

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 7

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

STADT BOCHUM

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 843 - Auf dem Anger -

Inhalt

1. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung**
 - 2.1 Anlass und Erfordernis
 - 2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung
3. **Bestand Und Bestehende Planung**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.1.1 Bauliche Nutzungen
 - 3.1.2 Nutzungskonflikte
 - 3.1.3 Betriebsbezogenes Wohnen
 - 3.1.4 Altlasten
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.2.1 Landesplanung
 - 3.2.2 Regionalplanung
 - 3.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)
 - 3.3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3.3 Masterplan Einzelhandel
 - 3.4 Sonstige Vorgaben
4. **Planverfahren**
5. **Planinhalt**
 - 5.1 Festsetzungen
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)
 - 5.1.2 Einschränkung von Nutzungen
 - 5.1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionen
 - 5.1.4 Versorgungsflächen
 - 5.1.5 Flächen für Leitungsrechte
 - 5.2 Abwägung
 - 5.2.1 Allgemeines
 - 5.2.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel
 - 5.2.3 Ergebnis

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 8

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Autobahn
 - 5.3.2 Bodendenkmalpflege
 - 5.3.3 Bodenschutz
 - 5.3.4 Methanausgasung
 - 5.3.4 Kampfmittelbeseitigung
 - 5.3.5 Leitungsrechte und Schutzstreifen
 - 5.3.6 Geräuschkontingentierung
 - 5.3.7 Gutachten
- 6. Erschließung**
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Kosten**
- 9. Umweltbericht**
 - 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
 - 9.1.1 Ziele der Planung
 - 9.1.2 Wesentliche Planinhalte
 - 9.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen
 - 9.1.4. Rechtliche Grundlagen
 - 9.2 Übergeordnete Planungen
 - 9.2.1 Regionalplan
 - 9.2.2 Flächennutzungsplanung
 - 9.2.3 Landschaftsplan
 - 9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 9.3.1 Mensch
 - 9.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - 9.3.3 Boden und Wasser
 - 9.3.4 Klima und Luft
 - 9.3.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogelschutzgebiete
 - 9.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 9.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)
 - 9.5.1 Mensch
 - 9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft
 - 9.5.3 Boden und Wasser
 - 9.5.4 Klima und Luft
 - 9.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 9.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
 - 9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 9

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- 9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz
- 9.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- 9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen
- 9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten
- 9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring
- 9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 843 - Auf dem Anger - liegt im Stadtbezirk Bochum-Nord. Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Harpener Hellweg im Norden und dem Autobahnkreuz Bochum im Südwesten und Süden. Nordöstlich grenzt die südliche Bebauung an der Straße „Auf dem Knust“ an.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss um zwei kleinere Flächen im Südosten bzw. Nordosten reduziert, da diese für die Erreichung der Planungsziele nicht notwendigerweise in das Plangebiet mit einzubeziehen sind. Es handelt sich in beiden Fällen um Bereiche, die nicht (mehr) gewerblich genutzt werden.

Das (neue) Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 4,2 ha.

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

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist geprägt durch überwiegend gewerbliche Nutzungen, welche sich zwischen der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Harpener Hellweg und dem Autobahnkreuz erstrecken. Es herrscht eine heterogene gewerbliche Nutzungsstruktur vor: Neben produzierenden und metallverarbeitenden Betrieben befinden sich ein großes Autohaus mit Werkstatt und Verkauf, eine Großwäscherei sowie Büronutzungen im Plangebiet. In der Vergangenheit sind auch Wohnungen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben als auch allgemeine Wohnnutzungen genehmigt worden.

Die bisherige Ansiedlung erfolgte nach den Kriterien des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Eine städtebauliche Entwicklung ist auf dieser Basis jedoch nur eingeschränkt steuerbar, besonders das Eindringen des Einzelhandels unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) ist bislang kaum zu verhindern gewesen, da solche Betriebe gemäß § 34 BauGB regelmäßig zugelassen werden müssten.

In der Vergangenheit wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bereits vorhandenen HiFi-Studios gestellt, welche auch die Ausweitung von eigenen Verkaufsflächen beinhaltete. Durch diese Erweiterung hätte sich der Betrieb hin zu einem Einzelhandelsbetrieb entwickelt, da die Verkaufsnutzung den Service-Betrieb dominiert hätte. Das Vorhaben hätte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden müssen. Das widerspricht jedoch der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung bezüglich der Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Innenentwicklung der Gemeinde. Dieser Antrag ist der konkrete Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

ungsplan Nr. 843 aufzustellen, um die zukünftige Nutzung in diesem Bereich insgesamt zu regeln.

2.2 Zielsetzungen und Erfordernis der Planung

Die Zielsetzungen der Planung sind:

- Die dauerhafte Sicherung der (bisher unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des beschlossenen Masterplanes Einzelhandel 2006. Diese Zielsetzung soll vorliegend u.a. durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft wurden, erreicht werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem Trading-down-Effekt entgegengewirkt werden.
- die Bewältigung der Geräusch-Immissionssituation aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzungen durch eine immissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes.

Diese v. g. Zielsetzungen lassen sich nur mit dem planungsrechtlichen Instrument eines Bebauungsplanes erreichen. Der Bebauungsplan ist somit aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

3. Bestand Und Bestehende Planung

3.1 Bestandsaufnahme und derzeitige Situation im Plangebiet

3.1.1 Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet weist unterschiedliche Arten von Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungen auf:

- Auf dem Anger 1 Großwäscherei, Versand, Lager
- Auf dem Anger 2 Büros und Gewerbe
- Auf dem Anger 3 Büro, Rechenzentrum, 4 Wohnungen
- Auf dem Anger 4 Autohaus (FIAT, Alfa), Betriebswohnungen
- Harpener Hellweg 22 Fahrzeug und Stahlbau, HiFi-Studio, betriebliches Wohnen

Als Fremdkörper innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche sind zwei Wohngebäude (Auf dem Anger 4 und Harpener Hellweg 22) anzusehen. Diese sind offenbar als Wohngebäude im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben errichtet worden; allerdings stellen es jeweils eigenständige, mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten dar.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 12

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

3.1.2 Nutzungskonflikte

Aus der Bestandssituation ergibt sich eine planerisch zu bewältigende Konfliktsituation von benachbarten Nutzungen mit unterschiedlicher Empfindlichkeit.

Die unmittelbar an die Gartenseiten der Wohnnutzung entlang der Straße „Auf dem Knust“ grenzenden Gewerbenutzungen müssen in ihrem Emissionsverhalten gesteuert werden, auch wenn aus der historisch gewachsenen Nachbarschaft eine Vorbelastung des Wohnens abzulesen ist.

Innerhalb des gewerblich genutzten Plangebietes befindliche Wohnnutzung ist in der Regel als Wohnbebauung für Betriebsinhaber oder Betriebs- und Aufsichtspersonal genehmigt und errichtet worden. Für diese Wohnnutzungen kann von einem geringeren Schutzanspruch ausgegangen werden.

3.1.3 Betriebsbezogenes Wohnen

Betriebsbezogenes Wohnen liegt nach der Legaldefinition des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor bei „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“. Nur solche Wohnungen sind in einem Gewerbe- oder Industriegebiet (ausnahmsweise) zulässig.

Die Feststellung, welche Wohnungen im Plangebiet aufgrund ihrer faktischen Nutzung unter dem Begriff des betriebsbezogenen Wohnens zu subsumieren sind, ist auf Grundlage der dem Plangeber zur Verfügung stehenden Daten nicht immer eindeutig möglich. Auch lassen sich Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht aus den Gewerbe- und Einwohnerregistern ermitteln.

Nach der erfolgten Bestandsaufnahme kann betriebsbezogenes Wohnen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs festgelegt werden für die Gebäude Auf dem Anger 4 und Harpener Hellweg 22. Für das Gebäude Auf dem Anger 3 werden im Rahmen der Geräuschkontingentierung außerdem Gewerbegebiets-Immissionswerte angesetzt.

3.1.4 Altlasten

Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde eine Auswertung eventuell vorhandener Altlasten im Plangebiet durchgeführt. Die Luftbilddauswertung der Stadt Bochum ergab Hinweise auf Auffüllungsbereiche. Weiterhin sind in dem Kataster - ehemalige Tankanlagen - Unterlagen über ehemalige Tankanlagen innerhalb des B-Plangebietes vorhanden.

Bereits vorhandene Untersuchungen innerhalb des Bebauungsplangebietes lagen der Unteren Bodenschutzbehörde bis zu diesem Zeitpunkt für das Grundstück "Auf dem Anger 1" (Gemarkung: Harpen; Flur: 1; Flurstücke: 3089, 1969) vor. Durch den Betrieb einer Chemischen Reinigung ist es auf diesem Gelände zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch LHKW gekommen. Der LHKW-Schaden wird seit März 2003 durch eine Bodenluftab-

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 13

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

saugung saniert. Die Sanierungsmaßnahme ist noch laufend. Der Umfang dieser Verunreinigungen sowie die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Grundstück wurden im Rahmen mehrerer Untersuchungsschritte durch das Abteufen von fünf Grundwassermessstellen zehn Bodenluftabsaugpegeln und 39 Rammkernsondierungen umfassend untersucht. Die Untersuchungsberichte liegen der Unteren Wasserbehörde vor.

Das Areal des Bebauungsplanes wird überwiegend von Gewerbebetrieben genutzt. Teilflächen des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiches werden zu Wohnzwecken genutzt. Bis auf Randgrünbereiche und insbesondere Grünflächen im Bereich der Wohnhäuser ist das Bebauungsplangebiet versiegelt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde eine Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Im Rahmen dieser Erkundung wurden auf den Freiflächen entsprechend der Nutzung oberflächennahe Bodenproben von 0 bis 10 cm, 10 bis 0,35 cm, 0 bis 30 cm und 30 bis 60 cm unter Geländeoberfläche entnommen und entsprechend der BBodSchV analysiert. Zur Erkundung des tieferen Untergrundes wurden insgesamt 9 Rammkernsondierungen abgeteuft, Bodenproben entnommen und ausgewählte Bodenproben gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) analysiert. In den vorhandenen Bohrlöchern wurden Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Die Bodenaufschlüsse ergaben in Teilbereichen ausschließlich gewachsenes Bodenmaterial, während in anderen Bereichen Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,2 m bis 2,9 m. Die Anschüttungen bestehen aus einem Sand-Schluff-Gemenge mit unterschiedlichen Beimengungen an Kies, Bergematerial, Schlacke, Kohlestücke, Schwarzdeckenbruchstücke, Schotter, Ziegelresten.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus den Oberbodenproben von 0 bis 10 cm unter Geländeoberfläche aus den Randgrünbereichen weisen keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet werden eingehalten.

Die Ergebnisse der chemischen Analytik aus den Oberbodenproben von 0 bis 10 cm und 10 bis 35 cm unter Geländeoberfläche im Bereich der Wohnbebauung weisen keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch hinsichtlich der Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet mit dazugehöriger Wohnbebauung werden eingehalten. Hinsichtlich der Überprüfung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze im Bereich der Wohnnutzflächen zeigten die Analysenergebnisse aus den Oberbodenproben von 0 bis 30 cm ebenfalls keinerlei Auffälligkeiten.

Das aus den Rammkernsondierungen gewonnene Material aus den tieferen Bodenhorizonten des gesamten Plangebietes wies ebenfalls keine erhöhten Gehalte an organischen und anorganischen Inhaltsstoffen auf. Bei einem Vergleich der vorhandenen Analysenergebnisse mit den Zuordnungswerten der LAGA ist für eine erste abfallrechtliche Einschätzung das

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 14

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Auffüllungsmaterial in die Kategorie Z 1.2 oder ggf. in die Kategorie Z 1.1 einzustufen und könnte somit im Rahmen von Baumaßnahmen entsprechend den LAGA-Richtlinien wiederverwertet werden.

Außerhalb des Plangebietes (südöstlich angrenzend an dieses) ist das nach LAGA Boden mit mineralischen Anteilen kleiner 10 % untersuchte Material (RKS 8; Gemarkung: Harpen; Flur 1; Flurstück: 3088) der Kategorie Z 0 zuzuordnen und könnte somit uneingeschränkt wiedereingebaut werden.

Relevante Belastungen der Bodenluft wurden nicht ermittelt.

Bei der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit und der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche mit bereichsweise dazugehöriger Wohnnutzung ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abzuleiten. Bei Nutzungsänderungen zu höherwertigen Nutzungen ist eine erneute Bewertung, ggf. in Verbindung mit ergänzenden Untersuchungen notwendig.

Das im Vorfeld untersuchte und durch LHKW kontaminierte Grundstück "Auf dem Anger 1", kann erst nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahme und der Darstellung des Sanierungserfolges in einer abschließenden Dokumentation wieder uneingeschränkt genutzt werden. Vorab geplante Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen (z. B. Entsiegelungen) bedürfen eines Sanierungskonzeptes. Eine Nutzung des Grundwassers ist in diesem Areal auszuschließen.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (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. Damit hat es zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogramm (LEPro), §§ 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 differiert strukturierten Gebieten der Em-scher-, Hellweg- und Ruhrzone.

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund. So sind gem. § 6, § 21 und § 24 LEPro die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen durch die Beseitigung gegenseitiger Nutzungsstörungen, Förderung der städtebaulichen Entwicklung, siedlungsräumliche Schwerpunktbildung, Ausweitung von Siedlungsschwerpunkten (SSP), Sicherung und Entwicklung des Freiraums und

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 15

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Flächenangebote für Betriebe und Einrichtungen in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

3.2.2 Regionalplanung

Der aktuell gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, vom 17.07.2001 weist im Regionalen Ordnungssystem' für das Stadtgebiet von Bochum 13 Siedlungsschwerpunkte aus, die in einem dreistufigen System von oberzentralen-, mittelzentralen- und Nahversorgungseinrichtungen differenziert sind. Damit werden die landesplanerischen Vorgaben weiter ausdifferenziert.

Das Plangebiet wird im Gebietsentwicklungsplan im östlichen Teil als "Allgemeiner Siedlungsbereich" und im westlichen Teil parallel zur Autobahn als Grünbereich dargestellt.

3.3 Ziele der Stadtentwicklung

3.3.1 Räumliches Ordnungskonzept (ROK)

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange u. a. im 'Räumlichen Ordnungskonzept' (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf. Wesentliches Ziel, das durch dieses Konzept erreicht werden soll, ist u.a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte (SSP) 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 30.03.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept weist 13 Siedlungsschwerpunkte verschiedener Größenordnung auf (Typ A, B₁, B₂, C), die die Schwerpunkte der Entwicklung darstellen. Das räumliche Ordnungskonzept ist das Grundmodell der Bochumer Stadtentwicklung, das bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Nach dem räumlichen Ordnungskonzept liegt das Plangebiet nicht in einem Siedlungsschwerpunkt (SSP).

3.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet vorzubereiten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Flächennutzungsplanung konkretisiert die in § 1 Abs. 5 BauGB allgemein gehaltenen Ziele für das Stadtgebiet von Bochum.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 16

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der seit dem 31.01.1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 843 "Gewerbliche Baufläche" dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da in diesem als bauliche Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden soll (siehe in Kapitel 5.1).

3.3.3 Masterplan Einzelhandel

Die Entwicklung im Einzelhandel ist in den letzten 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 (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Auf der Grundlage des 'Räumlichen Ordnungskonzeptes', das erstmals die integrierten Versorgungszentren als wesentliche Ausstattungsmerkmale der Siedlungsschwerpunkte definiert, des 'Einzelhandelsstrukturgutachtens', sowie der aufgeführten strukturellen Veränderung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 11.02./11.03.03 das 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bochum' als Grundlage für die räumliche Entwicklung des Einzelhandels beschlossen. Dieses Konzept differenziert die 40 Versorgungszentren in ein 4-stufiges System.

In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befindet sich gemäß diesem Konzept der Nahversorgungsbereich Kirchharpen.

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 - entgegen gewirkt werden."

Zur Fortschreibung dieser Konzeption bis 2015 wurde der „Masterplan Einzelhandel Bochum“ erarbeitet und am 28.9.2006 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Danach ist die Stadt Bochum u.a. bestrebt,

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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 17

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Um diese Ziele zu erreichen bzw. auch langfristig zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den definierten zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen (soll), von herausragender Bedeutung. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass sich aktuell ein erheblicher – und im Vergleich auch zu anderen Oberzentren deutlich überdurchschnittlicher – Anteil mit typischerweise zentrenprägenden Sortimenten an nicht integrierten Standorten befindet. Und diese Feststellung trifft nicht nur auf die mittelfristigen, zentrenrelevanten Sortimente (wie z.B. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) zu, sondern ist auch für den Einzelhandel mit Angebotschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel konstatiert worden (etwa 28 % der Verkaufsflächenanteils der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel befinden sich an nicht integrierten Standorten). Bochum kann derzeit seiner oberzentralen Versorgungsfunktion nicht in vollem Umfang gerecht werden. Auch weisen einzelne Stadtbezirks- und Stadtteilzentren, aber auch Nahversorgungszentren quantitative, aber auch qualitative Mängel auf, die auch auf die räumliche Schiefelage und die innerstädtische Konkurrenzsituation zwischen zentralen und dezentralen Standorten zurück zu führen ist.

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

Zur Umsetzung dieser Ziele formuliert der Masterplan Einzelhandel verschiedene Grundsätze. Mit Bezug auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigen:

- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kern- bzw. Hauptsortimenten soll zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein; unabhängig davon, ob es sich um kleinflächigen oder großflächigen Einzelhandel handelt. *(Grundsätze 1 und 2 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)*
- Als Ausnahme von diesen Grundsätzen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 500 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten. *(Ausnahme 1 im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum)*

Ausgehend von den aktuell das Warenangebot in den Bochumer Zentren prägenden Sortimenten einerseits und den erforderlichen Entwicklungsperspektiven für ein möglichst umfangreiches und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot andererseits ist im Rahmen des Masterplans Einzelhandel eine ortsspezifische Sortimentsliste (*Bochumer Sortimentsliste*)

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

definiert worden, die die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sollte – wie oben beschrieben - außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Diese konsequente räumliche Steuerung dient somit zur Absicherung der Ziele und Prämissen der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum.

Dabei ist einzuräumen, dass nicht von jeder kleinflächigen Einzelhandelsnutzung bei isolierter Betrachtung bereits negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen zu erwarten sind.

Diese würden sich jedoch zwangsläufig bei einer summarischen Betrachtung bezogen auf das gesamte Bochumer Stadtgebiet einstellen, die dann greift, wenn man z.B. nur den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschliesse.

3.4 Sonstige Vorgaben

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

4. Planverfahren

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 843 eingeleitet, den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 13.12.2005 gefasst hat.

Die Bezirksvertretung Bochum-Nord hat am 5.12.2006 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemeindehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Bebauungsplanentwürfen für Gewerbeflächen im Bereich Harpen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Transformatoren-Station der Stadtwerke Bochum.
- Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte zugunsten verschiedener Versorgungsträger sowie Aufnahme von Hinweisen bezüglich der Leitungsschutzstreifen.

Der dergestalt fortgeschriebene Planentwurf war Gegenstand des Auslegungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 24.04.2007. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 statt, zeitgleich mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 19

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt vier Stellungnahmen mit Anregungen vorgebracht worden:

Dabei wurden insgesamt drei Stellungnahmen mit Anregungen vorgetragen, welche allerdings nur in einem Fall in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. So wurde auf Anregung des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen der textliche Hinweis zum Thema „Anbauverbots- und beschränkungszone“ auf der Planzeichnung um den Aspekt „Beleuchtungsanlagen“ ergänzt.

Die Bedenken gegen die Geräuschkontingentierung wurden zurückgewiesen mit der Begründung, dass hierdurch keine relevanten Betriebseinschränkungen über den bisherigen Rechtszustand hinaus erfolgen. Denn die Geräuschkontingentierung erfolgte im Wesentlichen auf Basis der jetzigen Genehmigungslage; im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme leisten daher auch die Wohnnutzungen ihren Beitrag zu einer einvernehmlichen Bewältigung der Immissionsituation; dies zeigt sich in der Ansetzung der jeweiligen Immissionswerte für die Wohnnutzungen. Dort wurden zum Teil bei benachbarten Wohnnutzungen Mischgebietswerte angesetzt. Die Betriebe werden somit insgesamt nicht schlechter gestellt, als es sich aus ihrem gegenwärtigen Rechtsstatus ergibt.

5. Planinhalt

5.1 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf den zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen Umfang. Daher werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Für die sonstigen Kriterien (u.a. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach § 34 BauGB.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen oder zur Bauweise sind im vorliegenden Falle nicht erforderlich. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich. Aus dem baulichen Bestand heraus ergeben sich somit hinreichend bestimmte Kriterien zur städtebaulichen Steuerung der baulichen Entwicklung.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

Für den gesamten Geltungsbereich soll aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 20

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung sind in Gewerbegebieten u.a. auch „Gewerbebetriebe aller Art“ sowie „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zunächst grundsätzlich allgemein zulässig. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird der bestehenden sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Flächen werden damit dauerhaft für gewerbliche Nutzungen gesichert und die Planungssicherheit für zukünftige Investitionen wird verbessert. Der Standort ist aufgrund seiner Lagegunst (Verkehrsanbindung, Immissionsaspekte) städtebaulich gut für Gewerbenutzungen geeignet.

Bezüglich etwaiger Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen wird auf die festgesetzte Geräuschkontingentierung (siehe Kapitel 5.1.3) verwiesen. Damit wird gesichert, dass ein adäquater Schutz der Wohnnutzungen erfolgt.

Hinsichtlich von bestehenden, vereinzelte Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes erfolgt mit der Überplanung als Gewerbegebiet nun eine klare planungsrechtliche Einordnung.

Die Wohnnutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Allerdings sind Erweiterungen oder wesentliche Umbauten zukünftig ausgeschlossen.

Zu den hierdurch erfolgenden Einschränkungen wird auf die Ausführung im Kapitel 5.2.3 verwiesen.

5.1.2 Einschränkung von Nutzungen

Zur Erreichung der in Kapitel 2.2 dargelegten planerischen Zielsetzungen sollen bestimmte gewerbliche Nutzungen, welche nach dem Regelkatalog in § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandel soll zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesteuert werden. Dies bedeutet bezogen auf das Plangebiet, dass zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten wird begründet, dass damit Störungen der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen verhindert werden und die bestehende Nutzungsstruktur erhalten bleibt. Diese Betriebe stellen einen vollständig anderen Nutzungstyp dar, der in zentralen Bereichen angesiedelt werden kann und soll, üblicherweise in Kerngebieten und nicht in diesen innerstädtischen Randlagen. Neben den durch die (nächtliche) Verkehrserzeugung zu erwartenden Konflikten führt die Ansiedlung solcher Betriebe in gewerblichen Randlagen zu einem „Trading-Down“ Effekt mit einem „Imageverlust“ der angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete sowie entsprechender Wertminderung.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 21

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen

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

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen jeweils mit Hauptsortimenten, die gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden
- Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten.

Die Bochumer Sortimentsliste umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:

- 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

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 22

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit der Festsetzung der „Bochumer Sortimentsliste“ wird eindeutig und abschließend geregelt, welche Sortimente noch als „zentrenrelevant“ (und damit unzulässig) anzusehen sind. Auf diese Weise wird die Rechtsklarheit des Planes gesichert.

Die Sortimentsliste ist im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel ortsspezifisch entwickelt worden und beschreibt die für die Stadt Bochum zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Bezüglich der städtebaurechtlichen Abwägung der Nutzungsausschlüsse wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.2 „Abwägung“ verwiesen.

5.1.3 Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionen

Vor dem Hintergrund des direkten Nebeneinanders von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits den Bestandsschutz der vorhandenen Betriebe gewährleisten und eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbebestandort eröffnen, andererseits jedoch einen angemessenen Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen sicherstellen. Die bestehende Nutzungsstruktur mit ihrer Immissionssituation bedarf einer planungsrechtlichen Bewältigung, so dass künftig Planungssicherheit besteht.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes werden dafür entsprechende Regelungen getroffen in Form von Geräuschkennwerten für die Gewerbegrundstücke. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine wesentlich störenden Belastungen hervorrufen darf. Daher ist eine immissionswirksame Einschränkung jener Gewerbegrundstücke erforderlich, welche sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken können.

Diese Einschränkungen sind in der Vergangenheit bei einigen Betrieben bereits in den Baugenehmigungen in der Form vorgenommen worden, dass an der benachbarten Wohnbebauung der entsprechende Immissions-Richtwert einzuhalten ist. Diese Festlegungen erfüllen im direkten Nachbarschaftsschutz ihren Zweck, sind aber als Festsetzung für den Bebauungsplan untauglich und unzulässig.

Unter Ausnutzung der Gliederungsmöglichkeiten von Baugebieten sollten Plangebiete mit gewerblicher Nutzung so geplant werden, dass insgesamt die mit § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen garantiert ist. Die in § 50 angesprochene Zuordnung bezieht sich auf Maßnahmen, die die Lagebeziehung zwischen emittierender und betroffener Nutzung günstig beeinflussen. Die Gliederung von gewerblich genutzten Flächen sollte sich demnach an den Möglichkeiten orientieren, Teilflächen mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel (unterschiedlich lärmintensive Anlagen) festzulegen. Soll ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet akustisch differenzierter und damit hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen optimal überplant werden, dann muss das feinere Instrument, die Geräuschkontingentierung, benutzt werden.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Grundgedanke der Geräuschkontingentierung ist, jedem Quadratmeter Gewerbefläche eine bestimmte Schallemission zuzuweisen. Dieser Quellpegel wird als flächenbezogener Schalleistungspegel bezeichnet. Zwischen den Quellpegeln und dem Immissions-Richtwertanteil einer Fläche am Immissionsort bestehen akustische Zusammenhänge, deren wichtigste Komponenten die Größe der Fläche und ihr Abstand zu dem Immissionsort sind. Bei einer auf diese beiden Komponenten reduzierten Betrachtungsweise ergeben sich Emissionskontingente bzw. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Diese können sehr einfach ermittelt werden, weil die anlagen- und ortsspezifischen Einflussgrößen, Richtcharakteristik der Schallquelle, Zu- und Abschläge bei der Bildung des Beurteilungspegels, topografische und bauliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg, unberücksichtigt bleiben.

Der IFSP ist damit ein idealisierter Wert, der immer kleiner sein wird als der aus einer realen Situation ermittelte flächenbezogene Schalleistungspegel. Da das Ziel der Geräuschkontingentierung aber die Bestimmung von Immissions-Richtwertanteilen an den Immissionsorten ist, bleibt dieser Umstand ohne Bedeutung. Wichtig ist, dass über den IFSP mit geringem Aufwand eine allgemein akzeptierte Verknüpfung zwischen innen (Gewerbegebiet) und außen (schutzwürdige Nachbarschaft) hergestellt werden kann. Die ermittelten Immissions-Richtwertanteile sind die Zielwerte, deren Einhaltung durch gesonderte Lärmprognosen für eine zu errichtende Anlage nachgewiesen werden muss. In diesen Schallimmissions-Prognosen werden dann alle zu berücksichtigenden Einflussgrößen der realen Situation detailliert betrachtet.

Für bestehendes Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen/Gewerbe) gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies bedeutet für den Fall des Aufeinandertreffens zweier Gebiete, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Baugebiet im Sinne der BauNVO entsprechen, mitunter auch eine Einschränkung der Schutzansprüche für die Wohnnutzungen. Für die gewerbliche Nutzung bedeutet dies, dass sie gegenüber dem benachbarten Wohnen keine unzumutbaren Belastungen hervorrufen darf.

Zum Schutz der südöstlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen wird die immissionswirksame Einschränkung der Emissionen der Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken könnten.

Hierzu wird das Gewerbegebiet in 5 Teilgebiete gegliedert und es werden Geräuschkontingente für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt:

2. Geräuschkontingentierung

Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 01 bis GE 05 gegliedert.

Im jeweiligen Teilgebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V., Berlin)

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 24

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45961, Abschnitt 5:

<i>Teilgebiet</i>	<i>L_{EK, tags}</i> <i>(6.00 – 22.00 Uhr)</i>	<i>L_{EK, nachts}</i> <i>(22.00 – 6.00 Uhr)</i>
<i>GE 01</i>	<i>60 dB(A) je qm</i>	<i>45 dB(A) je qm</i>
<i>GE 02</i>	<i>60 dB(A) je qm</i>	<i>45 dB(A) je qm</i>
<i>GE 03</i>	<i>58 dB(A) je qm</i>	<i>43 dB(A) je qm</i>
<i>GE 04</i>	<i>58 dB(A) je qm</i>	<i>43 dB(A) je qm</i>
<i>GE 05</i>	<i>60 dB(A) je qm</i>	<i>45 dB(A) je qm</i>

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten wird ein angemessener Schutz der Wohnnutzungen gesichert. Die Festlegung der Emissionswerte für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass die derzeit genehmigten Emissionen der ansässigen Betriebe möglichst gewahrt bleiben. Gleichzeitig wird mit Einhaltung der Emissionskontingente dauerhaft gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist.

Die Abgrenzung der verschiedenen Teilgebiete der zulässigen Emissionskontingente erfolgt auf der Basis des Schallgutachtens in der Planzeichnung. Die Festlegung der Emissionswerte für die einzelnen Teilflächen basiert auf den Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass die derzeit genehmigten Emissionen der ansässigen Betriebe gewahrt bleiben.

Gleichzeitig wird mit der Einhaltung der Emissionskontingente dauerhaft gewährleistet, dass der Immissionsschutz der angrenzenden Wohnbebauung gesichert ist. Die Betriebe werden nicht schlechter gestellt, da sie die Einhaltung nach Baugenehmigung nachweisen mussten. Ihnen wird ein Schutz davor gewährt, dass benachbarte oder neu anzusiedelnde Betriebe die noch möglichen Emissionen vollständig ausschöpfen und für die Bestandsbetriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Gleichzeitig können die Betriebe durch frei wählbare Maßnahmen zur Abschirmung (oder Einhausung) und Gliederung der unterschiedlich lauten Anlagearten innerhalb ihrer Betriebsflächen Bereiche bilden, die stärker emittieren, ohne das Gesamtergebnis zu gefährden. Es erfolgt keine starre Vorgabe von außen, da betrieblichen Notwendigkeiten können berücksichtigt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 25

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bezüglich der jeweiligen Immissionswerte, die für die einzelnen Immissionsorte festgelegt wurden, wird für die östlich (Bebauung „Auf dem Knust“) und nördlich (Bebauung an der Nordseite des Harpener Hellwegs) angrenzenden Wohnlagen entsprechend den dort vorhandenen Nutzungen jeweils der maßgebliche Immissionsrichtwert (gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm – TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts) eingehalten. Für diese Bereiche kann also – trotz der angrenzenden gewerblichen Nutzungen – der Schutzanspruch in allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.

Für das Wohnbaugrundstück mit den Häusern Auf dem Anger 2 und 2a wurden die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes angesetzt (60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts), da diese nicht eindeutig den angrenzenden Wohngebieten zuzuordnen sind, sondern eine Art Zwischenzone zwischen den Gewerbeflächen im Plangebiet und den Wohngebieten bilden. Daher müssen diese die höheren Geräuschwerte eines Mischgebietes hinnehmen, da sie andernfalls das direkt westlich angrenzende Gewerbegrundstück unverträglich stark in seinem zulässigen Emissionsgrad einschränken würden. Insofern erbringen auch die Wohnnutzungen ihren Beitrag zur Bewältigung der Immissionssituation im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Es handelt sich hier auch um Gebäude, die in der Vergangenheit gemeinsam mit gewerblichen Nutzungen genehmigt und errichtet wurden, eine ausdrückliche Beschränkung auf Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal ist allerdings nicht (mehr) vorhanden.

Bei der Festlegung der Schutzbedürftigkeit der betriebsbezogenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes (Auf dem Anger 3 und 4 sowie Harpener Hellweg 22) wurde von einer Gemengelage ausgegangen. Für diese Punkte wurden daher nur solche Immissionswerte als zumutbar festgelegt, die in Gewerbegebieten zulässig sind (65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts). In diesen Fällen wurde also den gewerblichen Nutzungen Vorrang eingeräumt gegenüber den Schutzinteressen der Wohnnutzungen. Dies ist vertretbar angesichts der räumlichen Lage der Wohnnutzungen inmitten eines faktischen Gewerbegebietes und da die Wohngebäude meist zusammen mit der gewerblichen Nutzung errichtet wurden (ohne dass eine ausdrückliche Beschränkung auf Wohnnutzung für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal feststellbar ist).

Hierzu kommt, dass - insbesondere für das Wohngebäude Auf dem Anger 3 direkt an der Autobahn – eine dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung über den reinen Bestand hinaus städtebaulich äußerst problematisch wäre:

Aufgrund der äußerst hohen Immissionen und der isolierten Lage sind die Wohnnutzungen auf Dauer nur als betriebsbezogene Wohnungen (für Betriebsinhaber bzw. Betriebspersonal) denkbar.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 26

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Vor diesem Hintergrund erfolgt auch kein erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) im Bebauungsplan. Denn damit würde man die o. g. Missstände noch zementieren. Insoweit erfolgte nach vertiefter Prüfung eine Abkehr von der früheren Planungsabsicht, wie sie noch auf der Bürgerversammlung (siehe Protokoll) dargelegt worden war.

Außerdem liegen die in Rede stehenden Wohngebäude auf hauptsächlich gewerblich genutzten Grundstücken, es handelt sich also jeweils um gemischt genutzte Grundstücke. Insofern ist jedenfalls eigentumsrechtlich gesehen die Einschränkung der Schutzansprüche des Wohnens vergleichsweise geringfügig.

5.1.4 Versorgungsflächen

Für eine vorhandene Transformatorenstation der Stadtwerke Bochum GmbH im Plangebiet an der Straße „Auf dem Anger“, wird zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Energieversorgung im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

5.1.5 Flächen für Leitungsrechte

Das Plangebiet wird durch die Trassen mehrerer Versorgungsleitungen unterschiedlicher Versorgungsträger (Stadtwerke Bochum, Gelsenwasser AG, RWE Westfalen-Weser-Ems) durchzogen bzw. berührt. Die entsprechenden Leitungstrassen werden zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Wasser- und Gasversorgung als Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger gesichert. Hierzu erfolgt eine Festsetzung von entsprechenden Leitungsrechten in der Planzeichnung. Die Festsetzung wird durch einen textlichen Hinweis (siehe 5.3.5) ergänzt.

5.1.6 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandene Verkehrsfläche der Straße „Auf dem Anger“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist bisher ohne ausreichende Wendefläche ausgestattet. Probleme haben sich daraus in der Vergangenheit nicht ergeben, da die angrenzenden Grundstücke über ausreichende Flächen zum Wenden verfügen. Die Erschließung für die Belange der Feuerwehr und für die Müllentsorgung ist durch die ausreichende Straßenbreite gegeben, zumal die Müllentsorgung der Gewerbebetriebe durch diese zu organisieren ist.

5.2 Abwägung

5.2.1 Allgemeines

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, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Ein-

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 27

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

klang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Fall soll mit der Planung insbesondere dem Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rechnung getragen werden.

Daher wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB genannten Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, sowie den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB genannten Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang gegenüber dem Wunsch der Eigentümer eingeräumt, ihre Grundstücke für Gewerbebetriebe aller Art zu nutzen.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung sowie die vorhandene Gewerbeflächenknappheit machen daher eine Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Um jedoch für das Plangebiet einen Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen rechtfertigen zu können, ist der konkrete Nachweis erforderlich, dass bei einer Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet auch tatsächlich negative Auswirkungen für benachbarte Versorgungszentren zu befürchten wären. Um dies zu untersuchen, wurde durch einen Fachgutachter eine Auswirkungsanalyse erstellt, deren Ergebnisse nachfolgend wiedergegeben werden.

5.2.2 Auswirkungsanalyse Einzelhandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich eindeutig um einen Standort, der keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet ist. In unmittelbarer räumlicher Nähe und damit im perspektivischen Auswirkungsbereich befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich:

- Das Nahversorgungszentrum Kirchharpen (rd. 700m bis 800m östlich des Plangebietes)

Das *Nahversorgungszentrum Kirchharpen* verfügt aktuell über mehr als 1.800 qm Verkaufsfläche und hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die vorhandenen Lebensmittelanbieter (Fa. Penny und Fa. Mix Markt) verfügen über einen Großteil des nahversorgungs- und zentrenorientierten Verkaufsflächenangebotes. Sie stellen somit eindeutigerweise die Magneten des Nahversorgungszentrums Kirchharpen dar, die maßgeblich die ökonomische und damit auch städtebauliche Tragfähigkeit des Zentrums insgesamt und seiner anderen Nutzer (Einzelhandel und Dienstleister) gewährleisten. Gleichzeitig sichern sie die lebensmittelorientierte Grundversorgung im Stadtteil Kirchharpen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 28

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zieht man einen Radius von etwa 500 m um das Plangebiet, so wird deutlich, dass sich die Einzugsbereiche des perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Kirchharpen mit dem Einzugsbereich des Planstandortes (bzw. eines dortigen Planvorhabens) überschneiden. Siedlungsbereiche, die in dem Einzugsbereich eines Planvorhabens im Plangebiet lägen, befinden sich eindeutig innerhalb des Einzugsbereiches des zentralen Versorgungsbereiches Kirchharpen.

Somit liegt eine Überschneidung der relevanten Einzugsbereiche vor, die auch noch durch die vorhandene „gemeinsame Schnittmenge“ der Einwohnerzahlen und damit auch des relevanten, einzelhandelsspezifischen Kaufkraftpotenzials dokumentiert wird:

- Im Einzugsbereich der perspektivisch betroffenen zentralen Versorgungsbereiches *Nahversorgungszentrum Kirchharpen* (700m-Radius) wohnen aktuell rd. 4.540 Einwohner.
- Im Einzugsbereich eines perspektivischen Planvorhabens (500m-Radius) im Plangebiet wohnen aktuell rd. 1.450 Einwohner.
- Die „Überlappungsbereiche der Einzugsbereiche“ ergeben eine Gesamtschnittmenge von rd. 1.320 Einwohnern, was einem Überschneidungsbereich von knapp 30% entspricht.
- Somit besteht eine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung der jeweiligen Einzugsbereiche.

Das mögliche Ausnahmekriterium des Masterplans Einzelhandel wird somit nicht erfüllt.

Eine weitere Ausnahme von den Grundsätzen ist dann möglich, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung eines Planvorhabens in einem 500 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Dies träfe in dem vorliegenden Plangebiet auch dann nicht zu, wenn ein möglicher Lebensmittelanbieter eine Größenordnung von 800 qm Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten würde. Ein Lebensmittelanbieter mit rd. 800 qm Gesamtverkaufsfläche würde (rechnerisch für einen Lebensmittel-discounter) deutlich über 35 % (rechnerisch knapp 160%) der vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abschöpfen.

Da grundsätzlich beide Kriterien erfüllt sein müssen, ist eine Ausnahmenregelung im Sinne des Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum nicht möglich.

Zur Vermeidung einer drohenden Gefährdung sowohl des Fortbestehens als auch möglicher Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungszentrums Kirchharpen ist – auch unter Berücksichtigung der dort tatsächlich vorhandenen Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der o. a. Zielsetzung – der Ausschluss folgender zentrenrelevanter Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) erforderlich:

Nahrungs- und Genussmittel; Pharmazeutika/Reformwaren; Tiere und Tiernahrung/Zooartikel; Schnittblumen; Unterhaltungselektronik/Tonträger; Geschenkartikel

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 29

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Mit Blick auf das *Stadtbezirkszentrum Gerthe* und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevanten Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Drogeriewaren; Wasch- und Putzmittel; Zeitungen und Zeitschriften; Bekleidung; Computer und Kommunikationselektronik; Schuhe/Lederwaren; Bücher; Foto, Optik, Akustik; Uhren/Schmuck; Haushaltswaren/Elektrokleingeräte; Handarbeiten, Wolle, Gardinen & Zubehör; Papier/Schreibwaren/ Büroorganisation.

Die ist angezeigt und erforderlich zum Schutz des (im Masterplan definierten) Stadtbezirkszentrums Gerthe; andernfalls bestünde die berechtigte Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und – gemeinsam mit weiteren Einzelhandelsnutzungen im Einwirkungsbereich - das ausgewiesene Stadtbezirkszentrum in seinem Bestand und seinen Entwicklungspotenzialen gefährden würden.

Mit Blick auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum und das dort vorhandene Einzelhandelsangebot sowie unter Berücksichtigung der dort erforderlichen Entwicklungsperspektiven werden darüber hinaus folgende zentrenrelevante Sortimente (unter Zugrundelegung der Bochumer Sortimentsliste) ausgeschlossen:

Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren; Fahrräder und Zubehör, Mofas; Babyartikel; Bettwaren/Matratzen; Erotikartikel; Spielwaren/Bastelartikel; abgepasste Teppiche; Waffen/Jagdbedarf; Parfümerie und Kosmetikartikel; Sanitätswesen; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel; Nähmaschinen; Glas/Porzellan/Keramik; Sport- und Freizeitartikel; Musikalienhandel; Kunstgewerbe/Bilder

Auch bezüglich des Ausschlusses dieser Sortimente ist grundsätzlich zu verweisen auf den erforderlichen Schutz der (im Masterplan definierten) zentralen Versorgungsbereiche, in diesem Fall auf das Bochumer Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt. Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um das Hauptgeschäftszentrum nicht zu gefährden und diesen die angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Auch hier bestünde andernfalls die Gefahr, dass sich konkurrierende Einzelhandelsbetriebe mit den v. g. Hauptsortimenten im Plangebiet ansiedeln und somit anteilig auch die Versorgungsfunktion der Bochumer Innenstadt gefährden würden.

5.2.3 Ergebnis

Vor dem Hintergrund der vorstehend geschilderten zu befürchtenden Auswirkungen auf die Bochumer Zentrenstruktur wird vorliegend der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel als städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt betrachtet. Dies überwiegt daher in der Abwägung die Belange der Grundstückseigentümer an einer möglichst unbeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit bleibt hierdurch gleichwohl gewahrt, da vielfältige anderweitige Möglichkeiten der baulichen Nutzung verbleiben.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 30

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bochumer Sortimentsliste ist angemessen und städtebaulich erforderlich, da an nicht integrierten Lagen keine Einzelhandelsschwerpunkte entstehen dürfen, die negative Auswirkungen auf die gewachsenen Nahversorgungs- und Stadtteilzentren sowie die Bochumer City haben können. Der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wird u.a. durch den benachbarten Nahversorgungsbereich Kirchharpen in ausreichender Form und Größe gedeckt.

Bezüglich des Ausschlusses von Bordellen und ähnlichen Nutzungen wird die Einschränkung der Baufreiheit ebenfalls als für die Grundstückseigentümer zumutbar betrachtet. An einem Ausschluss dieser Nutzungen besteht nicht nur ein öffentliches Interesse, sondern ggf. auch ein privates Interesse von benachbarten Grundstückseigentümern, deren bereits bestehende Nutzungen (wie z.B. Baufachmarkt) durch benachbarte bordellartige Nutzungen in ihrer Attraktivität Einbußen hinzunehmen hätten.

Die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionsgrad) tragen zu einer Bewältigung der Immissionssituation bei; die hierdurch möglicherweise entstehenden Einschränkungen für einzelne Gewerbegrundstücke halten sich in einem sehr begrenzten Rahmen, so dass diese insgesamt vertretbar sind. Für die innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen Wohnnutzungen kann nicht von einem Schutzanspruch, vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes, ausgegangen werden; insofern stellt die vorliegend vorgenommene Geräuschwertfestsetzung (GE-Werte) eine zumutbare Einschränkung des Schutzanspruchs dar.

Denn auch bislang mussten aufgrund der bestehenden Gemengelage erhöhte Immissionen hingenommen werden. Insofern erfolgt durch die Planung eine „Bereinigung“ der immissionsschutzrechtlichen Situation, was für sämtliche Nutzungen Planungs- und Rechtssicherheit bringt. Entstehende Belastungen für die Wohnnutzung im Plangebiet werden angesichts der vorstehend geschilderten Situation als vertretbar angesehen.

Hinsichtlich des generellen Ausschlusses von („normalen“) Wohnnutzungen im Plangebiet erfolgt eine „Überplanung“ von insgesamt 3 Wohngebäuden mit jeweils mehreren Wohneinheiten. Die vorstehend geschilderte, städtebauliche problematische Gemengelage erfordert ein solches Vorgehen. Jedenfalls ist nur auf diese Weise die gewünschte Sicherung der gewerblichen Nutzung zu erreichen.

Für die beiden Gebäude Auf dem Anger 4 und Harpener Hellweg 22 kann ohnehin von einem betriebsbezogenen Wohnen bereits nach der jetzigen Genehmigungslage ausgegangen werden (vgl. Kapitel 3.1.3). Dort fällt die Einschränkung geringer aus.

Für das Gebäude Auf dem Anger 3 hingegen sind „normale“ Wohnnutzungen genehmigt worden. Insofern entsteht durch die Planung eine durchaus deutliche Beschränkung der Baurechte, auch wenn sämtliche Wohngebäude und –nutzungen natürlich Bestandsschutz genießen. Zukünftig sind Erweiterungen oder Umbauten, die nicht nur der reinen Instandhaltung dienen, unzulässig. Hinsichtlich eines etwaige „Planungsschadens“ gem. § 42 BauGB ist allenfalls von äußerst geringen Wertverlusten auszugehen, da – wie beschrieben

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 31

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

– bereits bislang nur eine sehr eingeschränkte Zulässigkeit für Wohnungen aufgrund der Immissionsprobleme gegeben war.

5.3 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur Autobahn

Entsprechend § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) gelten zu den angrenzenden Autobahnen (A 40 und A 43) Anbauverbotszonen in einer Breite von 40 m. Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen sind nur ausnahmsweise mit Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Bochum) möglich und im Einzelfall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 100 m längs der Autobahn, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen NRW, Niederlassung Bochum.

Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung zeichnerisch nachrichtlich übernommen worden.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind in der Vergangenheit im jeweiligen Einzelfall mit geringeren Abständen durch den Landesbetrieb genehmigt worden, der Bestandsschutz hierfür besteht weiter. Auch in Zukunft können im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb geringere Abstände möglich sein.

Da mit dem Bebauungsplan keine bisherigen Freiflächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sondern vielmehr nur Vorgaben hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen getroffen werden, entsteht durch die Einschränkung der Bebaubarkeit aufgrund der Anbauverbotszone auch kein Widerspruch zu der Festsetzung als Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan regelt lediglich die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes, er legt keine überbaubare Flächen fest. Konkrete Bauabsichten sind mit dem Landesbetrieb im Einzelfall abzustimmen. Es werden durch die Planung keine neuen Baurechte begründet, die mit den Anbaubeschränkungen im Konflikt stünden.

Folgender Hinweis wird zusätzlich in den Plan aufgenommen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 40 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Autobahn Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder an-

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 32

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

ders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den v.g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich. Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 40 anzusprechen, sind dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ruhr, zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG vorzulegen.

Damit werden potentielle Bauherren über die bestehenden Baubeschränkungen aufgrund der Anbauverbots- und beschränkungszone informiert. Für beabsichtigte Bauvorhaben innerhalb dieser Bereiche können somit frühzeitig die erforderlichen Abstimmungen herbeigeführt werden.

5.3.2 Bodendenkmalpflege

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Bodendenkmäler

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 Stadt Bochum als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02762/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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).

Damit wird vorsorglich auf die gesetzlichen Verpflichtungen im Falle von Bodenfunden hingewiesen.

Es gibt Hinweise darauf, dass im südlichen Plangebiet möglicherweise Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen vorhanden sind. Es haben in früheren Jahren direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend Grabungen stattgefunden, bei welchen u. a. Spuren einer jungsteinzeitliche Siedlung „Auf dem Anger“ entdeckt worden sind. Da der Bereich innerhalb des Plangebietes jedoch bereits vollständig bebaut ist und derzeit keine konkreten Neubauabsichten vorliegen, bedarf es in dem vorliegenden Bebauungsplan hierfür keiner weiteren Untersuchungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 33

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

5.3.3 Bodenschutz

Für den Umgang mit Bodenaushub und Altlastenflächen werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

Bodenschutz

Aufgrund vorhandener Auffüllungen ist anfallender Bodenaushub gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Sollte extern angelieferter Boden eingebaut werden, so müssen in oberflächennahen Bereichen (z.B. Anlegen von Randgrün) die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Die eventuell erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Im gesamten Plangebiet sind vor Realisierung einer höherwertigeren Nutzung eine neue Bewertung und ggf. weiterführende Untersuchungen gemäß BBodSchV erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum - Untere Bodenschutzbehörde - abzustimmen.

Aufgrund der durch den Betrieb einer chemischen Reinigung entstandenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch CKW kann das Grundstück „Auf dem Anger 1“ (zeichnerisch gesondert gekennzeichnet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) erst nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahme und der Darstellung des Sanierungserfolges in einer abschließenden Dokumentation wieder uneingeschränkt genutzt werden. Vorab geplante Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen (z.B. Entsiegelungen) bedürfen eines Sanierungskonzeptes. Eine Nutzung des Grundwassers ist in diesem Areal auszuschließen.

Mit diesen Angaben werden die Ergebnisse der durchgeführten orientierenden Gefährdungsabschätzung zu vorhandenen Bodenverunreinigungen (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.1.3) im Plangebiet berücksichtigt. Den gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub wird somit Genüge getan.

5.3.4 Methanausgasung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Methanausgasung

Das Areal des Bebauungsplanes Nr. 843 liegt in der Zone 2 B 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 Tiefbaumaßnah-

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 34

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

men 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 44 135 Dortmund, Telefon: 0231 /5410-0 abzustimmen. Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 munter Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet 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.

Aufgrund der Verortung des Plangebietes in der Zone 2 B der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche sind die v. g. Angaben erforderlich, um potentielle Bauherren frühzeitig auf die damit verbundenen Bedingungen hinzuweisen.

5.3.5 Kampfmittelbeseitigung

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Kampfmittelbeseitigung

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

Auch dieser Hinweis wird lediglich vorsorglich getroffen, ohne dass konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen würden.

5.3.6 Leitungsrechte und Schutzstreifen

Das Plangebiet wird durch mehrere unterirdische Transportleitungen berührt, eine Wasserleitung DN 1000 der Gelsenwasser nebst Betriebsfermeldekabel mit 10 m breitem Schutzstreifen sowie eine RWE-Erdgashochdruckleitung mit 10 m breitem Schutzstreifen.

Die Leitungstrassen mit ihren Schutzstreifen sind im Plan durch Leitungsrechte gesichert. Bei nahe nebeneinander liegenden Leitungen sind die Schutzstreifen zusammengefasst oder die Leitungen mit einem gemeinsamen Leitungsrecht gesichert.

Folgender Hinweis wird in den Plan aufgenommen:

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 35

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Die Leitungsrechte und Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Auf- und Abträge von Boden (größer 0,20 m) sind nicht zulässig.

5.3.7 Geräuschkontingentierung

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, hrsg. vom Deutschen Institut für Normung e. V., Berlin). Die Festsetzung dient der Sicherstellung von verträglichen Immissionswerten bei den benachbarten Wohnnutzungen sowie einem Interessenausgleich innerhalb der verschiedenen Gewerbegrundstücke.

Die festgesetzten Werte geben an, wie viel dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Berücksichtigung von anlagenbezogenen und ortsspezifischen Einflussgrößen) emittiert werden dürfen (Emissionskontingent). Die zulässige Gesamtschalleistung einer Anlage oder eines Betriebs ergibt sich aus dem festgesetzten Emissionskontingent einerseits und der Gesamtgröße des jeweiligen Betriebsgrundstücks andererseits. Im Genehmigungsverfahren können dann nach Maßgabe der DIN 45691 zusätzliche Faktoren wie die Richtcharakteristik der Schallausbreitung, Zu- und Abschläge bei der Bildung des Beurteilungspegels sowie topographische und bauliche Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg berücksichtigt werden.

5.3.8 Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse bezüglich Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet
- Geräuschemissions-Untersuchung
- Orientierende Gefährdungsabschätzung betreffend Bodenverunreinigungen

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Über den Harpener Hellweg (nördlich des Plangebietes) wird das Plangebiet direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Laurentiusstraße“ der Buslinie 336 (Bochum Hauptbahnhof – Grumme – Dortmund-Lütgendortmund) an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

6.2 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des im Wesentlichen bebauten Gebietes ist über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger gewährleistet.
Ausbau und Erweiterungen sind nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiete:	4,05 ha
Verkehrsflächen:	0,15 ha
Gesamt:	4,20 ha

8. Kosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bochum keine Investitionskosten.

9. Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums

9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

9.1.1 Ziele der Planung

Veranlassung der Planung in erster Linie die Umsetzung des Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 37

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

- Die dauerhafte Sicherung der (bisher unbeplanten) Flächen für gewerbliche Nutzungen durch die formelle Festsetzung eines Gewerbegebietes;
- die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bochum (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB neu) und zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.
- die Bewältigung der Geräusch-Immissionssituation aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnnutzungen durch eine immissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar.

9.1.2 Wesentliche Planinhalte

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Harpener Hellweg im Norden und dem Autobahnkreuz Bochum im Südwesten und Süden. Nordöstlich grenzt die südliche Bebauung an der Straße „Auf dem Knust“ an. Das Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 4,35 ha.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine bauliche Nutzung als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Gewerbliche Nutzungen, die nicht dem planerischen Konzept der Stadt Bochum entsprechen, werden jedoch ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel mit Hauptsortimenten, die gemäß der „Bochumer Sortimentsliste“ als zentrenrelevant eingestuft werden, sollen die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gestärkt werden. Zugleich soll durch den Ausschluss von Betrieben, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten, einem „Trading-down-Effekt“ entgegengewirkt werden.

Durch die Planung werden keine neuen Baurechte geschaffen, da das Gebiet auch jetzt schon nach § 34 BauGB baulich nutzbar wäre. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen, so dass die Zulässigkeit bei diesen Kriterien auch weiterhin nach dem zu beurteilen ist, was in der näheren Umgebung als prägend vorhanden ist.

9.1.3 Umweltrelevante Untersuchungen

Es ist November 2006 eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 843 - Auf dem Anger - durch das Chemische Untersuchungsamt der Stadt Bochum vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 3.1.2 „Altlasten“ bereits umfassend dargelegt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Es ist eine Geräuschimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 843 – Auf dem Anger – BNr. 6038-1 CI 2007 durch das Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik, Eugen Bauer und Partner GmbH, Dortmund im Februar 2007 durchgeführt worden. Im Ergebnis wurde das Konzept einer Geräuschkontingentierung für Teilbereiche des Gewerbegebietes erstellt, welches in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist (vgl. Kapitel 5.1.3).

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 38

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.1.4. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB „Aufstellung der Bauleitpläne“: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Weitere rechtliche Grundlagen für die für den Umweltbericht vorgenommene Untersuchung sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die TA Lärm, die DIN 18005, das Landschaftsschutzgesetz (LandSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

9.2 Übergeordnete Planungen

9.2.1 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) koordiniert als Instrument der Raumordnung und Landesplanung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und zeigt die für einen Raum angestrebten Entwicklungen auf (§ 14 LPLG).

Die Einhaltung dieser Ziele erfolgt auf kommunaler Ebene zunächst durch den Flächennutzungsplan, da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung werden durch Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, konkretisiert.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 39

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Der Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom 17.07.2001 stellt das Plangebiet als "Gewerbe- und Industriebereich" (GIB) dar.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem o. g. Ziel des Gebietsentwicklungsplanes.

9.2.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

9.2.3 Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

9.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.3.1 Mensch

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm und Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Straßen Auf dem Knust und Harpener Hellweg (gegenüberliegende Bebauung Monikastraße) sowie an dem Gebäude Auf dem Anger 2a an Wohnbebauung an.

Im Plangebiet befinden sich Wohnungen, die funktional unabhängig von gewerblichen Nutzungen sind. Das restliche Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine gewerblich orientierte Nutzung auf.

9.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Die Berücksichtigung des Schutzguts "Tier und Pflanze" sowie Landschaft ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Ziel ist im Wesentlichen der Schutz, der Erhalt und die Aufwertung der Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen sowie eines ansprechenden Landschaftsbildes. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich (Innenbereich) sind die Vorgaben dieser Gesetze für den Bebauungsplan jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Biotoptypenbestand

Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass weite Teile des Plangebietes überbaut oder versiegelt sind. Das Plangebiet beinhaltet die für Gewerbegebiete übliche Vegetation, die nur eine geringe ökologische Funktion hat. Entlang des Harpener Hellweges stehen Straßenbäume, die sich teilweise auf den Gewerbeflächen befinden. Zwischen den Gewerbeflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich schmale Wiesenstreifen oder auch niedrige Schnitthecken. Gärtnerisch gestaltete Flächen finden sich im Bereich der Gebäude mit Büronutzung. Der östliche Teil des Plangebietes weist einen recht umfangreichen Baumbestand auf. Naturdenkmalwürdige Bäume wurden nicht gefunden.

Biotoptypenbewertung

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes weit überwiegend sehr geringe bis geringe bioökologische Wertigkeiten. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Die Biotoptypen haben eine durchweg geringe Strukturvielfalt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der fast fehlenden Freiflächen wird keine Bewertung von Naturnähepotenzial und Naturschutzpotenzial durchgeführt.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Entsprechend der derzeitigen intensiven gewerblichen Nutzungen und der großflächigen Versiegelungen übernimmt das Plangebiet überwiegend keine bzw. eine nachrangige Funktion für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist gemäß der vorgefundenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung als insgesamt gering einzuschätzen.

Landschaft

Das Ortsbild im Planungsraum wird durch die heterogene gewerbliche Bebauung und den erkennbar sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt. Direkte visuelle Beziehungen zur Umgebung bestehen nicht. Da das Plangebiet fast vollständig von Gewerbeflächen eingenommen ist, hat es keine wesentliche Bedeutung für die Naherholung.

9.3.3 Boden und Wasser

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.

Bestandsaufnahme und -bewertung Boden

Im Plangebiet ist so gut wie kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden, wie bereits die aktuelle Nutzung (weit überwiegende Versiegelung) und Topografie (zum Teil deutliche Abböschungen zur Autobahn) nahe legen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 41

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Von der Unteren Bodenschutzbehörde wurde November 2006 eine Auswertung eventuell vorhandener Altlasten durchgeführt. Die Luftbilddauswertung der Stadt Bochum ergab Hinweise auf Auffüllungsbereiche. Weiterhin sind in dem Kataster - ehemalige Tankanlagen - Unterlagen über ehemalige Tankanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden. Bereits vorhandene Untersuchungen innerhalb des Bebauungsplangebietes lagen der Unteren Bodenschutzbehörde bis zu diesem Zeitpunkt nur für das Grundstück "Auf dem Anger 1" (Gemarkung: Harpen; Flur: 1; Flurstücke: 3089, 1969) vor. Durch den Betrieb einer Chemischen Reinigung ist es auf dem Gelände zu Boden- und Grundwasserunreinigungen durch LHKW gekommen. Der LHKW-Schaden wird seit März 2003 durch eine Bodenluftabsaugung saniert. Die Sanierungsmaßnahme ist noch laufend. Der Umfang dieser Unreinigungen sowie die geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Grundstück wurden im Rahmen mehrerer Untersuchungsschritte durch das Abteufen von fünf Grundwassermessstellen, zehn Bodenluftabsaugpegeln und 39 Rammkernsondierungen umfassend untersucht. Die Untersuchungsberichte liegen der Unteren Wasserbehörde vor.

Das Areal des Bebauungsplanes wird überwiegend von Gewerbebetrieben genutzt. Teilflächen des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiches werden zu Wohnzwecken genutzt. Bis auf Randgrünbereiche und insbesondere Grünflächen im Bereich der Wohnhäuser ist das Bebauungsplangebiet versiegelt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen wurde eine Untersuchung gemäß Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Bezüglich der Ergebnisse wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.1.3 „Altlasten“ verwiesen.

Bei der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit und der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche mit bereichsweise dazugehöriger Wohnnutzung ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abzuleiten. Bei Nutzungsänderungen zu höherwertigen Nutzungen ist eine erneute Bewertung, ggf. in Verbindung mit ergänzenden Untersuchungen notwendig.

Das im Vorfeld untersuchte und durch LHKW kontaminierte Grundstück "Auf dem Anger 1", kann erst nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahme und der Darstellung des Sanierungserfolges in einer abschließenden Dokumentation wieder uneingeschränkt genutzt werden. Vorab geplante Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen (z.B. Entsiegelungen) bedürfen eines Sanierungskonzeptes. Eine Nutzung des Grundwassers ist in diesem Areal auszuschließen.

Beurteilung

Da die Flächen des Plangebietes vollständig anthropogen verändert sind, kann eine Beurteilung des biotischen Ertragspotenzials unterbleiben, das sich auf die *natürlichen* Bodeneigenschaften bezieht.

Hinsichtlich des Lebensraumpotenzials des Bodens ist aufgrund der massiven anthropogenen Veränderung davon auszugehen, dass keine besonderen und damit planungserheblichen Ausprägungen mehr bestehen.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 42

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zustand von Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Ruhr. *Oberflächengewässer* sind im Plangebiet selbst aber nicht mehr vorhanden. Daten zum aktuellen Grundwasserstand lagen nicht zur Auswertung vor. Eine Wasserschutzzone ist nicht ausgewiesen.

Beurteilung

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung im Plangebiet nicht bekannt ist.

Die Grundwasserneubildung ist stark reduziert, da aufgrund der flächigen Versiegelungen Niederschlagswasser des überwiegenden Teils der Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens in Abhängigkeit von der Durchlässigkeit des Grundgesteins haben kann, lässt sich aufgrund fehlender Daten zum Baugrund nicht abschließend beurteilen. Hinsichtlich der allgemeinen Möglichkeit zur Versickerung liegen keine Untersuchungen vor. Da das Plangebiet weitgehend genutzt ist, greifen die Vorschriften des Landeswassergesetzes zum Vorrang ortsnaher Beseitigung von Regenwasser (§ 51a LWG) nicht. Aufgrund der baulichen Vornutzungen ist von einer generell eher geringen Eignung für die Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.

Das im Vorfeld untersuchte und durch LHKW kontaminierte Grundstück "Auf dem Anger 1", kann erst nach Abschluss der laufenden Sanierungsmaßnahme und der Darstellung des Sanierungserfolges in einer abschließenden Dokumentation wieder uneingeschränkt genutzt werden. Vorab geplante Erdarbeiten oder Nutzungsänderungen (z.B. Entsiegelungen) bedürfen eines Sanierungskonzeptes. Eine Nutzung des Grundwassers ist in diesem Areal auszuschließen.

9.3.4 Klima und Luft

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz über den Schutz von Biotopen und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet ist in das Klimatop Stadtklima in der Ausprägung "Gewerbegebiete" einzuordnen. Diese Gebiete sind gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, wodurch es zu starken Aufheizungen kommt und zu unterschiedlich starken Abkühlungen. Es bilden sich schwache Wärmeinseln. Zum Teil treten bodennahe Emissionen auf.

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Eine *Luftleitungsfunktion* kommt dem Plangebiet wegen der geringen Größe nicht zu. Die Bildung und der Abfluss von *Kaltluft* sowie eine Leistung zur *Luftregeneration* sind im Plangebiet nicht zu erwarten. *Klimatisch-lufthygienische* Ausgleichsleistungen für benachbarte Flächen erbringt das Plangebiet somit nicht, vielmehr stellt es einen Lastraum dar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet liegen nicht vor. Neben den gewerblichen Emissionen im Planungsraum ist als weitere *Emissionsquelle* der Verkehr zu nennen.

9.3.5 Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und europäischer Vogeschutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem FFH- Gebiet oder in einem europäischen Vogeschutzgebiet; auch die jeweiligen Einwirkungsbereiche der Schutzgebiete werden nicht tangiert.

9.3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die innerhalb des Plangebiets gelegene Bausubstanz hinausgehende Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besondere Kulturgüter und Baudenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor.

Bezüglich Bodendenkmälern gibt es Hinweise darauf, dass im südlichen Plangebiet möglicherweise Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen vorhanden sind. Es haben in früheren Jahren direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend Grabungen stattgefunden, bei welchen u. a. Spuren einer jungsteinzeitliche Siedlung „Auf dem Anger“ entdeckt worden sind.

9.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet und seinem nahen Umfeld keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Aufgrund seiner Historie wie auch aufgrund seiner derzeitigen Nutzungsstruktur hat das Plangebiet den Charakter eines Gewerbegebietes. Bauliche Vorhaben im Planbereich wären ohne Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Bauvorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h., in dem Plan-

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 44

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

gebiet wären Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO hinsichtlich der Art der Nutzung grundsätzlich zulässig.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, würde sich diesbezüglich ohne den Bebauungsplan keine Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung wären allerdings u.a. zentrenrelevante Einzelhandelnutzungen und Bordelle etc. zulässig, welche voraussichtlich zu einem höheren Verkehrsaufkommen in dem Gebiet und den umliegenden Wohnbereichen führen würden.

Des Weiteren bliebe die Immissionssituation unbewältigt, so dass sich langfristig gesehen voraussichtlich Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen herausbilden würden aufgrund einer ungesteuerten Nutzungsentwicklung.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Auswirkungsprognose)

In dem Bereich des Plangebietes sind bauliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig. Es besteht somit bereits ein Planungsrecht.

Dies wird bei der im Folgenden erstellten Prognose berücksichtigt, die demnach im Wesentlichen zwischen bestehendem Planungsrecht und durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffenen Planungsrecht differenziert.

9.5.1 Mensch

Die bestehenden vorherrschenden Funktionen (Gewerbebetriebe) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert.

Der Ausschluss von Einzelhandel und bordellartigen Nutzungen im Gewerbegebiet hat keinen nachteiligen Einfluss auf die Versorgung der Bevölkerung. In Nachbarschaft zu dem Plangebiet (nicht-integrierter Standort) befinden sich gemäß dieses Konzeptes der Nahversorgungsbereich Kirchharpen sowie das Stadtteilzentrum Große Vöde mit Einzelhandelsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie Dienstleistungsbetrieben.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und der benachbarten Wohngebiete ist die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten bzw. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgt. Die Berechnung dieser Emissionskontingente erfolgt in der Art, dass der Bestandsschutz sämtlicher, im Plangebiet derzeit ansässiger Betriebe gewahrt wird. Für die Wohnnutzungen in der Umgebung werden Vorkehrungen des vorbeugenden Immissionsschutzes getroffen, so dass für diese jeweils ein angemessener Schutz gewährleistet ist. Die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes genießen weiterhin Bestandsschutz, es sind aber keine Erweiterungen etc. mehr möglich. Hierdurch wird langfristig die Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe entschärft.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 45

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultieren insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Vielmehr wird langfristig sogar eine Verbesserung des Immissionsschutzes erreicht.

9.5.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach geltendem Planungsrecht wäre eine bauliche Nutzung des Plangebiets unter Beachtung der Eigenart der näheren Umgebung möglich. Dies bedeutet, dass Gewerbebauten im gesamten Planbereich grundsätzlich zulässig wären.

Mit den Festsetzungen des vorliegenden „einfachen“ Bebauungsplanes wird die mögliche Intensität der Flächenversiegelung nicht geändert, da sich diese – wie bisher – an der Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB zu orientieren hat.

Der Bebauungsplan führt zu keiner Veränderung der Nutzungsstruktur im Plangebiet. Über 80% der Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Nutzungsstruktur bereits versiegelt. Die verbleibenden Biotopstrukturen bestehen aus geringwertigen „Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten“. Somit sind weitere Beeinträchtigungen bzw. erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Landschaft

Das Plangebiet ist durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das bestehende Siedlungsbild im Untersuchungsgebiet nicht verändert und somit werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bestehende Baurechte nicht ausgeweitet oder neu geschaffen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nicht vorgenommen werden, so dass dies auch weiterhin nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen ist. Damit wird die beabsichtigte Planung von den Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erfasst. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein „Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“.

9.5.3 Boden und Wasser

Die Vorgaben des Bodenschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, Nachverdichtung) werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Erhöhung der derzeit zulässigen Flächenversiegelungen wird mit dem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 46

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Über 80 % der Flächen des Plangebietes sind bereits versiegelt. Flächenversiegelung, weitreichende Überformungen der Bodenstrukturen durch Umlagerung, Verdichtung und den Austausch von Oberboden durch Befestigungsmaterialien sind bereits weitestgehend abgeschlossen. Weitere Einschränkungen der Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Nährstoffanreicherung, Filtervermögen und das biotische Potenzial von belebten Bodenschichten sind nicht zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

9.5.4 Klima und Luft

Bezüglich der lufthygienischen Situation werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen Belastungen vorbereitet. Positiv wirkt sich auf mikroklimatischer Ebene der teilweise Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen aus, da diese in der Regel mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit Schadstoffausstoß verbunden sind. Generell ist jedoch nicht von einer Änderung der bestehenden lufthygienischen Hintergrundbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld auszugehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter vorbereitet.

9.5.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die bestehenden vorherrschenden Sachgüter (Gewerbebetriebe, Wohngebäude etc.) werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht nachteilig betroffen. Auch mögliche Bodendenkmäler werden nicht beeinträchtigt, da durch die Planung keine neuen Baurechte geschaffen werden. Die vorhandenen Betriebe werden in ihrem Bestand gesichert. Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet genießen Bestandsschutz.

Besondere Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Bezüglich Bodendenkmälern im Plangebiet (vgl. Kapitel 9.3.6) ist zu beachten, dass der Bereich innerhalb des Plangebietes jedoch bereits vollständig bebaut ist und derzeit keine konkreten Neubebauungsabsichten vorliegen, bedarf es in dem vorliegenden Bebauungsplan hierfür keiner weiteren Untersuchungen.

9.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. beeinträchtigt keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die sich merklich von den derzeit bestehenden Wechselwirkungen unterscheiden.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 47

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

9.6.1 Vorbeugender Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden Maßnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes ergriffen durch eine emissionsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes. Hierdurch werden zukünftige nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden.

9.6.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine sachgerechte Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle und Abwässer ist wie derzeit über die bestehenden Entsorgungsnetze gewährleistet.

Zu den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird im Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen.

Allgemein gilt:

- Sofern im Rahmen der zukünftigen Nutzung Gebäude abgerissen werden und/oder versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist der Boden in diesen Bereichen zu untersuchen. Mit den hieraus gewonnenen zusätzlichen Erkenntnissen ist die Gefährdung erneut abzuschätzen.
- Sollte extern angelieferter Boden angedeckt werden, so muss dieser den gesetzlich festgelegten Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung entsprechen. Die Analytik hierzu ist dem Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - vorzulegen.
- Kontaminierte Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen (vgl. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).
- Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 48

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

9.6.3 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle noch nicht bebauten Flächen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ausgleichspflicht eines Eingriffs im naturschutzrechtlichen Sinne liegt hier somit nicht vor, da durch den Bebauungsplan erkennbar keine neuen und zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Aus diesem Grund ist auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im engeren Sinne verzichtet worden.

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass die privaten Gewerbeflächen sehr hoch ausgenutzt sind. Die Grenze einer maximal 80%-igen Grundstücksausnutzung wird durch Lager und interne Verkehrsflächen überschritten. Durch die zukünftige Festsetzung der Obergrenze von 0,8 ist zukünftig nur noch ein geringerer Eingriff zulässig.

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung werden nicht erforderlich, da die zukünftige Eingriffsintensität – im Besonderen die Versiegelungsrate – in den baulich nutzbaren Bereichen sich nicht von der Intensität unterscheidet, die nach derzeit bestehendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB bereits bislang möglich ist.

9.7 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u.a. Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen.

9.8 Zusätzliche Angaben; Monitoring

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Bestandserhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebietes und der nahen Umgebung. Spezielle fachliche Fragestellungen der Altlastensituation wurden untersucht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der Altlastensituation im Plangebiet.

Beschlussvorlage der Verwaltung - Beschlussvorschlag - Seite 49

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bei jeglichen Nutzungsänderungen sind nutzungsbezogene Detailuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Die Erdarbeiten müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung überwacht und begutachtet werden. Der Fachgutachter ist mit der Baubeginnanzeige zu benennen.

Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten sind einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens vor der Abnahme des Bauvorhabens bei der Unteren Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Grünflächenamt) einzureichen.

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

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

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

Eine Grundwassernutzung außer zu Beprobungs- oder Sanierungszwecken ist auszuschließen.

Sonstige Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

9.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 843 – Auf dem Anger – werden die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Plangebiet neu geregelt. Außerdem werden Vorgaben für das Emissionsverhalten der Gewerbebetriebe gemacht.

Neue Baurechte werden hierdurch nicht geschaffen, da der Bereich ohnehin bereits baulich genutzt ist. Durch den Bebauungsplan werden somit auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht bereits bislang auf der Grundlage des derzeit vorhandenen Baurechts zulässig wären, Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung liegen im Plangebiet Altlasten vor. Bei der aktuellen Oberflächenbeschaffenheit und der derzeitigen Nutzung als Gewerbefläche mit bereichsweise dazugehöriger Wohnnutzung ist kein erhöhtes Gefährdungspotential über

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 50

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abzuleiten. Bei Nutzungsänderungen zu höherwertigen Nutzungen ist eine erneute Bewertung, ggf. in Verbindung mit ergänzenden Untersuchungen notwendig.

Zum Schutz der südöstlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen, aber auch der Wohnungen innerhalb des Plangebietes, wird die immissionswirksame Einschränkung von Gewerbegrundstücken erforderlich, die sich nach Lage und baulichem Bestand auf das Wohnen nachteilig auswirken könnten. Hierzu werden Geräuschkontingente für das gesamte Gewerbegebiet festgesetzt.

Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung wären bauliche Vorhaben im Planbereich weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wären die Grundstücke im Plangebiet für Gewerbebetriebe aller Art bebaubar. Lediglich bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen, die jetzt ausgeschlossen werden, wären ohne die Planung auch weiterhin zulässig (zentrenrelevanter Einzelhandel sowie Bordelle, Sex-Shops etc.).

Sinnvolle räumliche Planungsalternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel bezieht. Bezüglich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine anderweitigen inhaltlichen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können. Die Ausweisung der Flächen als "Mischgebiet" und damit der Möglichkeit von zusätzlichen Wohnbauflächen wäre wegen der vorhandenen Immissions- und Bodenbelastungen problematisch.

Maßnahmen zum Umwelt-Monitoring beinhalten insbesondere die Überwachung der Altlastensituation. Ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 51

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

zum

Bebauungsplan Nr. 843 – Auf dem Anger –

Verfahrensablauf und eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.12.2005 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Ein Scoping-Termin für die Umweltprüfung fand am 24.4.2006 statt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.1.2007 bis zum 6.2.2007. Die Planung wurde am 23.1.2007 im Zuge einer Bürgerversammlung im Gemein-dehaus der Ev. St. Vinzentius-Kirchengemeinde Harpen erörtert, gemeinsam mit drei anderen Planentwürfen im Bereich Harpen. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist dieser Vorlage beige-fügt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.1.2007. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen am Planentwurf:

- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Trafo-Station
- Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen.

Der Entwurf hat mit Begründung und Umweltbericht auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Bochum in der Zeit von 21.05. bis zum 21.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anregungen wurden von zwei Behörden und zwei Privaten vorgetragen. Die Anregungen wenden sich zum einen gegen die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet und betreffen zum anderen die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone zur Autobahn (Regelung bezüglich Beleuchtungsanlagen).

In der Abwägung hierzu ist wie folgt verfahren worden:

- Die Bedenken gegen die Geräuschkontingentierung wurden zurückgewiesen mit der Begründung, dass hierdurch keine relevanten Betriebseinschränkungen über den bisherigen Rechtszustand hinaus erfolgen. Denn die Geräuschkontingentierung erfolgte im Wesentlichen auf Basis der jetzigen Genehmigungslage; im Sinne der gegenseitigen Rücksicht-nahme leisten daher auch die Wohnnutzungen ihren Beitrag zu einer einvernehmlichen

Beschlussvorlage der Verwaltung
- Beschlussvorschlag - Seite 52

Vorlage Nr.: 20072003

Stadtamt 61 31 (25 59)	TOP/akt. Beratung
---------------------------	-------------------

Bewältigung der Immissionssituation. Die Betriebe werden nicht schlechter gestellt, als es sich aus ihrem gegenwärtigen Rechtsstatus ergibt.

- Die Anregung bezüglich der Regelung zu Beleuchtungsanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Beschränkungszone zur Autobahn wurde in der Planung berücksichtigt: Der entsprechende textliche Hinweis wurde um den Aspekt Beleuchtungsanlagen ergänzt.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Es wurde dabei festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, insbesondere, da mit der Planung keine neuen Baurechte geschaffen werden.

Prüfung von Planungsalternativen

Durch die gewachsene, gewerblich geprägte Nutzungsstruktur ist die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplanes bereits vorgegeben.

Räumliche Alternativen bestehen nicht, da sich der Geltungsbereich auf einen konkreten Bestand bzw. ein an dieser Stelle konkretes Planungsziel (u. a. Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten) bezieht.

Hinsichtlich der festgesetzten Baugebiete ergeben sich nur eingeschränkte Alternativen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe stehen der Ausweisung eines andersartigen Baugebietes entgegen.