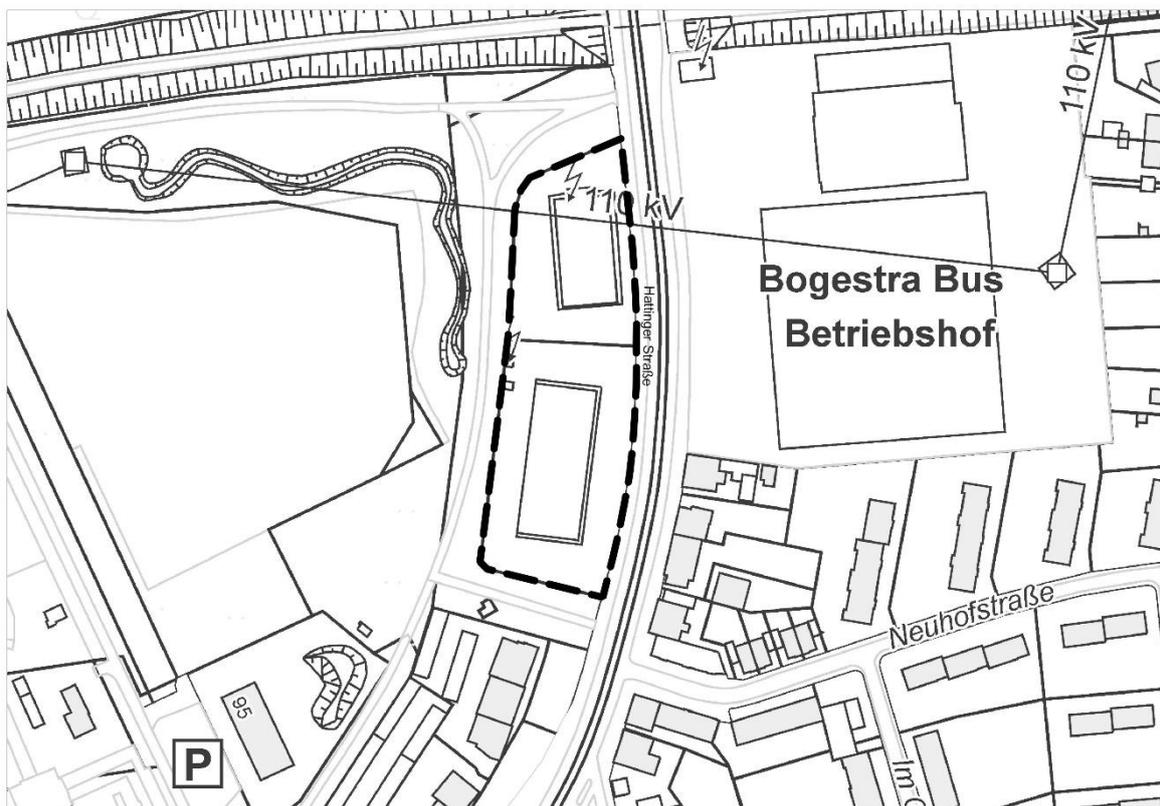


**Bebauungsplan Nr. 239 b
– Hattinger Straße / Schloßstraße –**

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

Stand: 27.03.2024



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

INHALT

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplans.....	3
2.	Verfahrensablauf und Berücksichtigung der eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen.....	4
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
4.	Prüfung von Planungsalternativen.....	12

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 b – Hattinger Straße / Schloßstraße – befindet sich im Stadtteil Weitmar im Stadtbezirk Bochum-Südwest.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7.500 m² auf und umfasst die Flurstücke 1949 und 1950, Flur 6 in der Gemarkung Weitmar. Nördlich des Plangebiets verläuft der Waldsaum des Springorum-Radwegs, der eine Nord-Süd-Verbindung durch Bochum schafft und von Altenbochum bis zur Ruhr und zum Ruhrtal-Radweg führt. Östlich des Plangebiets verläuft die Hattinger Straße, entlang derer sich gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude angesiedelt haben. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Busbetriebshof der BOGESTRA (Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen Aktiengesellschaft). Im Süden schließt die nördliche Grenze des Grundstücks Hattinger Straße 388 sowie weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Gehölzsaum und eine landwirtschaftliche Fläche. Für diesen Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 964 – Schloßstraße – in Aufstellung, dessen Ziel es ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet zu schaffen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die Bebauung der beiden genannten Grundstücke entspricht gewerblich genutzten Gebäuden sowie den zu den Betrieben gehörenden Zufahrten und Stellplatzflächen. Auf dem benachbarten Grundstück 386 b liegt ein Händler für Garten- und Motorgeräte mit Service und Reparatur, ein Küchenstudio sowie eine Praxis für Physiotherapie.

Die nächstgelegenen Versorgungsbereiche sind Weitmar-Mitte nördlich sowie Weitmar-Mark östlich des Plangebiets. Die Entfernung des Plangebiets zu den Stadtteilzentren beträgt ca. 850 m bis Weitmar-Mitte sowie 1.400 m bis Weitmar-Mark. Der Standort weist über die Hattinger Straße eine gute Anbindung durch den ÖPNV (Straßenbahnlinie 308 / 318) sowie das überörtliche Straßennetz auf.

Für die beiden Grundstücke Hattinger Straße 386 a und 386 b wurden in jüngerer Vergangenheit mehrere Bauvoranfragen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters sowie einer Stellplatzanlage gestellt. Der geplante Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum, wie sie im Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum festgelegt sind. Die Bauvoranfragen für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken Hattinger Straße 386 a und 386 b wurden auf Grundlage des § 15 BauGB zurückgestellt und aufgrund der im Februar 2021 bekanntgemachten Veränderungssperre abgelehnt oder wegen Unvollständigkeit zurückgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 239 a – Hattinger Straße / Schloßstraße – setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet fest, trifft jedoch keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 b erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 239 b ist es, die bestehenden gewerblichen Flächen weiterhin für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Weitmar-Mitte und Weitmar-Mark im Sinne der Vorgaben des Masterplans Einzelhandel – Nachjustierung 2017 – der Stadt Bochum jedoch ausgeschlossen werden. Daher wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Plangebiet aus dem bestehenden B-Plan 239 a um die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben ergänzt.

2. VERFAHRENSABLAUF UND BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ABWÄGUNGSRELEVANTEN STELLUNGNAHMEN

Aufstellungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 18.09.2018

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 15.10.2018

Veränderungssperre

Beschluss der Satzung zur Anordnung einer Veränderungssperre 17.12.2020

Bekanntmachung der Veränderungssperre und Inkrafttreten 15.02.2021

Rechtswirksam 15.02.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 23.08.2021 – 24.09.2021

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Auf eine Bürgerversammlung bei diesem Planverfahren wurde verzichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden 23.08.2021 – 24.09.2021

Wesentliche Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung:

Stellungnahmen / Themenbereich	Antwort / Berücksichtigung
Thema 1: Grünfestsetzungen <ul style="list-style-type: none"> - Festgesetzte Pflanzfläche konkretisieren - Dach- und Fassadenbegrünung Stellungnahme vom Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum	Der vorhandene und mit Intensivrasen bewachsene Grünstreifen an der Hattinger Straße wurde verbreitert und als Pflanzstreifen mit entsprechenden Pflanzvorschlägen festgesetzt. Für die zukünftigen Ein- und Ausfahrten wurde eine maximal zu versiegelnde Breite des Pflanzstreifens festgesetzt, sodass eine Anbindung der Betriebe gesichert, eine vollständige Versiegelung des Pflanzstreifens aber ausgeschlossen ist. Auf die Festsetzung von Dachbegrünung wurde verzichtet. Bei Gewerbehallen (vor allem bei Hallen in Leichtbauweise) ist eine ausreichende Statik zur Tragfähigkeit von schweren Gründächern (auch mit gespeichertem Regenwasser) häufig nicht gegeben oder mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden. Auch bei einer Begrünung mit Moos oder Sedum ist nicht auszuschließen, dass die Statik der bestehenden Gebäude für diese Art der Begrünung nicht ausreichend ist und kostenintensive Um- und Ausbauarbeiten notwendig werden. Eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung wurde ergänzt.

<p>Thema 2: Gebietsfestsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statt eines GE sollte neben einem WA besser ein MU festgesetzt werden <p>Stellungnahme vom Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 239 b - Hattinger Straße / Schloßstraße - wird das bestehende und bereits durch den Bebauungsplan Nr. 239 a - Hattinger Straße / Schloßstraße - festgesetzte Gewerbegebiet gesichert. Das Plangebiet stellt sich als klassisches Gewerbegebiet dar, in dem weder Wohnnutzungen noch Räume für kulturelle, soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig und vorgesehen sind. Zudem bestehen im Südwesten von Bochum sehr wenige Gewerbeflächen. Mit der Sicherung der bestehenden Gewerbefläche und einer entsprechenden Ausweisung soll diesem Mangel entgegengewirkt werden. Um eine Verträglichkeit zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet sowie der Bestandsbebauung in der Umgebung zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Zudem werden, durch den im Bebauungsplan Nr. 239 b festgesetzten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel, die zentralen Versorgungsbereiche Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte in der Umgebung des Plangebietes geschützt.</p>
<p>Thema 3: Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärm- und Geruchsmissionen aus benachbarter Landwirtschaft im B-Plan berücksichtigen <p>Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW</p>	<p>Auf eine Berücksichtigung möglicher Lärm- und Geruchsmissionen aus der umgebenden Landwirtschaft im Bebauungsplan wurde verzichtet, da diese hinzunehmen sind.</p>
<p>Thema 4: Ver- und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transformatorstation im Plangebiet berücksichtigen <p>Stellungnahme der Stadtwerke Bochum Holding GmbH</p>	<p>Die Leitungstrassen sowie die Transformatorstation wurden im Bebauungsplan entsprechend als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.</p>
<p>Thema 5: Richtfunk und Freileitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch / über Plangebiet verlaufende Richtfunktrassen und Hochspannungsfreileitung berücksichtigen <p>Stellungnahmen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sowie der Westnetz GmbH</p>	<p>Die durch / über das Plangebiet verlaufenden Richtfunktrassen und Hochspannungsfreileitungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung waren Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Auslegungsbeschluss	08.03.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	28.03.2022
Öffentliche Auslegung	04.04.2022 – 13.05.2022

Wesentliche Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit sowie deren Berücksichtigung:

Stellungnahmen / Themenbereich	Antwort / Berücksichtigung
Thema 1: Ziele des Bebauungsplans - Vermeintliches Ziel des Bebauungsplans Einzelhandel mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment zuzulassen, wird abgelehnt.	Offensichtlich ist die Zielsetzung des Bebauungsplans missverstanden worden, denn Ziel des Bebauungsplans ist gerade die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen sowie der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel. Unter Berücksichtigung des Masterplans Einzelhandel - Nachjustierung 2017 - der Stadt Bochum soll zum Schutz der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche Weitmar-Mark und Weitmar-Mitte zentrenrelevanter Einzelhandel in diesen Bereichen konzentriert und darüber hinaus ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss ist in Festsetzung Nr. 1.1 verankert. Um die bisher im Plangebiet ansässigen Unternehmen zu sichern und zu schützen, sind sie durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes auch weiterhin zulässig.

Wesentliche Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung:

Stellungnahmen / Themenbereich	Antwort / Berücksichtigung
Thema 1: Grünfestsetzungen - Dachbegrünung Stellungnahme vom Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum	Auf die Festsetzung von Dachbegrünung wurde verzichtet. Bei Gewerbehallen (vor allem bei Hallen in Leichtbauweise) ist eine ausreichende Statik zur Tragfähigkeit von schweren Gründächern (auch mit gespeichertem Regenwasser) häufig nicht gegeben oder mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden. Auch bei einer Begrünung mit Moos oder Sedum ist nicht auszuschließen, dass die Statik der bestehenden Gebäude für diese Art der Begrünung nicht ausreichend ist und kostenintensive Um- und Ausbauarbeiten notwendig werden.
Thema 2: Methanausgasung	Der Textbaustein zur Methanausgasung wird in der Planzeichnung sowie in der Begründung ausgetauscht.

<ul style="list-style-type: none"> - Nach neusten Informationen liegt das Plangebiet in einem von Bergbau beeinflussten Gebiet, mit der Gefahr der Methanausgasungen Stellungnahme vom Umwelt- und Grünflächenamt der Stadt Bochum	
Thema 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte <ul style="list-style-type: none"> - Die Zuweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke sowie der Galfaser Ruhr GmbH & Co. KG muss konkretisiert werden Stellungnahme der Stadtwerke Holding GmbH	Die Festsetzung bezüglich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird entsprechend angepasst und die Belange der Glasfaser Ruhr GmbH & Co. KG berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung im Rahmen der Öffentlichen Auslegung waren Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Erneute Öffentliche Auslegung

Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung	08.03.2022
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung	08.08.2022
Erneute Öffentliche Auslegung	15.08.2022 – 29.08.2022

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur erneuten Öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine relevanten Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	15.12.2022
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	23.01.2023
Rechtswirksam	23.01.2023

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	13.11.2023
Öffentliche Auslegung	21.11.2023 – 22.12.2023

Wesentliche Anregungen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung im ergänzenden Verfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie deren Berücksichtigung:

Stellungnahmen / Themenbereich	Antwort / Berücksichtigung
Thema 1: Festsetzungen im B-Plan <ul style="list-style-type: none"> - Tatsächliches GRZ auf dem Grundstück Hattinger Straße 386 b überschreitet mit 0,89 die festgesetzte GRZ von 0,8 - Nebenanlagen werden durch neuen B-Plan im Geltungsbereich ausgeschlossen, obwohl im Bestand zahlreiche Nebenanlagen zu finden sind - Bautechnische Nachweise zum Thema Schallschutz sollen nicht als zusätzliche Bauvorlage gefordert werden Stellungnahme vom Bauordnungsamt	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuelle Überschreitungen der GRZ im Bestand haben Bestandsschutz. Für neue Bauvorhaben wird jedoch die festgesetzte GRZ von 0,8 zu Grunde gelegt - Die bestehenden und genehmigten Nebenanlagen, zu denen u. a. auch Werbeanlagen gehören, haben Bestandsschutz. Für zukünftige Bauvorhaben soll Werbung am Gebäude möglich sein, eigenständige Werbeanlagen sind jedoch nicht möglich - Das Vorhaben bezüglich des bautechnischen Nachweises zum Thema Schallschutz ist ämterübergreifend abgestimmt

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Hinweise wurden berücksichtigt und entsprechend im Bebauungsplan sowie der Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung im Rahmen der Öffentlichen Auslegung waren Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Satzungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 BauGB

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	14.03.2024
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	01.04.2024
Rechtswirksam	01.04.2024

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan Nr. 239 b wird im Vollverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 239 b ausgelösten sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen. In der Konfliktanalyse bzw. Prognose werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter nach Art, Intensität und zeitlichem Ablauf beurteilt. Dabei ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen. Ferner ist zu prüfen, ob unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds als erheblich eingestuft werden müssen.

Das Plangebiet ist bereits komplett bebaut und versiegelt. Umweltbestandteile sind:

- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
- Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

3.1 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Das Bebauungsplangebiet selbst ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. In umliegenden Bereichen befinden sich weitere Gewerbeflächen (östlich der Hattinger Straße) als auch Wohnsiedlungsraum (südlich und südöstlich angrenzend). Der Untersuchungsraum bildet entlang der Hattinger Straße ein Versorgungszentrum für den Bochumer Stadtteil Weitmar. Daher wird er von den in der Umgebung lebenden Menschen für diverse Einkäufe genutzt und besitzt unter diesem Gesichtspunkt für das hier untersuchte Schutzgut „Mensch“ eine örtliche Bedeutung. Eine Bewertung dieser Funktionen ist weniger als Umweltfaktor als vielmehr aus städtebaulicher Sicht vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im direkten Wohnumfeld der südöstlich und südlich angrenzenden, zusammenhängenden Wohnbebauung (vorwiegend Mehrfamilienhaussiedlung). Besondere räumlich-funktionale Verknüpfungen im Sinne eines siedlungsnahen Raums der Feierabenderholung grenzen westlich an das Bebauungsplangebiet an. Erholungsrelevante Bereiche bestehen sowohl im Süden des angrenzenden Siedlungsbereichs in Form des „Weitmarer Holz“ als auch im Westen („Schlosspark Weitmar“).

Das Bebauungsplangebiet sowie das östliche und südliche Umfeld zählen zur bebauten Umwelt. Nach Westen (landwirtschaftliche Flächen „Kuhlenkamp“, städtischer Friedhof) und Norden (Schlosspark) öffnen sich Freiräume, die für die Erholungsnutzung durch ein Wegenetz gut erschlossen sind. Nördlich verläuft in Ost-West-Richtung der Springorum-Radweg (ehemalige Bahntrasse) mit regionaler Bedeutung für die Erholung. Sichtbeziehungen aus dem Freiraum zum Bebauungsplangebiet werden jedoch durch eine Gehölzbarriere abgeschirmt.

Als Vorbelastungen bezüglich des Schutzguts sind ausschließlich vom Menschen selbst geschaffene Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung aufzuführen. Dazu gehören neben der Störung der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der Wegebeziehung) durch Verkehrswege, namentlich der örtlichen Hauptverkehrsstraße Hattinger Straße insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen durch den umliegenden Straßenverkehr, namentlich auf der Hattinger Straße sowie die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet selbst sowie in der östlichen Umgebung.

Die ermittelten planbedingten Auswirkungen erreichen eine nur höchstens geringe Wirkintensität. Eine Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 239 b mit den Belangen des Schutzgutes „Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist gegeben.

3.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Das Bebauungsplangebiet weist den typisch stark versiegelten und überbauten Charakter eines mit großflächigen Gebäudetrakten gewerblich genutzten Gebiets auf. Grünstrukturen innerhalb des Vorhabenbereichs bestehen lediglich aus kleinflächigem Intensivrasen und einem Einzelbaum.

Östlich der Hattinger Straße schließt Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern und kleinen Gärten mit hohem Rasenanteil an sowie teilweise gewerbliche Nutzung (BOGESTRA). Auch südlich setzt sich die Nutzung aus Wohnraum und Gewerbe zunächst fort. Daran anschließend befindet sich ein Erholungsraum in Form einer Waldfläche, das „Weitmarer Holz“. Im Nordwesten schließen weitläufige Grünflächen an, welche als Landschaftsschutzgebiet „Roehlinghaus“ ausgewiesen sind.

Auch das weitere nordöstliche Umfeld ist durch Siedlungsraum geprägt. Im Süden befinden sich einige Waldrelikte. Das westliche Umfeld ist durch einen ländlichen Charakter geprägt. Hier befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, teilweise mit säumenden Baumreihen sowie einzelnen Hofstellen.

Unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit sind planbedingte Auswirkungen nicht gegeben, da zurzeit keine Veränderungen der derzeitigen baulichen Nutzung geplant ist und deshalb durchweg geringe Wirkintensitäten vorliegen. Die Planung ist mit den Belangen des Schutzguts „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“ verträglich einzustufen.

3.3 Fläche

Das Plangebiet liegt vollständig im Gewerbebereich. Mit Ausnahme weniger kleiner Intensivrasenflächen ist das Gebiet vollversiegelt. Mit dem Gelände der BOGESTRA auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Hattinger Straße bildet es einen geschlossenen Gewerbe-komplex. Eine funktionale Verbindung mit dem umliegenden unverbauten Freiraum besteht im Sinne der Erholungsnutzung durch Fußwege.

Mit den geplanten Festsetzungen geht keine grundsätzliche Nutzungsänderung einher. Es werden keine Freiräume durch ein Bauvorhaben beansprucht. Das Plangebiet wird weiterhin als Gewerbefläche genutzt. Der Anteil an überbauter Fläche bleibt gleich. Planbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit nicht abzuleiten. Die Planung ist mit den Belangen des Schutzgutes Fläche verträglich einzustufen.

3.4 Boden

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung im gesamten Bebauungsplangebiet sind hier alle natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren gegangen. An wenigen un bebauten und durch Raseneinsaat geprägten Standorten beschränken sich die Bodenfunktionen auf die Funktion als Wuchsstandort für Vegetation und Versickerung von Oberflächenwasser. Wegen der veränderten Standorte ist auch hier eine nur nachrangige Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt gegeben.

Weitestgehend natürliche Bodenfunktionen sind nur im westlich angrenzenden Bereich außerhalb des Geltungsbereichs vorzufinden.

Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich im urbanen Raum stark vorbelastend auf die Bodenfunktion aus. Natürlich gewachsene Böden sind nicht mehr anzutreffen. Im Randbereich der Hattinger Straße ist überdies mit einer erhöhten Schadstoffanreicherung durch die Abgase des fließenden Verkehrs und durch Tausalzeintrag zu rechnen.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut und versiegelt ist, ergeben sich keine planbedingten Auswirkungen.

3.5 Wasser

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Im Westen liegt ein Teil einer Grünfläche im Untersuchungsgebiet, durch die eine Grabenstruktur verläuft, die witterungsbedingt nur vorübergehend Wasser führt. Überschwemmungsgebiete sind im Untersuchungsgebiet nicht festgesetzt.

Im Untersuchungsgebiet stehen zudem zwei Grundwasserkörper sowie oberflächennah kein Grundwasser an.

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die gegebene starke Versiegelung und Überbauung infiltrationsfähiger Standorte. Die Grundwasserneubildung im Untersuchungsgebiet ist stark beeinträchtigt. Darüber hinaus ist durch die Lage im direkten Einflussbereich der Hattinger Straße eine Gefährdung durch Schadstoffeintrag (Abgase und Tausalz-Spritzwasser) gegeben.

Es ist festzustellen, dass sich die Entwässerung und die Infiltrationsfähigkeit des Bodens nicht ändern und es zu keinen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kommt. Eine umweltfachliche Erheblichkeit wird daher nicht erreicht. Die Planung ist mit den Belangen des Schutzguts Wasser verträglich einzustufen.

3.6 Klima / Luft

Laut dem Fachinformationssystem FIS Klimaanpassung des LANUV NRW befindet sich das Untersuchungsgebiet geländeklimatisch vorwiegend im Gewerbe- und Industrieklima. Den Klimaanalysekarten ist außerdem zu entnehmen, dass das Untersuchungsgebiet auf Grund der nahezu vollständigen Versiegelung tagsüber eine starke thermische Belastung und insgesamt eine ungünstige thermische Situation auf. Der im Osten angrenzende Raum weist eine weniger günstige thermische Situation auf, während der im Westen angrenzende Raum eine geringe bis mittlere thermische Ausgleichsfunktion aufweist. Somit stellen der Untersuchungsraum und der östlich angrenzende Raum belastende Wärmehotspots dar, während das angrenzende Freilandklima der Frischluftentstehung dient.

Als Vorbelastung sind die Versiegelung und Überbauung des nahezu gesamten Bebauungsplangebiets zu werten, welche als klimatische Ungunstfaktoren anzuführen sind. Gebäuderiegel wirken zudem als Barrieren für den Luftaustausch. Darüber hinaus bestehen durch die gewerbeeigenen Parkplätze des Untersuchungsraums sowie die angrenzende Hattinger Straße Quellen für Schadstoffimmissionen, die belastend auf die lokale Lufthygiene wirken.

Die Neuausweisung des Bebauungsplans Nr. 239 b dient lediglich der Bestandssicherung. Es ist daher festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

Unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung sollte bei der Neubepanung des Geländes der Klimaschutz Berücksichtigung finden. Hierzu wird sowohl ein höherer Grünanteil, als auch eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

3.7 Landschaft

Das Bebauungsplangebiet bildet mit dem Gelände der BOGESTRA auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Hattinger Straße einen geschlossenen Gewerbekomplex, der in östlicher und südlicher Richtung von Wohnbebauung umgeben ist. Nach Westen ist das Bebauungsplangebiet durch eine Gehölzkulisse vom angrenzenden Freiraum abgeschirmt. Gliedernde und belebende Grünstrukturen fehlen innerhalb des Bebauungsplangebiets mit Ausnahme eines zentralen Einzelbaums, der jedoch gestalterisch kaum Wirkung entfalten kann. Wie auch der östlich angrenzenden Straßenraumbegrünung wird hier eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Hoch bedeutsam sind hingegen die östlich, südlich und nördlich umgebenden Gehölzstrukturen, die als Abschirmung gegenüber der angrenzenden freien Landschaft eine besondere Funktion für das Landschaftsbild aufweisen.

Als Vorbelastung bzw. Defizit im Hinblick auf das Landschaftserlebnis ist die Versiegelung und starke anthropogene Überformung der Gewerbeflächen selbst zu werten. Durch die im gesamten Bereich von Straßenzügen, Parkplätzen und Bebauung wahrnehmbare anthropogentechnische Überprägung sind die Vielfalt, die Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert des betroffenen Ortsbilds beeinträchtigt. Im nördlichen Bereich quert zudem eine 110 kV-Freileitung in ostwestlicher Richtung das Bebauungsplangebiet, die die technische Überprägung verstärkt.

Die Neuausweisung des Bebauungsplans Nr. 239 b dient lediglich der Bestandssicherung. Es ist daher festzustellen, dass alle planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft die umweltfachliche Erheblichkeit nicht erreichen.

3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht bekannt. Westlich angrenzend befinden sich im Schlosspark Weitmar die Ruinen „Haus Weitmar“ eines Herrenhauses mit Vorburg. Dieses ist als Baudenkmal geschützt.

Von der Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist dieses Baudenkmal jedoch nicht betroffen, da es außerhalb des Untersuchungsraums liegt und zudem kein Bauvorhaben mit baubedingten, anlage- oder betriebsbedingten Wirkungen geplant ist.

4. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung (Baukörper, Stellplätze) und der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks an die Hattinger Straße stellt sich der Standort als Gewerbegebiet aus umweltfachlicher Sicht als günstig dar. Die städtebauliche Zielsetzung der Bestandssicherung der Gewerbeflächen und der Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels ist zudem standortgebunden. Standortalternativen sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.