

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.
Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.
Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.
Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Bebauungsplan Nr. 634 I b

- Sondergebiet Hofsteder Straße Nordwest - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 I
und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 634 I a

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 07.04.2011

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Städtebaulicher Teil

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Verkehr und Erschließung
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.2 Ziele der Stadtentwicklung
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
 - 6.1 Bau- und Nutzungskonzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Fläche für die Versorgung - Elektrizität
 - 7.1.4 Verkehrsflächen
 - 7.1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Altlasten
 - 7.2.3 Methanausgasungen
- 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodendenkmäler
 - 7.3.2 Baudenkmäler
 - 7.3.3 Kampfmittelfunde

8. Bebauungsplanverfahren

9. Flächenbilanz

10. Gutachten

11. Städtebaulicher Vertrag

Teil B - Umweltbelange

- 12. Natur und Landschaft**
- 13. Stadtklima**
- 14. Immissionsschutz**
 - 14.1 Verkehrslärm
 - 14.2 Gewerbelärm
 - 14.3 Luftreinhaltung
- 15. Zusammenfassung der Umweltbelange**

Teil A - Städtebaulicher Teil

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das ca. 50.000 m² große Plangebiet liegt im Bochumer Stadtteil Hofstede, ca. 3 km nordwestlich der Bochumer Innenstadt. Es wird im Norden durch den in westlicher Richtung entwässernden Vorfluter Hofsteder Bach begrenzt. Die Ostgrenze wird durch die Hofsteder Straße, die Südgrenze wird im Nordteil durch eine Böschung, im Südteil durch die Speicherstraße gebildet. Im Westen grenzt die Bundesbahnstrecke Bochum-Hbf - Bochum-Riemke an.

Aufgrund des vorgesehen Kreisverkehrs im Bereich Hofsteder Straße/Speicherstraße setzt sich das Plangebiet im Süden geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 634 I fort.

2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Für den o. g. Planbereich gilt der seit November 2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 634 I a, der die zulässige Bruttogeschossfläche für großflächige Handelsbetriebe des bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 634 I von 20.000 m² auf 14.000 m² reduzierte und gleichzeitig die maximal zugelassene Verkaufsfläche des Food-Bereichs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Tabak-, Back-, Fleisch- sowie Drogeriewaren) von 2.100 m² auf 4.000 m² erweiterte.

Nun beabsichtigt die Firma Ratio, den Standort des bisherigen SB-Warenhauses innerhalb des Planbereiches zu verlagern und den Markt in reduzierter Form neu zu errichten. Der verkleinerte Markt soll zum Standort der derzeitigen Rampe und des ehemaligen Getränkemarktes orientiert werden. Im Bereich des bisherigen Marktes ist zusätzlich ein Bau- und Gartenmarkt geplant, der von der Firma Bauhaus betrieben werden soll.

Ziel der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels im Sinne des Masterplanes unter Berücksichtigung der Entwicklungsvorstellungen des Eigentümers, so dass die Errichtung des Baumarktes bei gleichzeitiger Verkleinerung des SB-Warenhauses sowie die Herstellung der dafür erforderlichen Verkehrsanlagen ermöglicht werden.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Der Großteil des Plangebietes ist zurzeit Standort eines SB-Verbrauchermarktes sowie einiger Nebengebäude an der nördlichen Plangebietsgrenze einschließlich der erforderlichen Kundenparkplätze und einer Tankstelle. Die auf dem südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gebäude, in denen u. a. ein Getränkemarkt untergebracht war, sind bereits komplett abgerissen worden.

Dieser Teil des Plangebietes liegt um einige Meter höher als der nördliche Bereich, sodass die Verbindung beider Teilflächen über eine Rampe hergestellt wird.

Insgesamt ist das Plangebiet großflächig versiegelt. Lediglich an der westlichen Gebietsgrenze, im Übergangsbereich zur Bahnanlage, sowie entlang des südlichen Bereiches der Hofsteder Straße finden sich Begrünungen mit zum Teil älterem Baumbestand. Die Böschung, die den Nord- und Südteil trennt weist ebenfalls einen markanten Gehölzbestand auf.

Das nähere Umfeld ist in erster Linie gewerblich geprägt. Dennoch finden sich auf der östlichen Seite der Hofsteder Straße, eingelagert in die gewerblichen Nutzungen, punktuell zwei Wohnbereiche. Zum einen ein Einzelhaus zwischen Media-Markt und dem Autohändler und zum anderen ein größerer Komplex, bestehend aus zwei Häusern, im Kreuzungsbereich Hofsteder Straße / Speicherstraße. Größere zusammenhängende Wohngebiete sind ansonsten erst entlang der Poststraße zu finden.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Südlich bzw. westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 634 I an, der die hier ansässigen Großhandelsbetriebe planungsrechtlich über eine Sondergebiets-festsetzung und die Straßenverkehrsfläche der Speicherstraße sichert. Ein Teil der Fläche dieses Bebauungsplanes wird durch den Bau des Kreisverkehrs beansprucht.

3.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden über einen Kreisverkehr an die Hofsteder Straße angeschlossen, deren durchschnittliche Verkehrsbelastung bei ca. 12.400 Kfz/Tag liegt. Der Südteil wird über die Speicherstraße erschlossen, wobei gleichzeitig eine Verbindung beider Planbereiche über eine Rampe besteht, die jedoch im Rahmen der Umstrukturierung des Plangebietes entfallen wird. Der Anschluss des südlichen Teils wird somit zukünftig nur über die Speicherstraße erfolgen, sodass hier ein Ausbau der vorhandenen Zufahrt in Verbindung mit dem Bau eines Kreisverkehrs erforderlich wird.

Über den südlichen Verlauf der Hofsteder Straße kann der Verkehr relativ problemlos dem überregionalen Verkehrsnetz zugeführt werden. Es besteht hier zum einen eine Anschlussstelle der A 40 und ein ampelgesteuerter Knotenpunkt mit der Herner Straße.

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten mit einem SB-Warenhaus bebaut und dementsprechend erschlossen. Insofern entsteht durch die vorgesehene Änderung keine problematische Situation bei den Versorgungsmedien. Für das anfallende Niederschlagswasser ist eine Einleitung in den Hofsteder Bach beantragt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich der weitaus größte Teil des Plangebietes im

Eigentum des Betreibers des SB-Marktes. Andere private Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Regionalen Flächennutzungsplan als "Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel/Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen" dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Ziele der Stadtentwicklung

Das Plangebiet gehört laut "Masterplan Einzelhandel" zum Sonderstandort "Hofsteder Straße".

Gemäß der im Masterplan festgelegten "Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren in Bochum" wird in Grundsatz 2 das Ziel formuliert, großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch im Hauptgeschäftszentrum und in Zentren der Typen II, III und IV anzusiedeln.

Gleichzeitig wird in Grundsatz 4 gefordert, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel neben der Ansiedlung in den Zentren auch auf die Sonderstandorte zu lenken. Um diesen Standortbereichen auch zukünftig zentrenverträgliche Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen wird das "Prinzip der Umsatzäquivalenz" zur Diskussion gestellt. Danach soll den einzelnen Sonderstandorten, die in der Regel auch über einen mehr oder weniger großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Standortumbau in der Weise anzustreben, dass die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente zum Ersatz zentrenrelevanter Sortimente am selben Standort führt. Dies kann jedoch nicht im Verhältnis 1:1 bezüglich des Kriteriums Verkaufsfläche sondern nur auf der Basis des Umsatzes erfolgen. Das bedeutet, dass bei einer in der Regel anzunehmenden geringeren Flächenproduktivität des neuen nicht zentrenrelevanten Sortiments entsprechend mehr Verkaufsfläche gegenüber der aufzugebenden bisherigen Verkaufsfläche an zentrenrelevanter Sortimente angesiedelt werden kann. Zugleich ist die neu geschaffene Situation bauleitplanerisch so zu fixieren, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen am Standort nur durch entsprechende Flächen substitutionen möglich sind.

5. Begründung der Planungsziele

Die Planung sieht eine Umsetzung der Ziele des Masterplanes Einzelhandel dadurch vor, dass zulässige Verkaufsflächen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment im Rahmen des Umsatzäquivalenzprinzips in Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente umgewandelt wird. Dies schränkt einerseits den Eigentümer der Fläche ein, andererseits ermöglicht es ihm im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels eine Verkaufsflächenerweiterung. Diese Entwicklung ist mit dem Eigentümer, auf dessen Veranlassung sie auch begonnen

wurde, abgestimmt, so dass hier kein besonders einschränkender Eingriff in die Eigentumsbelange zu verzeichnen ist.

Die Planung dient also wesentlich dazu, die Ziele der Stadtentwicklung, nämlich den Schutz und die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur sowie die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft im Bereich der Sonderstandorte in Übereinstimmung mit den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer umzusetzen

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bau- und Nutzungskonzept

Das Bau- und Nutzungskonzept sieht den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen und die Errichtung eines verkleinerten SB-Warenhauses auf dem südlichen Teil der Fläche sowie eines Bau- und Gartenmarktes auf dem nördlichen Teil vor.

Das neue SB-Warenhaus soll nur noch über insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche verfügen, von denen maximal 4.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente und 4.000 m² für sonstige zentrenrelevante Sortimente ausgenutzt werden können. Der geplante Bau- und Gartenmarkt soll innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.000 m², 800 m² zentrenrelevantes Randsortiment haben.

Die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück soll relativ freigestellt werden, lediglich zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 5 m vorgesehen, der zu begrünen ist, um eine gewisse gestalterische Einbindung in den städtischen Raum zu erreichen.

6.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Baumarktes soll weiterhin über den vorhandenen Kreisverkehr an der Hofsteder Straße erfolgen. Für das neue SB-Warenhaus ist die Erschließung für den Kfz-Verkehr über eine neue Anbindung an die Speicherstraße und damit einhergehend der Ausbau eines Kreisverkehrs im Knotenpunkt Speich- / Hofsteder Straße vorgesehen. Zwischen den Parkplätzen des Baumarktes und des Warenhauses ist keine Kfz-seitige Verbindung mehr möglich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Blanke der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung erbracht, die im Folgenden in den wesentlichen Punkten dargestellt wird:

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Reduzierung der Verkaufsflächen des Warenhauses auch eine Verringerung in den Kundenfrequenzen und somit in den Kfz-Frequenzen eintreten wird. Im vorliegenden Fall wurde die Verringerung der Kfz-Frequenzen im Verhältnis der bestehenden Verkaufsfläche zu der künftig reduzierten Verkaufsfläche in Ansatz gebracht. Demnach wird davon ausgegangen, dass im Kunden- und Besucherverkehr des Warenhauses künftig nur noch ca. 44% der heutigen Kfz-Verkehrsbelastungen auftreten werden. Darüber hinaus ergeben sich durch die Verlagerung des Standortes entsprechende beschriebene Verschiebungen in den Richtungsbelastungen an den beiden maßgeblich betroffenen Knotenpunkten. Im Einzelnen ergab sich eine Reduktion des Verkehrsaufkommens von 4.410 auf 1.935 Pkw/Tag für das Warenhaus.

Für den geplanten Baumarkt muss ein Tagesverkehrsaufkommen (werktags) von ca. 2.600 Pkw in Ansatz gebracht werden. Demnach wird sich Gesamtverkehrsaufkommen beiden Nutzungen ($1.935 + 2.600 = 4.535$) an Normalwerktagen um lediglich 125 Pkw erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Vorbelastung der Hofsteder Straße muss davon ausgegangen werden, dass diese geringe Verkehrszunahme für den Kfz-Verkehr im Zuge der Hofsteder Straße keine signifikanten Auswirkungen weder auf umweltrelevante Aspekte in diesem Bereich noch für die Bewertung der Leistungsfähigkeit an den beiden signalisierten Knotenpunkten Hofsteder Straße / Poststraße oder Hofsteder Straße/Herner Straße erwarten lassen.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten stellt sich zunächst für den bestehenden Kreisverkehr an der Hofsteder Straße als uneingeschränkt leistungsfähig heraus.

Dagegen liegt der Verkehrszustand am Knotenpunkt Hofsteder Straße / Speicherstraße insbesondere für den kombiniert geführt Geradeaus- und Linkseinbiegestrom in der westlichen Zufahrt Speicherstraße schon im bestehenden Ausbauzustand und unter den gegenwärtigen Verkehrsbelastungen im Grenzbereich. Bei einer Verlagerung des Warenhaus-Standortes und der damit verbundenen Änderung der Kfz-Verkehrerschließung weisen die Berechnungsergebnisse am Samstag in der Spitzenstunde extreme Wartezeiten im Minutenbereich auf, verbunden mit großen Rückstaulängen. Der Knotenpunkt wäre mit der bestehenden Vorfahrtregelung an Samstagen zeitweise überlastet.

In diesem Zusammenhang wurde ein Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr mit jeweils einspurigen Kreiszufahrten und einstreifigen Kreisfahrbahnen geprüft und hierfür eine angemessene Leistungsfähigkeit prognostiziert, sodass diese Variante die Grundlage für die weitere Planung darstellt.

Der Anschluss des geplanten Warenhauses an die Speicherstraße selbst ist unmittelbar hinter dem geplanten Kreisverkehr vorgesehen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Straßenquerschnittes der Speicherstraße ergibt sich im unmittelbaren Einmündungsbereich des neuen Knotenpunktes zwangsläufig eine Verkehrsregelung „rechts rein/rechts raus“.

Diese ist hinsichtlich einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung mit einer einfachen Vorfahrtregelung als grundsätzlich unkritisch anzusehen.

Im Bereich der Speicherstraße wurde durch Rücknahme der Mittelinsel eine direkte Linksabbiegemöglichkeit in Richtung des RATIO-Großmarktes geschaffen. Durch eine zusätzliche Anbindung des Warenhauses können somit zusätzliche Konflikte zwischen einfahrenden Verkehrsteilnehmern in Richtung Großmarkt und ausfahrenden Fahrzeugen vom Warenhaus nicht ausgeschlossen werden, insbesondere in Situationen, in denen ausfahrende Fahrzeuge vom Warenhaus über mehrere Fahrspuren die genannte Linksabbiegemöglichkeit nutzen wollen. Aus Verkehrssicherheitsaspekten wird daher empfohlen, die Beschränkung der Ausfahrt vom künftigen RATIO-Warenhaus auf das Rechtsausfahren auch baulich zu unterstützen, so dass ausfahrende Fahrzeuge verkehrssicher und ohne Konflikte mit anderen Verkehrsteilnehmern über die bestehende Wendeschleife in Richtung Hofsteder Straße geführt werden.

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich unter der Voraussetzung der zwingend erforderlichen Umsetzung zur Änderung der Bau- / Betriebsform am Knotenpunkt Hofsteder Straße / Speicherstraße aus rein verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Neubau des Warenhauses und die Ansiedlung eines Baumarktes auf dem Gelände des bestehenden RATIO-Warenhauses bestehen.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Änderung der Nutzungen werden zukünftig zwei unterschiedliche Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel erforderlich werden. Der nördliche Bereich wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bau- und Gartenmarktes einschließlich der Stellplatzanlage ermöglichen, während der Südtail ein SB-Warenhaus einschließlich der erforderlichen Stellplätze zulässt.

Die vorliegende Planung zur Verkleinerung des bisherigen SB-Warenhauses und der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes kommt den o. g. Zielen des Masterplanes Einzelhandel entgegen. Insbesondere entspricht das Vorhaben dem dort dargelegten Prinzip der Umsatzäquivalenz, dessen Anwendungsformel nachfolgend dargestellt wird:

Das neue SB-Warenhaus soll nur noch über insgesamt 6.000 m² Verkaufsfläche verfügen, die sich aufteilen in 4.000 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 2.000 m² weitere zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente). Demnach werden durch die neue Planung 8.000 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente frei.

Die Berechnungsgrundlage für die freiwerdende Kapazität wird durch den Umsatz gebildet. Danach wäre für ein SB-Warenhaus im nahversorgungsrelevanten Bereich ca. 3.200 € je m² anzusetzen. Bei einem Wegfall von 8.000 m² Verkaufsfläche ergibt sich ein frei werdendes Umsatzpotential von rechnerisch 25,60 Mio. €.

Da das zentrenrelevante Randsortiment des Bau- und Gartenmarktes mit 800 m² geplant ist, reduziert sich das frei werdende Potential um 2,56 Mio. € (= 800 m² x 3.200 €/m²) auf 23,04 Mio. €. Für einen Baumarkt wird eine Flächenleistung von 1.500 €/m² im nicht zentrenrelevanten Kernsortiment angenommen, sodass bei einem Umsatzpotential von 23,05 Mio. € dafür ein Flächenanteil von 15.360 m² (= 23,05 Mio. / 1.500 €/m²) zur Verfügung stehen. Zuzüglich der Fläche für Randsortimente von 800 m² liegt nach dem Umsatzäquivalenzprinzip die rechnerisch denkbare Gesamtverkaufsfläche bei 16.160 m².

Geplant ist der Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.175 m², sodass die ungewichtet addierten Gesamtverkaufsflächen des Projektes um 1.985 m² kleiner sind, als sie nach der Umsatzäquivalenzrechnung möglich wären.

Die Veränderungen gehen somit mit dem Masterplan Einzelhandel konform und sind im Konsultationskreis Einzelhandel begrüßt worden.

**Sondergebiet (SO 1) - Großflächiger Einzelhandel (SB-Warenhaus)
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Der derzeit vorhandene Ratio-Markt ist als „SB-Warenhaus“ anzusehen. Diese Form des Einzelhandelsbetriebes soll auch zukünftig beibehalten werden. Deshalb wird das Sondergebiet mit dem Oberbegriff des SB-Warenhauses überschrieben. Dadurch wird ausgeschlossen, dass es zur Ansiedlung reiner großflächiger Fachmärkte kommt. Die Zulässigkeit ist in jedem Fall an der Definition des umfassenden Sortiments von Waren aller Art und insbesondere an dem Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zu messen. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche werden Beschränkungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente hinsichtlich der Größenordnungen von max. 4.000 m² getroffen. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem ganz oder überwiegend in Selbstbedienung angebotenen umfassenden Sortiment von Waren aller Art, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel (SB-Warenhaus).

Die Gesamtverkaufsfläche darf max. 6.000 m² betragen.

Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 4.000 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten nach der Bochumer Liste:

- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazeutik, Reformwaren
- Zeitungen, Zeitschriften

Von der Gesamtverkaufsfläche sind max. 4.000 m² für zentrenrelevante Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Als zentrenrelevante Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente gelten nach der Bochumer Liste:

- Babyartikel
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bettwaren, Matratzen
- Bücher
- Erotikartikel
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren
- Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör
- Sport- und Freizeitartikel
- Unterhaltungselektronik; Tonträger, Computer
- Kunstgewerbe / Bilder
- Computer und Kommunikationselektronik

- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Abgepasste Teppiche
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/ Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Musikalienhandel
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel

Dem derzeitigen Ratio-Markt sind verschiedene Nebeneinrichtungen zugeordnet, die dem zukünftigen Betreiber ebenfalls optional zur Verfügung stehen sollen. Dazu zählt insbesondere die Tankstelle, die im Eingangsbereich zum vorhandenen Ratio-Markt bislang keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hatte. Zwar soll die Tankstelle dort abgerissen werden, eine Verlagerung in den südlichen Bereich lässt jedoch ebenfalls keine Auswirkungen erwarten, die das städtebauliche Gefüge negativ beeinflussen würde, zumal auch hier und auf dem Gelände des Großmarktes in der Vergangenheit 2 Tankstellen existierten.

Tankstellen sollen daher einschließlich ihrer spezifischen Dienstleistungseinrichtungen ausnahmsweise zulässig sein.

Gleichfalls ausnahmsweise zulässig sind die einem SB-Warenhaus funktional zugeordneten Dienstleistungseinrichtungen, wie ein Schlüsseldienst, Schuhreparaturen und dergleichen. Diese Betriebseinrichtungen kennzeichnen ebenso wie eine untergeordnete Speisewirtschaft, die in erster Linie der kurzfristigen Versorgung der Besucher dient und grundsätzlich eher dem Charakter einer Imbissstube gleicht, dem typischen Erscheinungsbild eines SB-Warenhauses.

Um den geordneten Betriebsablauf und die Sicherheit des Marktes auch außerhalb der Öffnungszeiten zu gewährleisten, soll es dem Betreiber ermöglicht werden, eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und dergleichen einzurichten.

Die o. g. Bedingungen führen zu einer Erweiterung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen mit untergeordneter Werkstatt (Kleinreparatur), Reifenmontage, Waschanlage, Autozubehör und Shop
- Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften als räumlich untergeordneter Teil des SB-Warenhauses
- max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**Sondergebiet (SO 2) - Großflächiger Einzelhandel (Bau- und Gartenmarkt)
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Gemäß der oben dargestellten Zielvorstellung des Masterplanes Einzelhandel ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes als Kompensation zur Flächenreduzierung des SB-Warenhauses an diesem Standort als positive Entwicklung anzusehen, die dementsprechend bauleitplanerisch unterstützt werden soll. Der Bebauungsplan setzt daher den Bau- und Gartenmarkt mit einer Fläche von 14.200 m² fest.

Neben den bau- und gartenmarkttypischen Sortimenten sind auf 800 m² Randsortimente festgesetzt, die sich zwar aus dem Pool der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zusammen setzen aber dennoch dem Sortiment des Baumarktes als artverwandt angesehen werden können. Die Ausnahme bildet lediglich das Fahrradzubehör. Dem Wunsch des Betreibers wurde in dieser Hinsicht gefolgt, da hierfür nur insgesamt 15 m² vorgesehen sind.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes - Bau- und Gartenmarkt.

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 14.200 m².

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind von den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. 1.1) nur folgende Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von zusammen 800 m² zulässig:

- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Fahrradzubehör
- Kunstgewerbe/Bilder
- Haushalts- und Heimtextilien (einschließlich Gardinen und Zubehör)
- Bastelartikel
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß der vorgelegten Planung werden sich Gebäudehöhen einschließlich Aufbauten für Werbeanlagen von knapp 18 m ergeben. Dieses Maß orientiert sich in etwa an der Umgebungsbebauung und sollte daher auch durch einzelne untergeordnete Anlagen, wie Werbepylone, nicht überschritten werden. Die max. Höhenentwicklung wird daher explizit festgesetzt. Eine Begrenzung der Höhen über die Anzahl der Geschosse erscheint nicht zweckmäßig, da sich aus der Art der Gebäude keine „normalen“ Geschosshöhen ableiten lassen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 18 m über dem jeweiligen Geländeniveau betragen.

7.1.3 Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Im Kreuzungsbereich der Speicher-/Hofsteder Straße betreiben die Stadtwerke Bochum eine 10 kV-Transformatorstation, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert wird.

Darüber hinaus können zur Versorgung neuer Gewerbebetriebe unter Umständen neue Transformatorstandorte im Plangebiet erforderlich werden. Für die Festlegung und Sicherung entsprechender Flächen und Trassen ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger sich rechtzeitig mit den Stadtwerken Bochum in Verbindung setzt.

7.1.4 Verkehrsflächen

Im Süden greift der Geltungsbereich auf eine kleine Fläche des Bebauungsplanes Nr. 634 I über. Die Inanspruchnahme dieser Fläche wird erforderlich, da der Kreuzungsbereich Speicher-/Hofsteder Straße als Kreisverkehr ausgebaut werden soll und dementsprechend mehr Straßenverkehrsfläche beansprucht wird. Dieser Teilbereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan sieht bauliche Veränderungen hauptsächlich auf bereits heute versiegelten Flächen vor. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind entsprechend den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bochum zu behandeln. Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist die Rodung von Gehölzen, unabhängig davon ob sie der Baumschutzsatzung unterliegen, in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollte der Abbruch von Gebäuden oder Fassadenänderungen in der Zeit von Mitte November bis Mitte Februar durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund dass sich Gelände zurzeit von seinem äußeren Erscheinungsbild her wenig attraktiv darstellt, sollte die Neubautätigkeiten als Chance begriffen werden das Erscheinungsbild in eine positivere Richtung zu lenken. In diesem Zusammenhang sollte der vorhandene Gehölzbestand im Bereich der Böschung zur Hofsteder Straße, soweit er schützenswert ist und die baulichen Veränderungen nicht stört, erhalten bleiben und im nördlichen Teil durch Bepflanzungen aufgewertet werden:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Hofsteder Straße und Speicherstraße einschließlich Gehwegen müssen Stellplätze mindestens einen Abstand von 2 m einhalten. Auf diese Abstandsfläche ist im Abstand von max. 12 m ein Laubbaum (gem. Gehölzauswahlliste, s. u.) in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 30 - 35 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe darf ein liches Innenmaß von 2 m x 2,5 m nicht unterschreiten. Diese Baumpflanzungen können im südlichen Bereich der Hofsteder Straße (zwischen LKW-Ausfahrt und der Speicherstraße) durch den Erhalt der vorhandenen Bäume ersetzt werden.

Um auch die vorgelagerten Stellplatzanlagen optisch einzubinden wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Auf den Stellplatzanlagen ist je angefangene acht offene Stellplätze ein großkroniger, vorrangig einheimischer Laubbaum (gem. Gehölzauswahlliste, s. u.) in der Qualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe darf ein liches Innenmaß von 2 m x 2,5 m nicht unterschreiten.

Gehölzauswahlliste Bäume:

- *Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)*
- *Acer pseudoplatanus in Sorten (Bergahorn)*
- *Quercus robur (Stieleiche)*
- *Quercus palustris (Sumpfeiche)*
- *Tilia cordata (Winterlinde)*

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Auf Anregung der RAG wird in den Bebauungsplan die bergbauliche Situation gekennzeichnet:

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieur-Konstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, da in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind. Vor Baubeginn wird bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW eine Grubenbildeinsichtnahme empfohlen. (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).

7.2.2 Altlasten

Im Zuge des Planverfahrens wurden zwei Bodengutachten und eine ergänzende Untersuchung zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes für den Tankstellenschaden Hofsteder Straße 205 erstellt und der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung angereicht. Die Auswertung führt zu den unten aufgeführten Kennzeichnungen. Kennzeichnung A betrifft den Bereich der ehemaligen Tankstelle um den vorhandenen Kreisverkehr, Kennzeichnung B bezieht sich auf das übrige Plangebiet.

Kennzeichnung A:

Erdarbeiten und Rückbaumaßnahmen sind auf der Grundlage des „Sanierungskonzeptes für den Tankstellenschaden Hofsteder Straße 205, Bochum“ vom 30.12.2010, erstellt durch das Umweltlabor ACB GmbH für die Ratio Handel GmbH durchzuführen.

Kennzeichnung B:

Rückbaumaßnahmen, Erdarbeiten und der Einbau von Materialien müssen aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter überwacht und begutachtet werden.

Der Fachgutachter ist mit Baubeginn zu benennen. Die Überwachung und Begutachtung der Arbeiten sind durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten bei der unteren Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Grünflächenamtes einzureichen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7.2.3 Methanausgasungen

Zur Abwehr möglicher Gefahren bei Methanzuströmungen wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000, überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. Die Risiken sind nicht vernachlässigbar.

Aufgrund der meist diffus auftretenden Gaszuströmungen werden in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung für Bergbau und Energie Untersuchungen für erforderlich gehalten, die mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind dann bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggfl. Vorsorgemaßnahmen einzuplanen, 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.

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

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Nach dem Kenntnisstand der LWL-Archäologie für Westfalen werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Da jedoch Bodendenkmäler neu entdeckt werden können, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber

auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7.3.2 Baudenkmäler

Im gesamten Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

7.3.3 Kampfmittelfunde

Die vorhandenen Luftbilder lassen ein Bombenabwurfgebiet und 15 vermutliche Blindgängerverdachtspunkte erkennen. Vor Baubeginn müssen die Verdachtspunkte überprüft werden. Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es ist daher zwingend erforderlich, die zu bebauenden Flächen und Baugruben auf darunter befindlichen Kampfmitteln abzusuchen. Spätestens 5 Tage vor Beginn des Aushubs ist dem Ordnungsamt der Stadt Bochum ein Lageplan im Maßstab 1:250 in zweifacher Ausfertigung einzureichen und das Bauvorhaben zur Sondierung zu melden. Die Zufahrt zur Baugrube muss dem Kampfmittelräumdienst bis zur Überprüfung, ggfl. auch mit schwerem Gerät, ermöglicht werden.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80 mm sowie Rammkernsondierungen nach DIN 4094 und Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120 mm drehend nicht Schnecke (nicht schlagend) durchgeführt werden.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

7.3.4 Tagesöffnungen

Im Plangebiet befinden sich 3 Luftschutzzollen, die im Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie vom 01.10.2010, Aktenzeichen 65.52.1-2010-656, gekennzeichnet sind.

8. Bebauungsplanverfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung am 14.07.2010 begonnen.

Gleichzeitig wurde beschlossen das Verfahren auf dem beschleunigten Weg nach § 13 a BauGB durchzuführen, da die gesamte Grundfläche innerhalb der in Nr. 2 des § 13 a genannten Spannbreite liegt. Gemäß der gesetzlichen Grundlage wurden mit Schreiben vom 21.06.2010 die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange an einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Es wurde die Einschätzung erlangt, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes seien keine schädlichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit der Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss am 17.08.2010 wurde gleichzeitig darauf hingewiesen, dass für die Öffentlichkeit die Gelegenheit besteht, sich bis einschließlich 03.09.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und Anregungen zu der Planung vorzubringen.

Mit Schreiben vom 07.09.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Am 19.01.2011 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, die in der Zeit vom 09.02. bis einschließlich 09.03.2011 durchgeführt wurde.

Aufgrund des vorgelegten Sanierungskonzeptes für den Tankstellenschaden wurden nach der öffentlichen Auslegung die textlichen Kennzeichnungen zu den Altlasten präzisiert und nun für zwei Bereiche innerhalb des Plangebietes differenziert.

Darüber hinaus ist die Kennzeichnung zum Bergbau geringfügig verändert worden.

9. Flächenbilanz

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel:	47.000 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	1.000 m ²
Fläche für die Versorgung - Elektrizität	250 m ²
gesamt:	48.250 m ²

10. Gutachten

- Umweltlabor ACB GmbH, Boden- und Bodenluftuntersuchungen BV Ratio-Verbrauchermarkt / Neubau Baumarkt, Hofsteder Straße 205, 44809 Bochum, Münster 08.10.2008
- Umweltlabor ACB GmbH, Gutachten zu den Ergebnissen der Boden- und Bodenluftuntersuchungen - Ratio-Warenhaus, Hofsteder Straße 205, 44809 Bochum, Münster 05.10.2009
- blanke verkehr.concept, Neubau Ratio-Warenhaus mit Bauhaus in Bochum, Verkehrsuntersuchung, Bochum, Mai 2010
- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung gem. 16. BImSchV, Bauvorhaben "Ratio Bochum" Neubau eines Kreisverkehrsplatzes Hofsteder Straße / Speicherstraße - Bochum, Münster September 2010

- Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Schalltechnische Untersuchung gem. TA-Lärm / 08.98, Bauvorhaben Neubau Ratio EKZ (Warenhaus) mit Bauhaus Hofsteder Straße 205, 44809 Bochum, Münster Dezember 2010

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, mit dem sich der Eigentümer verpflichtete, die Kosten des Planverfahrens zu übernehmen und die für die Durchführung des Planverfahrens erforderlichen Gutachten (z. B. Lärm- und Verkehrsbelastung) auf eigene Kosten beizubringen und der Stadt im Rahmen der Durchführung des Planverfahrens kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Grundstückseigentümer verpflichtete sich weiterhin, die erforderliche Ausbauplanung für den neuen Verkehrsknoten Hofstederstraße / Speicherstraße auf eigene Kosten zu erstellen und mit der Stadt eine Ausbaueinbarung abzuschließen.

Teil B Umweltbelange

Für den Bebauungsplan ergeben sich grundsätzlich die folgenden umweltbezogenen, insbesondere auch gesundheitsbezogenen Problemstellungen, deren Auswirkungen im Folgenden näher betrachtet werden:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet
- Stadtklimatische Veränderungen
- Luft- und Lärmbelastung durch Verkehr
- Immissionen aufgrund der Gewerbeansiedlung

12. Natur und Landschaft

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades sowie der bestehenden Festsetzung als Gewerbegebiet ergeben sich durch die Umsetzung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Insgesamt sind somit erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft als äußerst unwahrscheinlich einzustufen.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Für den vorliegenden Plan - mit einer Grundfläche von mehr als 20.000 qm - wäre zunächst auch im Falle eines beschleunigten Verfahrens die Eingriffsregelung anzuwenden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vorher zulässig waren, was durch die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 634 I a gegeben ist. Eine wesentliche Erhöhung der Grundfläche ist im Bebauungsplan 634 I b nicht vorgesehen, so dass sich keine erheblichen Veränderungen der Bebauungsstruktur ergeben.

Unabhängig hiervon ist in dem vorliegenden Fall aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) offenkundig, dass durch die geplante Neubebauung keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe entstehen können. Damit wird diese Planung insgesamt nicht von den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst.

13. Stadtklima

In der aktuellen Klimaanalyse für das Stadtgebiet Bochum wird das Plangebiet als Lastraum mit einem „Gewerbeklima“ eingestuft. Es zeichnet sich demnach durch einen hohen Versiegelungsgrad, starke sommerliche Aufheizung, relative Trockenheit und durch Emissionen von Lärm und Schadstoffen aus.

Als Planungshinweise werden genannt: Freihaltung von Belüftungsbahnen, Entsiegelung von Freiflächen, großräumiger Lager- und Parkplätze, Immissionsschutzpflanzungen insbesondere im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung, Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen, Emissionen und Verkehr reduzieren.

Mit der vorgesehenen Planung wird sich die vorgefundene Situation nicht wesentlich verändern. Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind Parkplätze in der vorhandenen Anzahl auch zukünftig erforderlich. Bei der Umgestaltung sollte jedoch auf eine Durchgrünung der Stellplatzanlagen hingewirkt werden, indem wie in anderen Fällen ein Pflanzgebot festgesetzt wird, welche die Anpflanzung von einem Laubbaum pro 8 Stellplätze vorschreibt.

Zur Hofsteder Straße ist die Böschung bereits stark bewachsen, sodass diese Begrünung im weitesten Sinne erhalten bleiben sollte. Damit könnte auch das auf der östlichen Seite der Hofsteder Straße vorhandene Wohngebäude abgeschirmt werden.

Eine Reduzierung des Verkehrs wäre prinzipiell nur durch Mindernutzungen im Plangebiet und damit gegen den Willen des Eigentümers durchzusetzen. Aufgrund der zu erwartenden rechtlichen Schwierigkeit scheidet dieser Weg als Lösung aus.

Insgesamt betrachtet bewegen sich aber die zusätzlichen Auswirkungen auf das Stadtklima voraussichtlich in einem vergleichsweise geringen Rahmen und entstehen allenfalls räumlich begrenzt.

14. Immissionsschutz

14.1 Verkehrslärm

Gemäß dem vorgelegten Verkehrsgutachten wird sich die Verkehrsmenge nur um 125 Pkw-Fahrten pro Tag erhöhen. Die geringfügige Zunahme resultiert aus der Verkleinerung des verkehrsintensiven SB-Warenhauses. Die Ansiedlung des weniger stark frequentierten Baumarktes wird die freiwerdende Verkehrsmenge zukünftig nur um die genannte Menge überschreiten, sodass umweltrelevante Auswirkungen in dieser Hinsicht nicht erheblich sein werden.

Der vorgesehene Umbau des Knotenpunktes zum Kreisverkehr ist als Ausbau einer Gemeindestraße zu sehen und unterliegt als erheblicher baulicher Eingriff dem Anwendungsbereich des § 1 der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Aufgrund dessen wurde vom Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zu prüfen, ob zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen die in der 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Maßgeblich bei der Beurteilung sind die im Knotenpunkt vorhandenen Wohnhäuser Hofsteder Straße 166 und 168, die entsprechend der vorhandenen Struktur mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes eingestuft werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftigen Beurteilungspegel für Mischgebiete zwar um 0,1 dB(A) überschritten werden, im Vergleich der zu erwartenden Lärmbelastungen vor und nach dem Umbau stellt das Gutachten jedoch eine Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 1,7 dB(A) fest. Daher besteht kein Anspruch auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

13.2 Gewerbelärm

Die Nutzung im Plangebiet selbst weist keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen auf, die eine besondere Untersuchung in einem Gewerbe- bzw. Sondergebiet für Einzelhandel erforderte.

Der Gewerbelärm im Plangebiet reduziert sich daher lediglich auf den Liefer- und Besucherverkehr. Im Zusammenhang mit der Nutzung des geplanten Kundenparkplatzes am neuen Ratio-Standort wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung gemäß TA-Lärm durchgeführt. Die Untersuchung berücksichtigt die auf der östlichen Seite der Hofsteder Straße gelegenen 3 Wohnhäuser (Hofsteder Straße 166, 168 und 182). Als Ergebnis wurde festgestellt, die zu erwartende Lärmbelastung unterschreite den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A). Damit könne die Zusatzbelastung im Sinne der TA-Lärm als irrelevant angesehen werden. Im Umfeld des künftigen Kundenparkplatzes des Bau- und Gartenmarktes erscheint eine Untersuchung auf dieser Ebene entbehrlich. Die notwendigen Nachweise können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden, da angesichts der Lage zu besonders schutzbedürftigen Nutzungen eine Einhaltung zu erwarten ist.

13.3. Luftreinhaltung

In den Untersuchungen zur Luftreinhalteplanung ist der Bereich nicht als solcher qualifiziert, in dem Grenzwerte überschritten sind. Dies lässt sich aufgrund der Baustruktur (eher offene Bauweise) in Verbindung mit der Verkehrsbelastung und der Lage zu den großindustriellen Emittenten auch nicht erwarten. Da durch die Planung sich die wesentlichen Parameter der Luftreinhaltung nicht ändern, ist auch hier keine Verschlechterung zu erwarten, sondern vielmehr eine Verbesserung, die sich aus der Umsetzung von Maßnahmen der Luftreinhalteplanung (z.B. Umweltzone) ergibt.

14. Zusammenfassung der Umweltbelange

Zusammenfassend ist nach dem jetzigen Kenntnisstand davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen:

- Die stadtklimatischen Veränderungen bleiben in einem kaum wahrnehmbaren Rahmen.
- Die mit der geplanten Neubebauung verursachte Verkehrszunahme ist mit 125 Pkw-Fahrten pro Tag so gering, dass keine wahrnehmbaren zusätzlichen Lärmemissionen entstehen werden. Negative Auswirkungen entstehen auch nicht durch den Umbau des Anschlusses Speicherstraße zu einem Kreisverkehr.
- Nennenswerte Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten voraussichtlich nicht ein.