Diese Sortimentsliste stellt eine ortsspezifische Sortimentsliste zur Feinsteuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum dar, wie sie nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich ist. Der Masterplan Einzelhandel führt hierzu aus:

„Die Bochumer Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten).

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben ohne Einschränkung der Sortimente wird insbesondere mit der Sicherung und Stärkung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben begründet. Der betriebliche Zusammenhang besteht 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 Umfang muss gegenüber den sonstigen Betriebsteilen untergeordnet sein.

Darüber hinaus sollen Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gewerbebetriebe mit Musikdarbietungen, gewerbliche Sportstätten und Fitnessstudios sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen werden.

Grund dieser Festsetzung ist in erster Linie, die Ausdehnung des bestehenden Hannibalzentrums zu verhindern sowie Störungen der bestehenden Wohnbebauung durch Nachtbetriebe zu vermeiden. Im Zusammenhang mit den Einkaufseinrichtungen des Hannibal-Zentrums würden die vorgenannten Nutzungen die Entstehung eines nicht-integrierten „Kerngebietes“ fördern, was zu Lasten der gewachsenen Zentren mit ihren urbanen Funktionen gehen würde.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Dieser einfache Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB enthält keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

7.2.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „In der Provitze“.

7.2.4 Grünflächen

Im Plangebiet befindet sich auf rd. 65 m Länge und 0,90 m Breite lediglich Spontanaufwuchs, bestehend aus zwei jungen Wildkirschen, einer jungen Weide und krautiger Vegetation. Dieser Grünbestand hat aus ökologischer Sicht des Umwelt- und

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Grünflächenamtes wegen der geringen Fläche und der standortbedingten Beeinträchtigungen keine besondere Bedeutung und muss nicht durch Festsetzungen geschützt werden.

7.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch die vorhandenen Netze gewährleistet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers zukünftig nicht wesentlich erhöht.

Die im Plangebiet liegenden Versorgungsflächen für Strom, Gas und Wasser der Stadtwerke Bochum GmbH werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH festgesetzt..

Im Plangebiet liegen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bochum GmbH. Um den Zugang zu den Versorgungsleitungen (Strom-, Wasser- und Gasleitungen) abzusichern, wird für die betroffenen Flächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Bochum GmbH festgesetzt. Etwaige Entschädigungsansprüche seitens des Eigentümers nach §§ 39 bis 42 BauGB werden von den Stadtwerken entrichtet.

7.3 Kennzeichnungen

7.3.1 Bodenschutz und Altlasten

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Zeche Hannibal). Die Untersuchungen und Analysen haben ergeben, dass von der Bodenfläche im Plangebiet keine Gefahren ausgehen.

Aus den Altbestandsplänen geht hervor, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der Untersuchungsfläche Teerbehälter, ein Gasometer sowie ein Kaminkühler vorhanden waren. Aus dem Jahre 1987 liegt ein Untersuchungsbericht der Fa. Siedek und Kügler vor, der Untersuchungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Halle auf dem Grundstück betrifft. Dort wurden 12 Rammkernsondierungen niedergebracht, die Auffüllungen in wechselnden Mächtigkeiten (0,4 bis 3,5 m) zeigten. Die Ansprache und chemische Analyse ergeben keine Hinweise auf kokereispezifische Kontaminationen.

Zur Absicherung bei zukünftigen Bauvorhaben wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenschutz und Altlasten:

Im Bereich der RKS 1 sind aufgrund der punktuell bzw. kleinflächig vorhandenen Belastung, bei einer Nutzungsänderung, Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund stellen die tiefer liegenden Belastungen ein Gefährdungspotential dar, so dass die entsprechenden Wirkungspfade durch geeignete Schutzmaßnahmen zu unterbinden sind.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Grünflächen- und Umweltamt -Untere Bodenschutzbehörde- vorzulegen.

Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen auch zu untersuchen und mit diesen zusätzlichen Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.

7.4 Hinweise

7.4.1 Bodendenkmäler

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Um das Vorgehen bei unerwartetem Auffinden von Bodendenkmälern zu klären wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler:

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 erhalten (§ 15 und 16 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.4.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

7.4.3 Kampfmittelfunde

Hinweise auf Kampfmittel liegen zurzeit nicht vor, dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderung der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist.

Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über das Ordnungsamt bzw. die Polizei zu informieren.

7.4.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern "Hannibal 1", "Hannibal 3" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Arminius Gas".

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7.4.5 Ausgasungen

Folgender Hinweis wird aufgenommen:

Ausgasungen

Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005).

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund 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. Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an. Die Vorsorgemaßnahmen sind mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie, Goebenstraße 25 in 44135 Dortmund, Telefon: 0231/5410-0 abzustimmen.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

8. Flächenbilanz

Gewerbefläche: ca. 4.275 m²

9. Kosten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein erschlossenes und bereits bebautes Gebiet. Investitionskosten entstehen aus dem Bebauungsplan nicht. Die Erschließung ist bereits gesichert.

Entschädigungskosten durch Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 18

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 857 - In der Provitze –

für ein Gebiet westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleistrasse
(Salzstrecke)

TEIL B

UMWELTBERICHT gem. § 2a Abs. 1 BauGB

1. Umweltbericht
 - 1.1 Zusammenfassung / Beschreibung
 - 1.1.1 Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1.2 Bebauungskonzept
 - 1.1.3 Durchgeführte Untersuchungen
 - 1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben
 - 1.2.1 Regionalplan
 - 1.2.2 Flächennutzungsplan
 - 1.2.3 Landschaftsplan
 - 1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 1.3.1 Schutzgut Mensch
 - 1.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft
 - 1.3.3 Schutzgut Boden
 - 1.3.4 Schutzgut Wasser
 - 1.3.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 1.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Nutzungen
 - 1.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 1.3.8 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 1.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1. Umweltbericht 1.1 Beschreibung

Das Plangebiet liegt in Bochum-Hofstede westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleistrasse (Salzstrecke). Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich Gebäude und befestigte Flächen des Verbraucherparcs "Hannibal". Die Erschließung erfolgt von der Straße "In der Provitze". Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.275 m² und ist fast vollständig versiegelt. An den nördlichen und südlichen Grenzen zu den Nachbarflächen sind schmale Streifen unversiegelt, auf denen sich Spontanvegetation gebildet hat.

1.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 857 (Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 701/2002) war ein Antrag für eine Nutzungsänderung in ein Lebensmittelgeschäft. Der Vorbescheid wurde nicht erteilt.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum steht. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Riemke und Hofstede.

Das Zentrum Riemke liegt im nördlichen Stadtgebiet, ferner befindet sich westlich der anschließende Sonderstandort Hannibal. Das eher schwach aufgestellte Zentrum hat sich als Bandstruktur einseitig entlang der Herner Straße entwickelt. Nach Norden hin nimmt die Qualität im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ab. Es befindet sich außerdem kein Einzelhandelsangebot mit einem umfangreichen nahversorgungsrelevanten Sortiment im Zentrum.

Das Zentrum Hofstede liegt nordwestlich des Stadtkernes und südlich des Sonderstandorts Hannibal. Das Zentrum zieht sich einseitig entlang der Dorstener Straße. Nur im Bereich des Magnetbetriebs ist Besatz an der östlichen Straßenseite vorzufinden. Städtebaulich ist eine klare Abgrenzung nicht zu erkennen. Das Angebot der Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich überwiegend auf Waren des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Durch die enorme Verkehrsbelastung und die damit verbundene Trennwirkung stellt sich keine für ein Zentrum nötige Aufenthaltsqualität ein.

Das Plangebiet liegt unmittelbar neben dem benachbarten Einkaufszentrum Hannibal in einem so genannten Sonderstandort. Die städtebaulich-funktionale Situation des Grundstücks ist durch eine isolierte Standortlage geprägt, ohne dass fußläufig wirksame Verbundeffekte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierten Versorgungszentren gegeben sind. Durch eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten wird damit grundsätzlich zusätzliche Kaufkraft an einem nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass die kleineren zentralen Versorgungsbereiche in der

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Umgebung, wie Stadtteilzentrum Riemke und Nahversorgungszentrum Hofstede an Bedeutung, Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion.

Es lässt sich festhalten, dass die dezentrale Lage des großen innerkommunalen Konkurrenzstandortes Hannibal in Verbindung mit dem dort angebotenen sehr ausdifferenzierten und umfassenden Warenangebot dazu geführt hat, dass das Bochumer Hauptgeschäftszentrum, aber auch die Stadtbezirkszentren ihren eigentlichen Versorgungsfunktionen und -aufträgen nicht im vollem Umfang gerecht werden können. Dabei ist es unbeachtlich, dass nicht von jeder Größenordnung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten eine konkrete Gefährdung der oben beschriebenen Zentren ausgeht. Beachtlich ist vielmehr die Gefährdung durch die Summenwirkung zahlreicher Betriebe, die sich bei ungesteuerter Ansiedlung an nicht-integrierten Lagen einstellen würde.

1.1.2 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 857 beschränkt sich in seinen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung, weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

1.1.3 Durchgeführte Untersuchungen

- Das chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum hat aus bodenschutzrechtlicher und alllastentechnischer Sicht eine orientierende Untersuchung durchgeführt.
- Das ehem. Grünflächenamt (heute Umwelt- und Grünflächenamt) der Stadt Bochum hat eine ökologische Untersuchung durchgeführt.

1.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg stellt den Planbereich im Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Die Nutzung des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

1.2.3 Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegen keine landschaftsrechtlichen Festsetzungen vor.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.3.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

1.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet keine nennenswerte Funktion für Tiere, Pflanzen und Landschaft.

1.3.3 Schutzgut Boden

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Bezüglich Boden und Wasser sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Hiermit soll insbesondere der Schutz und die Verbesserung dieser im Allgemeinen nicht vermehrbaren abiotischen Schutzgüter als Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze erzielt werden.

Als fachliche Vorgaben für die dem Plangebiet unterliegenden Bodenverunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes- bzw. Landesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten. Für das Grundwasser gelten ebenfalls die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung, zudem wird bei den Bewertungen die Trinkwasserverordnung beachtet. Ziel dieser Vorgaben ist der sachgerechte Umgang (z.B. Dekontamination) mit verunreinigten Böden und die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung

Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt. Nur an der nördlichen und südlichen Grenze zu den Nachbarflächen sind schmale Streifen unversiegelt, an denen sich Spontanvegetation gebildet hat.

Aus den Altbestandsplänen geht hervor, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der Untersuchungsfläche Teerbehälter, ein Gasometer sowie ein Kaminkühler vorhanden waren. Aus dem Jahre 1987 liegt ein Untersuchungsbericht der Fa. Siedek und Kügler vor, der Untersuchungen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Halle auf dem Grundstück betrifft. Dort wurden 12 Rammkernsondierungen niedergebracht, die Auffüllungen in wechselnden Mächtigkeiten (0,4 bis 3,5 m) zeigten.

Die Ansprache und chemische Analyse ergeben keine Hinweise auf kokereispezifische Kontaminationen. Weiterhin ist bekannt, dass das Grundstück in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005) liegt. Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen daher eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Untersuchungen haben ergeben, dass kein Methan in der Bodenluft bzw. nur in absolut unerheblichen Spuren enthalten war. Die Ergebnisse der Untersuchung auf Spurengase BTEX und LHKW ergaben im Fall der flüchtigen halogenierten Verbindungen in keiner der beiden Messstellen positive Befunde.

Beurteilung / Maßnahmen

Für die bestehende und zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet ergeben sich aus den festgestellten Schadstoffgehalten in den stichpunktartig untersuchten Oberböden keine Gefährdungspotentiale.

Dabei ist zu beachten, dass diese Aussage sich lediglich auf die Fläche in der derzeitigen Gestalt bezieht. Sollte z.B. eine Entsiegelung vorgenommen werden, müsste der dann freigelegte Oberboden neu bewertet werden.

Mögliche Auswirkungen der Kontamination auf das Grundwasser sind nicht Bestandteil dieser orientierenden Gefährdungsabschätzung. Aufgrund des derzeit sehr hohen Versiegelungsgrades der Untersuchungsfläche ist die Gefahr einer Durchströmung der kontaminierten Bereiche und der damit einhergehenden Gefahr des Entstehens von kontaminierten Sickerwässern aber als gering einzuschätzen. Auch aus diesem Aspekt heraus sollte der bestehende Zustand möglichst nicht verändert werden.

Die festgestellten Gehalte an leichtflüchtigen Aromaten in der Bodenluft spielen für die Nutzung keine Rolle. Sie ergeben sich offenbar aus den vorgefundenen Kontaminationen in tieferen Bereichen, die auch BTEX enthalten. Aufgrund der noch als relativ niedrig einzustufenden Konzentrationen und der bei Ausgasung eintretenden hohen Verdünnungen ergeben sich daraus keine Gefahren bei der gewerblichen Nutzung.

Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten des chemischen Untersuchungsamtes vom 08.12.2005 zu entnehmen. Insgesamt gesehen, ergibt sich bei gewerblicher Nutzung der Untersuchungsfläche kein Handlungsbedarf.

1.3.4 Schutzgut Wasser

In diesem Gebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die Planung bleiben die gegenwärtigen Wasserverhältnisse unberührt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

1.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsicherung für eine bebaute Gewerbefläche. Des Weiteren ist die Plangebietsgröße derart gering, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten sind.

1.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Nutzungen

Auch bei diesen Schutzgütern sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 23

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

1.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

1.3.8 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nach derzeitigem Kenntnisstand und Überprüfung der oben genannten Punkte sind keine Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten, auch bei Nichtdurchführung der Planung.

1.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Umweltverträglichkeitsprüfung zeigt, dass Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten bzw. als gering einzustufen sind, so dass der Bebauungsplan ohne Risiken realisierbar ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Stadt Bochum

Bebauungsplan Nr. 857 - In der Provitze –

für ein Gebiet westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleistrasse (Salzstrecke)

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Anlass und Ziele

Das Plangebiet liegt in Bochum-Hofstede westlich der Straße "In der Provitze" und nördlich der ehemaligen DB-Gleistrasse (Salzstrecke). Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und befestigte Flächen des Verbraucherparks "Hannibal".

Der Anlass dieses Bebauungsplanes war ein Antrag auf Nutzungsänderung des bestehenden Getränkegroßhandels zu einem Lebensmittelmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes im Widerspruch zum Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum steht. Nach diesen Konzepten liegt das Plangebiet außerhalb der definierten Zentrenabgrenzungen Riemke und Hofstede.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 857 - In der Provitze - im Stadtteil Bochum-Hofstede soll erreicht werden, dass die Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten rund um das Gelände des Einkaufszentrums Hannibal unterbunden wird. Durch eine Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten würde zusätzliche Kaufkraft an einem nicht integrierten Standort gebunden. Das hat zur Folge, dass die kleineren zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung, wie Stadtteilzentrum Riemke und Nahversorgungszentrum Hofstede an Bedeutung, Funktion und Qualität verlieren, bis hin zum Verlust ihrer Nahversorgungsfunktion.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

Es lässt sich festhalten, dass die dezentrale Lage des großen innerkommunalen Konkurrenzstandortes Hannibal in Verbindung mit dem dort angebotenen sehr ausdifferenzierten und umfassenden Warenangebot dazu geführt hat, dass das Bochumer Hauptgeschäftszentrum, aber auch die Stadtbezirkszentren ihren eigentlichen Versorgungsfunktionen und -aufträgen nicht im vollem Umfang gerecht werden können. Dabei ist es unbeachtlich, dass nicht von jeder Größenordnung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten eine konkrete Gefährdung der oben beschriebenen Zentren ausgeht. Beachtlich ist vielmehr die Gefährdung durch die Summenwirkung zahlreicher Betriebe, die sich bei ungesteuerter Ansiedlung an nicht-integrierten Lagen einstellen würde.

2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt. Nur an der nördlichen und südlichen Grenze zu den Nachbarflächen sind schmale Streifen unversiegelt, an denen sich Spontanvegetation gebildet hat. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet keine nennenswerte Funktion für Tiere, Pflanzen und Landschaft. Die Plangebietsgröße ist derart gering, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Zu dem Bebauungsplan wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass sich für die bestehende und zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet aus den festgestellten Schadstoffgehalten in den stichpunktartig untersuchten Oberböden keine Gefährdungspotentiale ergeben. Dabei ist zu beachten, dass diese Aussage sich lediglich auf die Fläche in der derzeitigen Gestalt bezieht. Sollte z.B. eine Entsiegelung vorgenommen werden, müsste der dann freigelegte Oberboden neu bewertet werden.

Mögliche Auswirkungen der Kontamination auf das Grundwasser waren nicht Bestandteil dieser orientierenden Gefährdungsabschätzung. Aufgrund des derzeit sehr hohen Versiegelungsgrades der Untersuchungsfläche ist die Gefahr einer Durchströmung der kontaminierten Bereiche und der damit einhergehenden Gefahr des Entstehens von kontaminierten Sickerwässern aber als gering einzuschätzen.

Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher wahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar. Aufgrund 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. Dieser Hinweis wurde unter anderen auch im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat gezeigt, dass Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter nicht zu erwarten bzw. als gering einzustufen sind, so dass der Bebauungsplan ohne Risiken realisierbar ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20070420

Stadtamt 61 3 (25 94)	TOP/akt. Beratung
--------------------------	-------------------

3. Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 857 war zuvor ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 701/2002. Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 701/2002 handelt es sich um das gesamte Hannibal-Gelände, sowie das südlich gelegene Eckgrundstück "In der Provitze". Zu dem Hannibalgelände wurde am 22.07.2004 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u. a. die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben regelt. Das südlich gelegene Eckgrundstück, welches nicht Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, wurde wegen des unterschiedlichen Regelungsbedarfes vom Bebauungsplanverfahren Nr. 701/2002 getrennt. Dieser Teil wurde zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 857.

Die Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 15.04. – 10.05.2005 sowie in einer Bürgerversammlung am 18.04.2005 über die Planung informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.07.2005.

Die bedeutsamen Stellungnahmen wurden in den Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen des Bebauungsplanes entsprechend aufgenommen.

Um den Anforderungen des novellierten Baugesetzbuches im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung zu genügen, wurde am 04.04.2006 ein Scoping-Termin durchgeführt, in dem den betroffenen Behörden Gelegenheit gegeben wurde, Hinweise zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.10.2006 für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 08.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht, dementsprechend lag der Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 21.11.2006 bis 22.12.2006 öffentlich aus.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfordern keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zu den bereits im Bebauungsplan aufgenommenen sonstigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen.