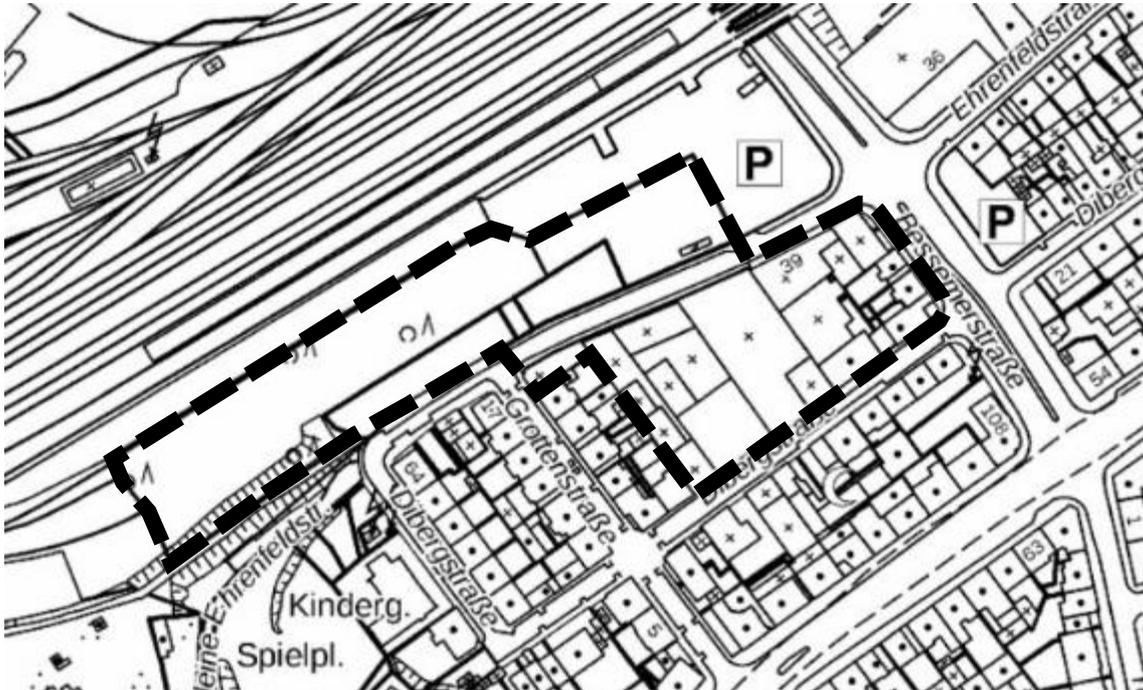


Bebauungsplan Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße –

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand: 07.07.2020



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4.	Prüfung von Planungsalternativen.....	7

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das zwischen Dibergerstraße und Ehrenfeldstraße gelegene Plangebiet mit rund 1,7 Hektar wird zum überwiegenden Teil von einer Maschinenfabrik gewerblich genutzt und ist im Bereich der vorhandenen Blockrandbebauung nahezu vollflächig bebaut bzw. versiegelt. Im untergeordneten Rahmen ist im Plangebiet, an der Bessemerstraße, auch Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Die Maschinenfabrik liegt als städtebaulicher Fremdkörper inmitten der sonst wohnbaulich dominierten Blockrandbebauung.

Die Betriebsflächen zwischen Ehrenfeldstraße und Dibergerstraße sowie die nördlich angrenzenden Rangier- und Parkplatzflächen des Betriebes liegen im Bereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 798 - Dibergerstraße / Grottenstraße - und sind dort seit 2005 als Gewerbeflächen festgesetzt. Der nordwestliche Planbereich befindet sich bisher nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Aufgrund der Lage inmitten eines gewachsenen Quartiers sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Betrieb eingeschränkt. Daher wird eine Standortverlagerung der Maschinenfabrik innerhalb des Bochumer Stadtgebietes angestrebt. Mit der künftigen Standortverlagerung können die Flächen des Plangebietes für die Fortentwicklung des Quartiers mit einer bedarfsgerechten, durchmischten Nutzung aus Büro/Dienstleistung und Wohnen freigemacht sowie insbesondere die bestehende Blockrandbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die künftig brachliegenden Flächen bereits heute eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung vorzubereiten.

Für den Betrieb selbst eröffnen sich mit der projektierten Standortverlagerung nach Bochum-Wattenscheid unternehmenssichernde Perspektiven. Der zukünftige Neustandort der Maschinenfabrik befindet sich nicht im räumlichen oder sachlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke hat am 04.12.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1004 – Ehrenfeldstraße – gefasst.

Am 28.03.2019 wurde in der Bezirksvertretung Bochum-Mitte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst. In der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 fand demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt, in dessen Rahmen am 07.05.2019 im Rathaus Bochum die Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 1004 stattfand. Es konnten zudem Stellungnahmen schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail eingereicht werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.04.2019 bis einschließlich zum 31.05.2019.

Gegenüber dem B-Planvorentwurf wurde der Bebauungsplan für die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung der Anregungen in folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für das sonstige Sondergebiet mit einer Mindestanzahl an Baumpflanzungen
- Berücksichtigung einer größtmöglichen Durchgrünung des Plangebietes, wie z.B. eine Dachflächen- und Tiefgaragenbegrünung, Hecken- sowie Baumpflanzungen
- Berücksichtigung der Erläuterungen zum naturschutzfachlichen Eingriff sowie Wald-eingriff (im Sinne des Gesetzes) im Westen des Plangebietes
- Aufnahme eines Hinweises zu Vorkehrungen/Maßnahmen gegen Vogelschlag

- Aufnahme eines ergänzenden Hinweises in den Bebauungsplan bezüglich Kampfmittel
- Aufnahme eines Hinweises zum Veränderungsverbot und Mitteilungsgebot gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei sog. Zufallsfunden
- Aufnahme der Ausführungen zum besseren ÖPNV-Netz des Plangebietes an das Busliniennetz in der Begründung
- Aufnahme der Ausführungen zum Sacherhalt zu verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen sowie zu Kalt- bzw. Frischluftleitbahnen im Umweltbericht
- Anpassungen an der Erschließungsplanung hinsichtlich der geplanten Öffnung der Ehrenfeldstraße
- Prüfung und Berücksichtigung von Starkregenereignissen in der späteren Ausführungs- und Entwässerungsplanung
- Prüfung und Berücksichtigung der Sichtverhältnisse von Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrten in der späteren Straßenplanung und Ausführungsplanung zum Hochbau

Zwischenzeitlich wurden Fachgutachten erstellt und die Planungen konkretisiert, sodass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB vorbereitet werden konnte. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.01.2020 in der Bezirksvertretung Mitte sowie am 28.01.2020 im Ausschuss für Planung und Grundstücke gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.02.2020 in der Zeit vom 25.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 vorgesehen.

Durch die Verschärfung der Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona Virus ist am 23.03.2020 der Zugang zu allen öffentlichen Gebäuden für Bürgerinnen und Bürger in Bochum gesperrt worden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde daraufhin neu geregelt, sodass weiterhin die Einsichtnahme des Planes gewährleistet war. Dennoch bestand am 23.03.2020 während einer kurzen Übergangsfrist kein Zugang zu den ausliegenden Planunterlagen. Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht, den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und sonstigen umweltbezogenen Informationen (u.a. Fachgutachten) nach erneuter Bekanntmachung am 06.04.2020 mit Hinweis zu den Neuregelungen der Einsichtnahme in der Zeit vom 22.04.2020 bis einschließlich 29.04.2020 wiederholt öffentlich ausgelegt.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden für den Satzungsbeschluss folgende Änderungen an dem Entwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Ergänzung der Kennzeichnung zu bergbaulichen Einwirkungen sowie Ergänzung der Ausführungen zu bergbaulichen Einwirkungen in der Begründung und dem Umweltbericht

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführte Umweltprüfung zeigt auf, dass sich die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet selbst und das direkte Umfeld beschränken, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Die durch das Vorhaben entstehenden erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft werden durch die nicht erheblich nachteilig einzuschätzenden Auswirkungen für die übrigen Schutzgüter kompensiert. Für die Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, Fläche und Boden sowie Luft, Klima sind durch die Planungen positive Auswirkungen zu erwarten. Die Realisierung eines Quartiers mit einer be-

darfsgerechten, durchmischten Nutzung aus Büro/Dienstleistung und Wohnen auf einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche ist insgesamt als nicht erheblich nachteilig einzustufen. Die Belange des Artenschutzes sind in die Umweltprüfung eingegangen.

Folgende umweltrelevante Maßnahmen sind Inhalt des Bebauungsplanes:

- Ansiedlung von für das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen im Plangebiet
- Passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- sowie Schienenverkehr
- Dachbegrünung der Garagendecken, Flachdächer sowie Tiefgaragen bzw. Parkgeschosse
- Begrünung der Baugebiete
- Straßenentwurfsplanung ergänzt die vorhandenen Straßenbäume
- Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser im Bereich nördlich und südlich der Ehrenfeldstraße

Die durchgeführten Untersuchungen und Beurteilungen hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens entsprechen den Anforderungen des BauGB, des UVPG sowie der umweltrelevanten Fachgesetze. Die Ergebnisse dieser Gutachten und Untersuchungen wurden in die Umweltprüfung sowie die Abwägungsentscheidung einbezogen:

Verkehrliche Belange: Die Planung wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehr begutachtet. Die verkehrstechnischen Defizite an den Knotenpunkten Alleestraße / Bessemerstraße und Hattinger Straße / Königsallee bestehen bereits heute und werden nicht durch das Bauvorhaben verursacht. Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen kann auch nach Realisierung des Vorhabens im bestehenden Straßennetz größtenteils leistungsfähig abgewickelt werden.

Artenschutz: Durch die Artenschutzprüfung konnte in gebührendem Umfang nachgewiesen werden, dass aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen gefährdet werden. Da eine Neuansiedlung nicht dauerhaft auszuschießen ist, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten zeitnah durchzuführen. Ist dies nicht der Fall, so ist eine Nachkontrolle unmittelbar im Vorfeld der Abbruch- und Rodungsarbeiten fachgutachterlich durchzuführen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

Kommt es im Plangebiet zu Baumfällungen so sind diese über die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum zu ersetzen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1004 auszuschließen, wurden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Lärmschutz: Auf Grund der umliegenden Verkehrsstrukturen ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung von einer gewissen Vorbelastung im Plangebiet auszugehen. Insbesondere im Nahbereich der Hattinger Straße liegen bereits im Analysefall Pegel oberhalb der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vor.

Verkehrslärm im Umfeld:

Entlang der Straßen im Umfeld des Plangebietes werden Verkehrslärmerhöhungen von unter 1 dB(A) durch den Fachgutachter prognostiziert. Im Ergebnis der Berechnungen konnten an manchen Immissionsorten Pegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) tags und von bis zu 0,5 dB(A) nachts festgestellt werden. Gemäß dem Schallgutachten ergeben sich im direkten

Umfeld aufgrund besserer Abschirmeffekte der Planbebauung insbesondere in oberen Geschossen zum Teil auch deutlich reduzierte Beurteilungspegel.

Diese geringfügigen Erhöhungen sind für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Gleichwohl liegen diese Erhöhungen teilweise an Gebäuden auf, die bereits im heutigen Bestand Beurteilungspegel von ≥ 70 dB(A) tags bzw. ≥ 60 dB(A) nachts aufweisen. Es wird daher gutachterlich empfohlen, pegelmindernde Maßnahmen für die betroffenen Immissionsorte vorzusehen. Die tatsächliche, planbedingte Pegelerhöhung ist im Zusammenhang mit der tatsächlich realisierten Bebauung (vorhandener Lärmschutz an den betroffenen Immissionsorten) und Verkehrssteigerung festzustellen.

Unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudekubaturen reduzieren sich die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm insbesondere im Bereich der geplanten Wohnnutzung, so dass hier die Orientierungswerte speziell an den von den Straßen abgewandten Fassaden größtenteils eingehalten werden. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß VDI 2719.

Gewerbelärm:

Die zum Plangebiet nächstgelegenen Gewerbebetriebe (östlich der Bessemer Straße und nördlich des Plangebietes) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung gemäß den Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) berücksichtigt.

Die Untersuchungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet bei Freier Schallausbreitung (d. h. ohne Abschirmeffekt der Plangebäude) eingehalten bzw. unterschritten werden. Des Weiteren wurden die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen untersucht. Auch hierbei kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die maximal zulässigen Spitzenpegel der TA-Lärm eingehalten werden. Aufgrund dieser Ergebnisse sind keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet vor Gewerbelärm erforderlich.

Bodenschutz: Das Plangebiet würde sich in Bezug auf das Schutzgut Boden nur wenig verändern, wenn das aktuelle Planungsrecht nicht geändert würde. Der Lage inmitten eines gewachsenen Quartiers sind die Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Betrieb eingeschränkt. Es ist ein zunehmender Leerstand zu erwarten. Insofern wird den Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden Rechnung getragen.

Forstliche Belange: Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in den westlich vorhandenen Wald i.S.d.G. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der forstrechtliche Ausgleich mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz abgestimmt. Für den Eingriff in die rund 190 m² Wald soll ein flächenbezogener Ausgleich im Verhältnis 1:2 über das Forstökokonto der Stadt Bochum für forstliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dabei wird die planexterne Fläche aus dem Forstökokonto der Stadt Bochum mit einer Fläche von 380 m² dem Bebauungsplan Nr. 1004 zugeordnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der Waldumwandlung auf der o.g. Fläche des Ökokontos keine wesentlichen negativen Auswirkungen (z.B. hinsichtlich der Belange von Versorgungsträgern) ausgelöst werden.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Als wesentliche Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zunächst der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu nennen. Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde bedingen, dass die geplante Standortverlagerung der Maschinenfabrik aufgrund von betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht vollzogen wird und dadurch im heterogenen, aber wohnbaulich vorgeprägten Umfeld die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und produzierendem Gewerbe bestehen bleibt. Bei einem Verzicht der Planung wird das Plangebiet voraussichtlich im derzeitigen Zustand verbleiben und im planungsrechtlichen Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewerblich weiterentwickelt werden. Die heute baulich nicht beanspruchten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 798 würden als gewerbliche Potenzialfläche ausgeschöpft.

Andererseits würde die künftige Standortverlagerung ohne Anpassung der Bauleitplanung dazu führen, dass sich erneut gewerbliche Betriebe im planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 798 am Standort ansiedeln und die zuvor genannte Gemengelage verfestigen.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, ein Brachfallen des Plangebietes oder eine Nachnutzung mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zu vermeiden und die städtebauliche Ordnung mit einer durchmischten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe, folglich die städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bereits umliegend vorhandenen Blockrandbebauung weiterzuentwickeln. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes soll eine Zonierung des Plangebietes erfolgen. An der Dibergerstraße ist eine vornehmliche Wohnnutzung geplant, um die vorherrschende Nutzungstypologie des Umfeldes städtebaulich sinnvoll zu ergänzen. Entlang der Bahngleise ist eine Büro-Zeile mit repräsentativen und wohnverträglichen Nutzungen am exponierten Standort vorgesehen. Die Bereiche zwischen der Ehrenfeldstraße und der Dibergerstraße sollen in einer durchmischten Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe die Standortqualitäten des Plangebietes sinnvoll ergänzen. Die vorgenommene Zonierung folgt dabei dem Ziel, einen standortverträglichen Übergang zwischen den vorherrschenden Nutzungen zu schaffen und ein qualitativ hochwertiges Quartier zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient auf Grundlage der genannten Ziele, bereits erschlossene Flächen im gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen.

Der Bebauungsplan folgt somit dem Ziel des Baugesetzbuches, vorhandene Infrastrukturen im Innenbereich sinnvoll zu nutzen. Die Nähe zur Innenstadt und zur S-Bahn bedingt gute Standortvoraussetzungen für die Etablierung für weitere Wohnnutzungen, aber auch eines neuen Büro- und Dienstleistungsstandortes. Damit erfolgt eine städtebaulich gewünschte Zuordnung der geplanten Nutzungen in Bezug auf den städtebaulichen Kontext. Die stadtplanerischen Aspekte der „Stadt der kurzen Wege“, einschließlich der damit verbundenen positiven Effekte auf das infrastrukturelle und städtebauliche Siedlungsgefüge, können mit Umsetzung des Bebauungsplanes gestärkt werden.

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ist die konkrete Entwicklung der o.g. Ziele nicht möglich. Dies begründet sich im Wesentlichen daraus, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 798 zum überwiegenden Teil ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt und eine wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung im Plangebiet nicht zulässt. Darüber hinaus trifft der o.g. „einfache“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO u.a. keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Um die städtebaulichen Ziele der Planung erreichen und die städtebauliche Ordnung sicherstellen zu können, besteht das Erfordernis zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO. Weitere Planungsalternativen für das Plangebiet drängen sich somit nicht auf.