

## **Rechtlicher Hinweis:**

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale 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. 898  
- Gewerbegebiet Freudenbergstraße -**

**BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Stand 07.02.2012

**INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**
  - 2.1 Anlass
  - 2.2 Erfordernis
  - 2.3 Zielsetzung
- 3. Bestandsanalyse**
  - 3.1 Derzeitige Situation
  - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
  - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
  - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
    - 4.3.1 Sicherung von Gewerbeflächen
    - 4.3.2 Masterplan Einzelhandel
    - 4.3.3 Masterplan A 40/B1
  - 4.4 Natur- und Landschaftsschutz
    - 4.4.1 Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)
    - 4.4.2 Landschaftsplan
    - 4.4.3 Wasserschutzgebiet
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
  - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.2 Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gem. § 6 BauO NW für Werbeanlagen
  - 7.2 Kennzeichnungen
    - 7.2.1 Bergbau
  - 7.3 Hinweise
    - 7.3.1 Methanausgasungen

## **ANLAGE 3** zur Vorlage Nr.: 20120313

- 7.3.2 Altlasten und Bodenschutz
- 7.3.3 Artenschutz
- 7.3.4 Anbaugenehmigungszone

### **8. Entwässerung**

### **9. Bebauungsplanverfahren**

### **10. Flächenbilanz**

### **11. Umweltbelange**

# **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 898 - Gewerbegebiet Freudenbergstraße - erfasst das nördlich der A 40 - Abfahrt Freudenbergstraße liegende Gewerbegebiet. Hier sind u.a. ein Autohaus, produzierende Gewerbebetriebe, eine Großdiskothek, ein Bordell und der Bochumer Schlachthof beheimatet. Das Grundstück der Diskothek und des Bordells liegt zentral im gewerblichen Bereich.

Die Autobahn verfügt im Bereich Freudenbergstraße weder über eine Schallschutteinrichtung noch über Bepflanzung, so dass das Plangebiet für den auf der Autobahn Bochum querenden Besucher gut sichtbar ist.

## **2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Anlass**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 898 - Gewerbegebiet Freudenbergstraße - ist die Absicht am Standort der Diskothek und des Bordells zusätzlich ein Entertainmentcenter anzusiedeln.

Das Plangebiet ist im Masterplan A 40/B1 als Bereich identifiziert worden, dem eine besondere Bedeutung für die Stadt Bochum bezüglich der Wahrnehmbarkeit der Stadt von dieser wichtigen Verkehrsachse zukommt und der langfristig durch hochwertige tertiäre Nutzungen aufgewertet werden soll. Dieser Bedeutung entsprechend soll es nicht von Vorhaben geprägt werden, die zu einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen.

### **2.2 Erfordernis**

Das Bebauungsplanverfahren dient dazu, die Entwicklung und ggf. weitere Bebauung an Grundsätze von Stadtplanung und Stadtentwicklung zu orientieren. Im Masterplan Einzelhandel ist das Plangebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich oder Sonderstandort dargestellt. Durch den Bebauungsplan soll Einzelhandel nur nach den Vorgaben des Masterplanes zulässig sein.

Auf dem bereits durch Diskothek und Bordell genutztem Grundstück ist die Erweiterung für ein Entertainment-Center (4 kerngebietstypische Spielhallen) beantragt. Die Diskothek hat auf Grundlage ihrer Emissionsbeeinträchtigungen und ihres Flächenbedarfs (ca. 800 Stellplätze) im Bereich Freudenbergstraße durchaus ihre Berechtigung. Ein Entertainmentcenter ist jedoch nicht zwingend auf Flächen im Gewerbegebiet angewiesen.

Im Plangebiet sollen Vergnügungsstätten begrenzt und zusätzlich Bordellbetriebe ausgeschlossen werden, da die Häufung solcher Einrichtungen einen sogenannten Trading-Down-Effekt bewirken kann, der zu einem allgemein negativ besetzten Standortimage führt. Damit das Gebiet seinen Beitrag zu einer angemessenen Präsentation der Stadt an dieser wichtigen Durchfahrtsachse leisten kann, ist eine Aufwertung in stadtgestalterisch und städtebaulicher Hinsicht erforderlich, die durch Betriebe aus den Bereichen Spielhallen und sexuelle Dienstleistungen nicht beeinträchtigt werden sollte.

Im Regionalen Masterplan A 40/B1 ist das Plangebiet als Bereich identifiziert worden, dem eine besondere Bedeutung für die Stadt Bochum bezüglich der Wahrnehmbarkeit der Stadt von dieser wichtigen Verkehrsachse zukommt. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen erforderlich, da insbesondere durch stadtbildprägende Werbeanlagen die Ziele des Masterplanes konterkariert würden.

# **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

## **2.3 Zielsetzung**

Ziel des Bebauungsplanes ist:

- die weitere schwerpunktmäßige Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Büronutzung,
- der Ausschluss stadtentwicklungsplanerisch nicht vertretbarer Nutzungen (z. B. Spielhallen, sexuelle Dienstleistungen bzw. Darbietungen),
- die Steuerung von Einzelhandel gemäß dem Masterplan Einzelhandel,
- die Aufwertung des Standortes durch gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen.

Die durch die Erweiterung des Autohauses erfolgte Aufwertung des Bereiches soll fortgeführt werden und nicht durch negativ wirkende Vorhaben konterkariert werden, damit dieser Bereich eine positive Ausstrahlung auf die Benutzer der A 40 ausübt und somit einen wichtigen Beitrag zum Standortimage Bochums beitragen kann.

## **3. Bestandsanalyse**

### **3.1 Derzeitige Situation**

Im Plangebiet sind u.a. ein Autohaus, produzierende Gewerbebetriebe, eine Großdiskothek, ein Bordell und der Bochumer Schlachthof beheimatet. Die Diskothek und das Bordell liegen zentral im gewerblichen Bereich. Die Autobahn verfügt im Bereich Freudenbergstraße nicht über eine Schallschutzeinrichtung, so dass das Plangebiet für den auf der Autobahn Bochum querenden Besucher prägend ist.

Für den Planbereich ist bisher kein Bebauungsplan vorhanden und dementsprechend ist die planungsrechtliche Zulässigkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Plangebiet ist baurechtlich als Gewerbegebiet zu bewerten. Daher sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 können in Gewerbegebieten Vergnügungsstätten als Ausnahmen zugelassen werden. § 8 Abs. 3 Nr. 3 erfasst Vergnügungsstätten alle Arten und Größen. Dazu gehören sowohl die sog. kerngebietstypischen wie die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

### **3.2 Angrenzende Bebauungspläne**

Südwestlich an den Planbereich, südlich der Freudenbergstraße, grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 788 - Freudenbergstraße - an, der Gewerbegebiet festsetzt und darüber hinaus die Steuerung des Einzelhandels beinhaltet.

## **4. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen genannt.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

### **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Landesentwicklungsprogramm**

Nach Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen dem vom 11.05.1995, Teil A ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt (und hat damit zugleich die Funktion eines Entwicklungsschwerpunktes im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes gemäß § 9 und 23 Abs. 2).

In den Ballungskernen stehen Ordnungsaufgaben, die zur Verbesserung der Flächenaufteilung und -zuordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes führen, im Vordergrund der Bemühungen. So sind gemäß § 21 Landesentwicklungsprogramm die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern und zu schaffen. u. a. durch bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen, insbesondere in Gebieten mit verbesserungsbedürftiger Wirtschaftsstruktur.

#### **4.2 Regionaler Flächennutzungsplan**

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr sind einerseits Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in dessen Eigenschaft als Flächennutzungsplan und andererseits Darstellungen gem. Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan getroffen.

Das Bebauungsplangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **4.3 Ziele der Stadtentwicklung**

##### **4.3.1 Sicherung von Gewerbeflächen**

Aus dem Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Bochum geht hervor, dass insgesamt, auf die Stadt Bochum bezogen, mittel- bis langfristig nicht ausreichende Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Der Bestand an zurzeit noch verfügbaren Gewerbeflächen hat sich auch in den letzten Jahren weiter verringert. Um im regionalen und landesweiten, aber auch internationalen Standortwettbewerb mithalten zu können, muss es deshalb vordringliches Ziel der Stadt Bochum sein, geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten. Insbesondere ist es erforderlich, dass die bereits verfügbaren Flächenpotenziale planungsrechtlich gesichert werden und Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen entgegengewirkt wird. Dies korrespondiert mit den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB, die u. a. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nennen.

##### **4.3.2 Masterplan Einzelhandel**

Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur und die Entstehung von Fachmärkten unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpf- oder Stagnationsprozessen (Bevölkerung) und wirtschaftlichen Strukturveränderungen fordern entsprechende Handlungskonzepte.

Nach dem Masterplan Einzelhandel (aus dem Jahr 2006 und dem Entwurf der Fortschreibung 2012), der als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, liegt das Vorhaben außerhalb

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die nächstgelegenen im Masterplan Einzelhandel definierten zentralen Versorgungsbereich sind sie Nahversorgungszentren Hamme und Hofstede.

### **4.3.4 Masterplan A 40/B1**

Der Masterplan A 40/B1 wurde im Mai 2010 aufgrund interkommunaler Initiative der Städte von Moers bis Unna entlang der A40|B1 erarbeitet. Ziel ist es, die identitätsstiftende Entwicklung und Gestaltung im Umfeld des zentralen Verkehrsbandes zu stärken und die Funktion der A40|B1 als „Schaufenster“ der Region zu verbessern.

Wesentliches Anliegen im Rahmen der Erstellung des Regionalen Masterplanes ist die zielgerichtete Koordinierung der zukünftigen Entwicklung entlang des Raumbandes. Hierfür werden urbane Sequenzen identifiziert, die in besondere Weise die Wahrnehmung der Straße als regionales Band prägen.

Während der Streckenabschnitt der Bochumer Stadtdurchfahrt gegenwärtig durch eine starke Abschottung aufgrund der bestehenden Schallschutzanlagen gekennzeichnet ist, ermöglicht der Bereich Freudenberstraße einen der wenigen Einblicke in das Stadtgefüge Bochums. Daher bietet es sich im Zuge künftiger Entwicklungsaktivitäten an, das Potenzial, das stadträumliche Bild entlang der urbanen Sequenz der Stadt Bochum zu profilieren.

Im Zuge baulicher Entwicklungen wird innerhalb dieses Areals durch die vorhandene, parallel zum Ruhrschnellweg geführte Erschließung die Chance geboten, eine städtebaulich hochwertige Raumkante entlang des Verkehrskorridors zu errichten. Damit könnte das Ziel, einen Identität fördernden Standort für den Bereich der Bochumer Stadtdurchfahrt herbeizuführen, mit dem die Bildung eines baulichen Gesichtes der Stadt Bochum unmittelbar an dem Ruhrschnellweg gefördert wird.

## **4.4 Natur- und Landschaftsschutz**

### **4.4.1 Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)**

Seit dem 30.03.2010 liegt die Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP) vor. Die StrUP stellt die Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche zukunftsfähige Entwicklung Bochums dar. Enthalten sind übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategien wie auch regionale Raumkonzepte und übergeordnete Fachplanungen.

Die StrUP ist als fachübergreifendes Planungsinstrument entwickelt worden, das handlungsorientierte Grundlagen für eine umweltgerechte Stadtplanung formuliert und gewährleistet, dass die Umweltbelange in allen Fachbereichen berücksichtigt werden.

Sie ist kein rechtsverbindliches Instrument und hat als informelles Planungsinstrument der Stadt Bochum den Status der Selbstbindungsverpflichtung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungsbelange daher als Abwägungsaspekte gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Für die Umweltqualität wurde ein räumliches Zielkonzept entwickelt, das einen Umweltzielkatalog ergänzt, der Kriterien für die einzelnen Schutzgüter enthält.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 898 enthält die StrUP folgende Aussagen:

#### Schutzgut Boden:

Das Plangebiet wird in der Karte "Räumliches Zielkonzept" der StrUP als stadtoökologisches Defizitgebiet Kategorie 1 (Gewerbe-/ Industrie-/ Einzelhandelsflächen) dargestellt. Ziel ist die

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden von mindestens 30 %.

Das Gebiet wird zurzeit von Gehölzstreifen von Norden nach Süden mit gliedernder Wirkung durchzogen. Im Osten grenzt die mit Gehölzen bestandene Bahntrasse an.

Nördlich an das Plangebiet grenzen Gehölzbeständen, die gem. Biotopkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) als schutzwürdiger Biotop (BK 4509-0148) zum Biotopverbund Stufe 2 gehören. Als solcher wird der Gehölzbestand auch in der Strategischen Umweltplanung dargestellt.

Insbesondere in intensiv frequentierten Räumen ist eine Abpufferung von Schutzwürdigen Biotopen von hoher Bedeutung. Daher ist ein 50 m breiter Pufferstreifen um das Biotop dargestellt. Die Breite der Pufferzonen (50 m) entspricht dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes für Naturschutzgebiete (NSG) und wurde daran angelehnt.

### Schutzgut Arten und Biotope:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände als Teillebensraum für planungsrelevante Arten dienen können. Nach dem Fundortkataster des LANUV sowie dem Artenkataster der unteren Landschaftsbehörde sind jedoch keine Arten nachgewiesen.

Das Plangebiet selbst erscheint auf Grund seiner Ausstattung und Struktur als essentieller Lebensraum für planungsrelevante Arten nicht in Frage zu kommen. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

### Zum Schutzgut Luft:

Nach den vorliegenden Belastungskarten des LANUV liegt im Bereich A40/Freudenbergstraße ein Belastungsschwerpunkt im Bereich der Stickstoffdioxid-Immissionen vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung des Gewerbegebietes mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen, und somit mit weiteren Immissionen zu rechnen ist. Die Auswirkungen werden aufgrund der Tatsache, dass sich das Gewerbegebiet direkt an der Autobahn befindet und keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, als nicht erheblich eingestuft.

### **4.4.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplanes Bochum Mitte/Ost. Andere naturschutzrechtliche Schutzausweisungen sind nicht vorhanden.

### **4.4.3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

## **5. Begründung der Planungsziele**

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein.

Diese Einschränkung ist entschädigungslos möglich; sie ist erforderlich um durch Einschränkungen des Einzelhandels die Ziele des Masterplanes Einzelhandel umzusetzen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu sichern. Die Etablierung möglicher Konkurrenzstandorte wäre geeignet, die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche Hamme und Hofstede bzw. des Bochumer Hauptgeschäftszentrums zu behindern.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die zukünftige Entwicklung des Antragsbereichs der prägnanten Lage im Stadtgebiet gerecht wird. Im Regionalen Masterplan A 40/B 1 ist das Plangebiet als Bereich identifiziert worden, dem eine besondere Bedeutung für die Stadt Bochum bezüglich der Wahrnehmbarkeit der Stadt von dieser wichtigen Verkehrsachse zukommt. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung sind Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen erforderlich.

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist nach Herstellung von Dauerhaftigkeit gekennzeichnet. Werbeanlagen dagegen unterliegen als temporäre Nutzungen einem stetigen Veränderungsprozess. Dabei ist von zu berücksichtigen, dass Außenwerbung in der Lage ist, das Stadtbild zu verändern bzw. es entscheidend mitzuprägen. Neben der Quantität spielt insbesondere die Qualität von Werbeanlagen eine besondere Rolle. Ohne Lenkungsmaßnahmen vervielfältigt sich Werbung in kurzen Zeiträumen zu immer größeren, helleren, auffälligeren Werbemitteln; Identifikation und Auffindbarkeit gehen verloren. Individuelle Werbung in einem gemeinsam festgelegten Gestaltungsrahmen kennzeichnet üblicherweise städtebaulich hochwertige Lagen.

Unternehmerische und öffentliches Interesse weichen bei der Gestaltung von Werbung häufig voneinander ab. Der Unternehmer ist bei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung neben der Verbesserung der Unternehmensleistung auch an der Selbstdarstellung und Auffindbarkeit seines Betriebes interessiert. Gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Werbeanlagen, die insbesondere durch Größe und auffällige Gestaltung Aufmerksamkeit erzielen wollen, können jedoch die Harmonie des Stadtbildes erheblich beeinträchtigen.

Werbung hat ihre Berechtigung als Produkt des täglichen Lebens und ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raumes. Daher ist es erforderlich Art, Umfang und Ort von Werbung im Hinblick unternehmerische und gestalterische Interessen abzustimmen. Hierbei ist besonders zu unterstreichen, dass eine unkontrollierte Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität deutlich verringern und sogar das Auffinden einzelner Betriebe erschweren kann

Disziplin in der Außenwerbung soll auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 898 die prägnante Lage im Stadtgebiet gegenüber herkömmlichen Standorten unterstreichen.

Der Bebauungsplan sichert durch den Ausschluss einzelner im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten Gewerbeflächen mit günstiger Anbindung an die A 40. Dadurch wird dieser Standort für meist kleingewerblich oder mittelständisch geprägte Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert, die vor höher rentierlichen Nutzungen geschützt werden. Damit bleiben Arbeitsplätze in Bochum erhalten.

Es ist Ziel der Stadt Bochum geeignete Gewerbeflächen im Stadtgebiet in ausreichender Anzahl und Auswahl vorzuhalten, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Die weitgehende Unterbindung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und zusätzlichen Betrieben mit sexuellen Dienstleistungen bzw. Darbietungen verhindern dabei einen Umnutzungsdruck, der bereits durch die Ansiedlung eines Betriebes entstehen kann. Zusätzlich wird einen sogenannter „Trading-Down-Effekt“, der durch die Ansiedlung dieser Betriebe auf Grund ihres Erscheinungsbildes zu einer Niveauabsenkung des Gebietes führen kann verhindert.

Die Festsetzungen führen zu geringfügigen Einschränkungen der möglichen Nutzungsvielfalt, jedoch sind diese gegenüber den Eigentümern vertretbar, da sie der Aufwertung bzw. Stabilisierung des Gebietes dienen und im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 898 wird das bodenschutzrelevante Ziel der StrUP (Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden von mindestens 30 %) nicht erreicht.

Das Plangebiet war bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, der im Wesentlichen dem Ziel dient, städtebaulich unerwünschte Nutzungen auszuschließen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baurechte geschaffen. Für das Gebiet liegen aktuell Bauanträge vor, die keine relevanten Änderungen im Hinblick auf die Ziele der StrUP beinhalten. Umfassende bauliche Umstrukturierungen, in deren Rahmen die Ziele der StrUP zum Bodenschutz berührt werden, stehen derzeit nicht an. Daher ist derzeit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, in dem auch Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden, nicht erforderlich.

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend in städtischem Eigentum. Daher ist ein positiver Einfluss im Sinne der StrUP auch ohne qualifizierten Bebauungsplan möglich.

Das Plangebiet deckt nur einen Teilbereich des stadtoökologischen Defizitgebietes der StrUP ab. Insbesondere die östlich an das Gebiet angrenzende begrünte Bahnfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### **6. Städtebauliches Konzept**

Es wird ein „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dieser hat das Ziel, durch Ausschluss von Einzelhandel und von Vergnügungsstätten und Nutzungen für sexuelle Dienstleistungen bzw. Darbietungen die Zielsetzungen des Masterplanes Einzelhandel umzusetzen und das Gewerbegebiet in seiner Bedeutung als Standort für „klassisches“ Gewerbe (produzierende und Handwerksbetriebe) sowie aufgrund der Lagegunst an der A 40 auch für künftige Büronutzungen zu sichern.

Die Aufstellung gem. § 13 BauGB im unbeplanten Innenbereich ist möglich, wenn die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts, das sich aus der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung ergibt und für die Umgebung auch weiterhin Zulässigkeitsmaßstab sein wird, durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert wird.

Ausdrücklich Erwähnung finden in § 13 Abs. 1 BauGB Bebauungspläne, die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (Festsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) enthalten.

Im überwiegenden Teil des Gebietes befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art, die einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zuzuordnen sind.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 können Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme zugelassen werden. Dazu gehören sowohl die sogenannten kerngebietstypischen wie auch die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts ermöglichen somit die vorhandene Großdisco im Gewerbegebiet.

Auch Einzelhandelseinrichtungen sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, gehören aber nicht zu den Wesensmerkmalen eines Gewerbegebietes.

Es werden Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um der stadtbildprägenden Bedeutung des Standortes gerecht zu werden.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird der vorhandene Gebietscharakter nicht in den Grundzügen geändert; vielmehr wird dieser nur stärker in Bezug auf den gewerblichen Charakter geschärft. Die Grundzüge der Planung werden nur unwesentlich verändert, daher sind die Voraussetzungen für die Planaufstellung auf der Grundlage des § 13 BauGB gegeben.

### **7. Planinhalt**

#### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Es besteht kein gesetzlicher Zwang, alle Inhalte gemäß § 9 BauGB in einem Bebauungsplan zu regeln. Um jedoch alleinige Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben darzustellen, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sein. In diesem Fall spricht man von einem „qualifizierten Bebauungsplan“, fehlt eine dieser vier Festsetzungen, handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“.

Die Besonderheit des „einfachen Bebauungsplanes“ liegt im Zusammenwirken der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten der örtlichen Situation. Der „einfache Bebauungsplan“ trifft nur die unbedingt erforderlichen, weil nicht anders durchsetzbaren Festlegungen. Dies schafft zusammen mit dem § 34 BauGB die nötige Planungssicherheit und ermöglicht gleichzeitig Freiraum für künftige Entwicklungen.

Der Bebauungsplan Nr. 898 wird als „einfacher Bebauungsplan“ aufgestellt.

##### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 898 setzt aufgrund der bereits heute in großen Teilen vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Zielsetzung des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

Es sollen lediglich bestimmte Nutzungsarten zulässig sein oder ausnahmsweise zugelassen werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

*Gewerbegebiet (gem. § 8 i.V.m. § 1 BauNVO)*

*Zulässig sind*

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- *Betriebe des Kfz- und Brennstoffhandels*

*Nicht zulässig sind*

- *Einzelhandelsbetriebe außer Betriebe des Kfz- und Brennstoffhandels*
- *Vergnügungsstätten*
- *Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

*Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen und in der Plankarte gekennzeichneten Großdiskothek und des Bordells sind gem. § 1 Abs.10 BauNVO zulässig. Durch die bezeichneten Maßnahmen darf sich die Gesamtnutzfläche zu der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung nicht mehr als 10 % erhöhen. Für die Diskothek*

## ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313

wurde am 24.09.1996 eine Gesamtnutzfläche von 2.522 m<sup>2</sup> genehmigt. Für das Bordell wurde am 10.07.1998 eine Gesamtnutzfläche von 714 m<sup>2</sup> genehmigt.

*Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden.*

*Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen produzierenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern sowie Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebe im Plangebiet stehen, diesen flächenmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> und 10 % der betrieblichen Nutzfläche beträgt.*

Es ist Aufgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB berücksichtigt, dafür zu sorgen, dass sich die räumliche Verteilung der Gewerbebetriebe im Stadtgebiet nicht allein nach den Gesetzen des freien Marktes richtet, sondern innerhalb des Stadtgebietes räumlich gesteuert wird. Dies ist Ausdruck der in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Sozialbindung des Eigentums.

Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen sollen die Flächen für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Büronutzung gesichert werden. Für sämtliche ausgeschlossene Nutzungen sind im Stadtgebiet von Bochum geeignete Standorte vorhanden.

Einzelhandelsbetriebe können ausgeschlossen werden, da der Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes durch vorhandene Einrichtungen in den zentralen Versorgungsbereichen Hamme und Hofstede gedeckt wird.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Bochum. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Bochum' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Bochums und die Nahversorgung kommen.

Der Bebauungsplan schließt Einzelhandelsbetriebe aus.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht-integrierte Lage außerhalb des Bochumer Zentrengefüges. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erwarten.

Speziell im Einzelhandel ist ein erheblicher Verdrängungswettbewerb festzustellen, der daraus resultiert, dass flächenintensive Betriebsformen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Kaufkraft von den gewachsenen Versorgungszentren abziehen, mit der Folge, dass dort neue Leerstände entstehen. Der von der Stadt Bochum aufgestellte Masterplan Einzelhandel zeigt diese Entwicklungen für Bochum in aller Deutlichkeit auf.

Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Hamme und Hofstede und des Bochumer Hauptgeschäftszentrums wird zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels erfolgt, um diesen ebenfalls planerisch an den vorhandenen Standorten zu konzentrieren.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen jedoch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, die zulässigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt und damit wirtschaftlich gestärkt werden. Diese Zulassung gefährdet nicht die Ziele des Masterplanes Einzelhandel.

Der Ausschluss Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen erfolgt aufgrund der möglichen Sogwirkung auf weitere Betriebe. Insbesondere sexuelle Dienstleistungsbetriebe können zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten und „Sex-Shops“ im Bebauungsplanbereich wird sichergestellt, dass die zukünftige Entwicklung der prägnanten Lage im Stadtgebiet gerecht wird und Gewerbeflächen mit günstiger Anbindung an die A 40 gesichert werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke können sich in den Zentren Bochums ansiedeln, da sie Bestandteil des urbanen Lebens sind. Für gewerbliche Sportanlagen (Fitness-Studios o. ä.) sind in anderen Gewerbegebieten ebenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten vorhanden. Der Ausschluss erfolgt, um die Flächen entsprechend den Planungszielen überwiegend für die vorgesehenen Nutzungen vorzuhalten.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet ist bereits eine Vergnügungsstätte (Diskothek) mit 2.522 m<sup>2</sup> genehmigter Gesamtnutzfläche vorhanden. Hier erscheint ein vollständiger Ausschluss unverhältnismäßig in der Abwägung der Belange des Gewerbetreibenden mit dem Belang der Flächensicherung für die vorgesehene Nutzung. Zudem ist eine Diskothek dieser Größenordnung, wie sie in einem Oberzentrum angemessen ist, auf die Lage in einem Gebiet mit ähnlichen Standortanforderungen wie Gewerbe angewiesen. Daher wird dieser Betrieb gem. § 1 Abs.10 BauNVO als weiterhin zulässig erklärt (sog. Fremdkörperfestsetzung).

Um den Bestandsschutz des Betriebes auch mittel- bis langfristig gewährleisten zu können, sind auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zulässig. Eine Einschränkung erfolgt jedoch durch die Begrenzung auf max. 10 % Erweiterungsmöglichkeit und kann damit als nicht wesentlich angesehen werden. So ergibt sich lediglich ein gewisser Spielraum, beispielsweise für Umbau- oder Renovierungsarbeiten von Gebäuden oder Räumen, ohne dass der Betrieb aufgrund der Größe eine neue Qualität gewinnt, die in erheblicher Weise seine Rolle im Einzelhandelsgefüge betrifft.

Das ebenfalls im Plangebiet vorhandene Bordell wird in die Fremdkörperfestsetzung mit einbezogen, um dem Bestandsschutz des genehmigten Betriebes Rechnung zu tragen.

Diese „Fremdkörperfestsetzung“ bezieht sich auf die konkreten Betriebe in dem Gebiet und stellt den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage stellt. Nutzungsänderungen sind nicht zugelassen, da so andere Betriebe entstehen könnten, die nicht in so einem hohen Maße Schutz vor planungsrechtlichen Änderungen genießen sollen.

## ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313

### 7.1.2 Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW für Werbeanlagen

Zur Aufwertung des Standortes werden folgende gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die insbesondere die Art und das Maß von Werbeanlagen regeln:

#### 1. Allgemeines

1.1 Als Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzung gelten die in § 13 Abs. 1 BauO NW aufgeführten Werbeanlagen.

1.2 Nicht als Werbeanlagen gelten:

- a) Hinweisschilder unter 0,25 m<sup>2</sup> auf Name, Beruf, Öffnungs- und Sprechzeiten oder ähnliches, die an der Stätte der Leistung angebracht sind.
- b) Hinweisschilder an Baustellen auf Projekte, Bauherren und an der Ausführung Beteiligter sowie Betriebsverlagerungen und Wiedereröffnungen

#### 2. Art der Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind allgemein an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Ausnahmsweise sind sonstige Werbeanlagen zulässig.

#### 3. Lage

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind allgemein zulässig.

3.2 Frei stehende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

Folgende frei stehende Werbeanlagen sind als Ausnahme zulässig:

- in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder
- Fahnen und Werbemasten (einschließlich tragender Elemente, Befestigungen) bis zu einer Höhe von 92,00 m über NHN
- Plakatwände und Werbetafeln (einschließlich tragender Elemente, Befestigungen) bis zu einer Höhe von 78,50 m über NHN.

3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe bzw. Attika unzulässig.

#### 4. Gestaltung

4.1 Die Summe aller Werbeanlagen an einem Gebäude darf max. 50 % der Gebäudebreite einnehmen. In der Höhe dürfen sie höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen. Zu den seitlichen Gebäudeaußenkanten ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

4.2 Die maximale Fläche von frei stehenden Werbeanlagen darf 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

4.3 Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die zukünftige Entwicklung des Antragsbereichs der prägnanten Lage im Stadtgebiet gerecht wird. Im Regionalen Masterplan A 40/B 1 ist das Plangebiet als Bereich identifiziert worden, dem eine besondere Bedeutung für die Stadt Bochum bezüglich der Wahrnehmbarkeit der Stadt von dieser wichtigen Verkehrsachse zukommt. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung sind Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen erforderlich, die die Wahrnehmbarkeit von der A 40 beeinträchtigen können.

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist nach Herstellung von Dauerhaftigkeit gekennzeichnet. Werbeanlagen dagegen unterliegen als temporäre Nutzungen einem

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

stetigen Veränderungsprozess. Dabei ist von zu berücksichtigen, dass Außenwerbung in der Lage ist, das Stadtbild zu verändern bzw. es entscheidend mitzuprägen. Neben der Quantität spielt insbesondere die Qualität von Werbeanlagen eine besondere Rolle. Ohne Lenkungsmaßnahmen vervielfältigt sich Werbung in kurzen Zeiträumen zu immer größeren, helleren, auffälligeren Werbemitteln; Identifikation und Auffindbarkeit gehen verloren. Individuelle Werbung in einem gemeinsam festgelegten Gestaltungsrahmen kennzeichnet üblicherweise städtebaulich hochwertige Lagen.

Werbung hat ihre Berechtigung als Produkt des täglichen Lebens und ist wesentlicher Bestandteil des öffentlichen Raumes. Daher ist es erforderlich Art, Umfang und Ort von Werbung im Hinblick unternehmerische und gestalterische Interessen abzustimmen. Hierbei ist besonders zu unterstreichen, dass eine unkontrollierte Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen die städtebauliche Qualität deutlich verringern kann.

Disziplin in der Außenwerbung soll auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 898 die prägnante Lage im Stadtgebiet gegenüber herkömmlichen Standorten unterstreichen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Einzelnen folgendermaßen zu begründen:

### Ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbung:

Die Zulassung von Werbeanlagen an der „Stätte der Leistung“ stellt den grundrechtlich gewährleisteten Anspruch des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs auf „Kontakt nach Außen“ sicher.

Fremdwerbung birgt die Gefahr, dass von den tatsächlich vorhandenen Angeboten abgelenkt wird und dass, mit der grundstücksbezogenen Werbung in Summe, das vertragliche Maß an Werbeanlagen überschritten wird; Werbung für ansässige Betriebe wird durch Übersichtlichkeit der Werbeanlagen hervorgehoben und die Werbung in ihrer Wirkung verstärkt.

Durch die Beschränkung der Fremdwerbung kann die Anzahl der Werbeanlagen auf ein vertragliches Maß reguliert werden. Damit wird gewährleistet, dass die Wahrnehmbarkeit dieses für die Stadt Bochum prägenden Standortes nicht durch unkontrollierte Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigt wird. Das dient sowohl den im Plangebiet ansässigen Betrieben, für die das Gewerbegebiet vorgehalten werden soll, als auch der Stadtbildpflege.

Um das Image des Gebietes nicht durch eine Häufung von Werbung für z.B. Konsumprodukte zu beeinträchtigen soll Fremdwerbung nur ausnahmsweise zulässig sein.

### Zulässige Ausnahmen

Frei stehende Werbeanlagen werden häufig für Fremdwerbung verwendet und sind daher allgemein unzulässig.

Um bereits vorhandene Werbeanlagen auch weiterhin zu legitimieren und dem Werbebedürfnis der ansässigen Gewerbebetriebe zu entsprechen werden hiervon Ausnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweisschilder, die in Sammelanlagen zusammengefasst sind sollen ausnahmsweise als frei stehende Werbeanlage zulässig sein. Damit wird den Gewebetreibenden die Möglichkeit gegeben im Gebiet auf ihren Betrieb hinzuweisen. Diese Hinweisschilder sollen nicht allgemein zulässig sein, um die Anzahl beschränken zu können.

Werbemasten sind im Plangebiet bereits vorhanden und sollen daher auch weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Die Höhenbegrenzung ergibt sich auf der Grundlage der

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

bestehenden und genehmigten Werbeanlage des Autohauses, welche eine Höhe von 17,00 m hat.

Eine Anlage gleicher Höhe soll auch am höchsten Punkt des Plangebietes (75,00 m über NHN) errichtet werden können. Daher wird die maximale Höhe für Werbeanlagen im Plangebiet auf 92,00 m NHN festgelegt.

Durch die Höhenbegrenzung wird die Dimensionierung auf ein angemessenes Maß beschränkt, um ein unerwünschte Störung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden.

Plakatwände und Werbetafeln sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 78,50 m über NHN zulässig. Dies ergibt am höchsten Punkt des Plangebietes eine Höhe von 3,50 m. Damit wird diese Form der Werbung, wenn auch eingeschränkt, möglich. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit kann die Anzahl und der Standort der Anlagen gesteuert werden.

Durch die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen unterbleibt die Fernwirkung, die Ziel bei hohen Werbeanlagen ist und trägt damit auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der A 40 bei. Durch die Höhenbegrenzung bleibt die Sichtbarkeit auf die Nutzer der angrenzenden Freudenbergstraße begrenzt.

### Unzulässigkeit oberhalb der Traufe bzw. Attika

Die Wirkung von Werbeanlagen wird erheblich vom Ort der Anbringung am Gebäude bestimmt.

Durch diese Festsetzung wird der Anbringungsort für Werbeanlagen auf den Fassandenteil von Gebäuden beschränkt. Dadurch wird eine Unterordnung der Werbeanlage im Stadtbild erreicht; hierdurch bleibt das Gebäude als prägendes Element des Stadtbildes erhalten und wird nicht durch Werbung überlagert.

Eine Werbeanlage oberhalb der Traufe bzw. Attika würde sich insbesondere prägend auf die Dachlandschaft auswirken, die einen maßgeblichen Bestandteil des Stadtbildes darstellt. Das Stadtbild soll durch Werbeanlagen nicht negativ beeinträchtigt werden.

### Gestaltungsregelungen / Größenbeschränkung

Die Regelungen zur Flächenbegrenzung und Gestaltung von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, überdimensionale Werbeanlagen einzuschränken.

Fassaden werden durch das Wechselspiel von Fenster- und Wandflächen sowie die Verwendung verschiedener Materialien und Farben gegliedert. Die Fassadengliederung eines Gebäudes sollte trotz Werbung stets sichtbar bleiben.

Durch diese Festsetzung sollen überdimensionierte und das Stadtbild beeinträchtigende Werbeanlagen an den Gebäuden vermieden werden. Hierdurch wird ein Mindestansatz an gestalterischer Qualität bei den öffentlichkeitswirksamen Werbeanlagen gesichert und ein Mindestschutz des Stadtbildes gewährleistet.

Grundlegendes Ziel dieser Regelungen ist das Erreichen einer gestalterisch und funktional sinnvollen Maßstäblichkeit der Werbeanlagen zu den Fassaden, ohne den Handel und das Handwerk in seiner Notwendigkeit, Werbung zu betreiben, wettbewerbsverzerrend einzuschränken.

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Um die Proportionen zwischen Gebäude und Werbeanlage besser zu berücksichtigen, wird eine prozentuale Angabe festgesetzt, mit der die Größe der Werbeanlage mit der Fassadenfläche, an der sie angebracht werden soll, ins Verhältnis gesetzt wird.

Durch die Festsetzung sollen Größe und Gliederung der Werbeanlagen in Übereinstimmung mit der Bausubstanz gebracht werden. Dabei ist weniger die absolute Größe von Schriftzügen u. ä. entscheidend, sondern vielmehr ihr Größenverhältnis zur Fassade. Die prozentuale Regelung in Abhängigkeit von der Fassadenansichtsfläche lässt bei entsprechender Fassadengröße größere Werbeansichtsflächen zu.

Zur Vermeidung von überdimensionierten Werbeanlagen wird eine absolute Größenbeschränkung von 9 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung

Eine besondere Beeinträchtigung des Stadtbildes bewirken Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (Blink-, Wechsel und Lauflichtanlagen). Der Mensch kann sich diesen Werbeanlagen kaum entziehen Sie haben eine erhebliche Fernwirkung und sollen daher nicht zugelassen werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht bewirken darüber hinaus eine erhebliche Unruhe im Stadtbild.

Diese Festsetzung soll verhindern, dass ein für ästhetische Eindrücke offener Betrachter den Gegensatz zwischen beleuchteter Werbeanlage und ihrer Umgebung als störend und belastend empfindet. Werbeanlagen dürfen deshalb beleuchtet sein, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht

Gerade Lichtwerbungen in gehäufter Anzahl führen häufig zu einer überladenden Wirkung und bewirken daher ein gestörtes Stadtbild, das ggfls einen Imageverlust für den betroffenen Bereich bedeutet. Durch Ausschluss von wechselndem und bewegtem Licht soll verhindert werden, dass der öffentliche (Straßen-) Raum innerhalb des Plangebietes und darüber hinaus (Fernwirkung) durch diese Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Festsetzung schließt werbetechnische Extremfälle aus, die durch ihre Auffälligkeit das Straßenbild empfindlich beeinträchtigen.

## **7.2 Kennzeichnungen**

### **7.2.1 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hannibal 4“ und dem auf Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Constantin“ sowie über dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Arminius-Gas“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Hannibal 4“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockrig 1, 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Constantin“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Altendorfer Straße 120, 45143 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Arminius-Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttscheider Straße 1-3, 45128 Essen.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebietes dokumentiert. Daher wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, für nicht erforderlich erachtet.

## **7.3 Hinweise**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von einigen beteiligten Stellen Hinweise zu den Themen Altlasten, Bodenschutz, Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Kampfmittel, sowie

## ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313

Landesstraßen gegeben. Die textlichen Hinweise haben keinen Normcharakter. Zur allgemeinen Information der Bauherren werden sie aber dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 7.3.1 Methanausgasungen

Folgende Hinweise zur Methanausgasung werden aufgenommen:

*Das Plangebiet liegt in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, November 2000; überarbeitet im April 2005). Gemäß dem Gutachten "Potentielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum" sind im gesamten Bereich kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen hinreichend wahrscheinlich. 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 gegebenenfalls 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 Geländeoberfläche (z.B. bei dem Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbaumaßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH<sub>4</sub>-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.*

### 7.3.2 Altlasten und Bodenschutz

Aktuell werden die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke vorherrschend gewerblich genutzt. Die Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Nur ein geringer Flächenanteil wird als Grünfläche genutzt.

Die Flächen im westlichen Abschnitt des Plangebietes werden im Altlastenkataster der Stadt Bochum geführt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die der ehemaligen Kippe Freudenbergstraße (Kataster-Nr. 1/2.10) zugeordnet werden. Die Hauptfläche der ehemaligen Kippe Freudenbergstraße liegt nördlich des heutigen Schlachthofgeländes d.h. außerhalb des Plangebietes. Ausläufer der Kippe schwenken jedoch bis in das Plangebiet auf die Grundstücke Freudenbergstraße 31 - 39 hinein. Die Grundstücke Freudenbergstraße 31, 39 und 45 werden darüber hinaus im Kataster über stillgelegte Tankstellen und Eigentankanlagen geführt.

Für das Plangebiet liegen der Unteren Bodenschutzbehörde folgende Untersuchungsergebnisse in Form von Gutachten und Berichten vor:

- Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Freudenbergstr. 35 - Ergebnisse einer altlastentechnischen Boden- und Bodenluftuntersuchung, 31.07.07, Geokom, Dinslaken

## ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313

- Abbruch des Nebengebäudes auf dem Gelände der Firma KSB Bochum an der Freudenbergstr. 35, Dokumentation der Arbeiten, 08.03.2011, Grasedieck, Witten
- Untersuchungsbericht - Untersuchung einer ehemaligen Tankanlage auf Bodenverunreinigungen (Freudenbergstr. 39), 10.12.1992, Rheinisch-Westfälischer Technischer Überwachungsverein e.V., Essen
- Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Deponie Freudenbergstraße in Bochum, Gutachten, 18.11.1996, UCON GmbH, Bochum
- Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Deponie Freudenbergstraße in Bochum, Gutachten, 13.08.1997, UCON GmbH, Bochum

Den vorliegenden o.g. Unterlagen ist zu entnehmen, dass im Bereich des Kippen-Ausläufers eine mehrere Meter mächtige Anschüttung ansteht, die sich aus Aschen, Ziegel- und Gesteinsbruch, Kohle- und Koksstückchen sowie vereinzelt Glas und Keramik und diversen Kunststeinbruchstücken zusammensetzt. Die erbohrte Auffüllungsmächtigkeit liegt dort bei rd. 7 m.

Stichprobenartige Untersuchungen der oberflächennahen Auffüllung (0-1 m) haben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbeflächen ergeben. Ab einer Tiefe von rd. 4 m wurden jedoch erhöhte PAK-Gehalte von 85,63 mg/kg und 123,36 mg/kg nach EPA und erhöhte Schwermetallgehalte insbesondere Blei (z.B. 470 mg/kg), Kupfer (z.B. 295 mg/kg) und Zink (1800 mg/kg) nachgewiesen sowie ein H<sub>2</sub>S-Geruch wahrgenommen. Anfallendes Aushubmaterial aus diesem Bereich kann voraussichtlich nicht verwertet werden und muss voraussichtlich - vorbehaltlich weiterer Untersuchungen - ordnungsgemäß entsorgt werden.

Ein Teil der im Kippmaterial (Anschüttung) nachgewiesenen Schadstoffe werden, wie die vorliegenden Ergebnisse dokumentieren, durch versickernde Niederschläge mobilisiert und verfrachtet. Der Erhalt der vorhandenen Versiegelung bzw. deren Erweiterung dürften zu einer Verbesserung der Grundwassersituation insgesamt beitragen. Von einer Grundwasserentnahme ist im Plangebiet grundsätzlich abzusehen.

Bei Bodenluftuntersuchungen wurden im Plangebiet keine relevanten Methangas- und Schwefelwasserstoffgehalte nachgewiesen. Allerdings wurden auf dem Grundstück Freudenbergstraße 35 im Rahmen eines Neubauvorhabens erhöhte Kohlendioxid-Konzentrationen in der Bodenluft von max. 16 Vol.-% und reduzierte Sauerstoffgehalte von min. 3,2 Vol.-% nachgewiesen. Kohlendioxid ist schwerer als Luft und kann sich ggf. in Kellerräumen, Baugruben und Schächte anreichern. Bei gleichzeitiger Verdrängung von Sauerstoff kann sich eine Erstickungsgefahr des Menschen einstellen. Anzeichen für einen möglichen Transfer von Deponiegas zum damaligen Neubauvorhaben wurden jedoch gutachterlich nicht festgestellt.

Bei Bodenluftuntersuchungen an der Grundstücksgrenze des Schlachthofes (Freudenbergstr. 45) zur Hauptfläche der "ehemaligen Kippe Freudenbergstraße" sind keine relevanten Kohlendioxid- und Sauerstoffgehalte nachgewiesen worden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die bisher bekannten Untersuchungsergebnisse der aktuellen gewerblichen Nutzung der Flächen nicht entgegenstehen. Sollten jedoch innerhalb des Plangebietes Neubauvorhaben geplant sein, sind ausgerichtet auf das geplante Bauvorhaben vorab weitere Untersuchungen und bei Nutzungsänderungen (z.B. Anlage von Wohn-, Hausgärten etc.) entsprechende Neubewertungen erforderlich.

Da der Bebauungsplan eine Festschreibung der bestehenden gewerbliche Nutzung vorsieht, die nahezu vollständige Flächenversiegelung erhalten bleibt und nur ausnahmsweise Wohnungen für Personen der Gewerbebetriebe zugelassen werden, kann im Rahmen der

## **ANLAGE 3** zur Vorlage Nr.: 20120313

Aufstellung des Bebauungsplanes auf eine großflächige Untersuchung verzichtet werden, sofern folgende Hinweise aufgenommen werden:

*Sofern Baumaßnahmen mit Erdarbeiten durchgeführt werden und/oder höherwertige Nutzungen vorgesehen sind, ist vorab eine Untersuchung aus altlastentechnischer Sicht gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mittels eines Fachgutachters durchzuführen. Die Untersuchung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Bei diesen Untersuchungen muss auch der Gefährdungspfad Bodenluft berücksichtigt und eine gutachterliche Aussage vorgelegt werden, ob ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen (Gasdrainage, Gassperre o.ä.) und erweiterte Arbeitsschutzmaßnahmen (Bewetterung von Baugruben, Schächte, kontinuierliche Messungen) für das Vorhaben erforderlich sind.*

*In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen können weitere Auflagen zu baubegleitenden Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.*

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

*Baumaßnahmen mit Erdarbeiten sind aus umwelttechnischen Gesichtspunkten durch einen Fachgutachter der Fachrichtungen Bodenschutz und/oder Altlastenerkundung bzw. -sanierung zu überwachen. Der Gutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Baubeginn zu benennen.*

*Die Überwachung und Begutachtung der Erdarbeiten ist einschließlich der Analysenergebnisse durch den Fachgutachter in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.*

*Für die unversiegelten Bereiche der Geländeoberfläche, die eine rekultivierbare Oberbodenabdeckung (Grünflächen, Gartenland etc.) erhalten, ist vom Fachgutachter analytisch nachzuweisen, dass die eingebauten Böden bis zur Tiefe von 60 cm unter GOK die gesetzlich festgelegten Vorsorgewerte gemäß BBodSchV einhalten.*

*Von einer Grundwasserentnahme ist im Plangebiet grundsätzlich abzusehen.*

### **7.3.3 Artenschutz**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist festzustellen, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände als Teillebensraum für planungsrelevante Arten dienen können. Nach dem Fundortkataster des LANUV sowie dem Artenkataster der unteren Landschaftsbehörde sind jedoch keine Arten nachgewiesen.

Das Plangebiet selbst erscheint auf Grund seiner Ausstattung und Struktur als essentieller Lebensraum für planungsrelevante Arten nicht in Frage zu kommen. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Jedoch können Fledermäuse, je nach Gebäudekonstruktion, hier evtl. Sommerquartiere besitzen. Sofern bauliche Veränderungen an Bestandsgebäuden erfolgen sollen, ist eine Überprüfung auf Fledermausbesatz rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn durchzuführen. Gegebenenfalls sind die Bauarbeiten dann jahreszeitlich zu beschränken, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

Um Konflikte mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

## **ANLAGE 3** zur Vorlage Nr.: 20120313

*Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen, die als Habitate für geschützte Arten gem. § 44 BNatschG (hier: Fledermausarten) geeignet sind.*

*Aus § 44 BNatschG können sich daher Beschränkungen für Bauarbeiten ergeben. Das Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.*

### **7.3.4 Anbaugenehmigungszone**

Da das Plangebiet im Süden unmittelbar an die A 40 angrenzt, sind bei allen Neubauvorhaben, Erweiterungen und Nutzungsänderungen innerhalb der 100 m - Anbaugenehmigungszone die gesetzlichen Bestimmungen nach dem Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Die Anbaugenehmigungszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Innerhalb der Anbaugenehmigungszone sind sämtliche Bauanträge und Nutzungsänderungen der Straßenbauverwaltung zur straßenrechtlichen Zustimmung vorzulegen.*

*Durch Beleuchtungsanlagen auf und an Parkplätzen, den Straßenflächen sowie auf den Betriebs- und sonstigen Grundstücksflächen darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der A 40 verursacht werden. Daher bedürfen alle Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.*

## **8. Entwässerung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen erschlossenen Bereich. Die Grundstücke sind nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut.

Entwässerungstechnisch betrachtet befindet sich der Bereich im Emscher-Einzugsgebiet „Hofsteder Bach“. Derzeit befinden sich im Planbereich öffentliche und private Mischwasserkanäle, die das anfallende Mischwasser in nördliche Richtung zum Sammler der Emschergenossenschaft leiten.

Die Ableitung von Regenwasser in der Kanalisation verursacht hohe Kosten, denn Abwasserkanäle müssen auf die Spitzenbelastung bei starken Regenfällen ausgelegt werden. Das abgeleitete Regenwasser fehlt darüber hinaus bei der Grundwasserneubildung und steht auch den Wasserläufen nicht zur Verfügung. Die Gewässer unserer Region benötigen aber eine durchgängige Wasserversorgung ohne Trockenstände oder extreme Hochwässer, um ihre vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entwickeln zu können.

Am 31. Oktober 2005 wurde die sogenannte „Zukunftsvereinbarung Regenwasser“ von insgesamt 17 beteiligten Kommunen, der Emschergenossenschaft und dem Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) unterzeichnet

Die Zukunftsvereinbarung Regenwasser tritt an die Seite der kommunalen Umweltpläne und Abwasserbeseitigungskonzepte und stellt zusammen mit den Rahmenplanungen der Emschergenossenschaft zum Umbau des Emscher-Systems die Verständigung auf eine regional einheitliche Strategie dar, getragen aus individuellen Ansätzen der Kommunen.

Mit der Unterzeichnung wurde der Bereich Regenwasserbewirtschaftung mit konkreten Zielen für die Abkopplung von versiegelten Flächen vom Mischwasserkanalnetz im

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Einzugsgebiet der Emscher versehen. Das Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren gemeinsam mit den Städten der Region 15 % des Abflusses im Emschergebiet von der Kanalisation abzukoppeln.

Im Zuge der Umsetzung der Zukunftsvereinbarung Regenwasser sollen möglichst viele befestigte Flächen vom Mischsystem abgekoppelt werden. Das hier betroffene Gebiet ist für eine Abkopplung des Regenwassers vom Mischsystem optimal geeignet, da es sich nördlich des Hofsteder Baches befindet.

Daher sollte im Falle von Umbaumaßnahmen, die die Entwässerung betreffen, eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgenommen und diese mit dem Tiefbauamt der Stadt Bochum abgestimmt werden.

### **9. Bebauungsplanverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 898, der vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 28.04.2009 gefasst wurde, ist am 16.05.2009 in der Bochumer Tagespresse mit folgender Zielplanung öffentlich bekannt gemacht worden:

„Ziel des Bebauungsplanes Nr. 898 ist die weitere Entwicklung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts und Aufwertung zu einem Gebiet, das durch seine Ausstrahlung auf die Nutzer der A 40 den Standort Bochum insgesamt aufwertet. Hierzu wird der Ausschluss stadtentwicklungsplanerisch nicht vertretbarer Nutzungen (kerngebietstypische Spielhallen, Betriebe mit sexuellen Dienstleistungen bzw. Darbietungen) und die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben gemäß dem Masterplan Einzelhandel in Bochum erforderlich.“

Daneben ist das Plangebiet im Masterplan A 40/B1 als Bereich identifiziert worden, dem eine besondere Bedeutung für die Stadt Bochum bezüglich der Wahrnehmbarkeit der Stadt von dieser wichtigen Verkehrsachse zukommt.

Aufgrund eines Antrags zur Errichtung eines 50 Meter hohen Werbepylonen auf dem Gelände nördlich der Freudenbergstraße wurden die Planungsziele am 20.07.2011 folgendermaßen ergänzt:

„Um die Aufwertung des Standortes voranzutreiben, sollen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die insbesondere die Art und das Maß von Werbeanlagen regeln.“

Das Planverfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist im unbeplanten Innenbereich möglich, wenn die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts, das sich aus der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung ergibt und für die Umgebung auch weiterhin Zulässigkeitsmaßstab sein wird, durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verändert wird.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden dennoch zur frühzeitigen Abstimmung ihrer Belange mit Schreiben vom 17.05.2011 beteiligt.

Folgende wesentliche Änderungen wurden für die öffentliche Auslegung vorgenommen:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen und der Begründung
- Ergänzungen zur bergbaulichen Situation
- Darstellung der Anbaugenehmigungszone
- Ergänzung des Punktes „Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauNVO für Werbeanlagen“

## **ANLAGE 3 zur Vorlage Nr.: 20120313**

Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 898 erfolgte am 23.11.2011 durch den Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung, die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.12.2011 bis 20.01.2012, ebenso wie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, statt.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden folgende Änderungen an dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Überarbeitung des Punktes „Strategische Umweltplanung Bochum (StrUP)“
- Überarbeitung und Ergänzung des Punktes „Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauNVO für Werbeanlagen“
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen zum Punkt „Art der baulichen Nutzung“
- redaktionelle Anpassung der Kennzeichnungen

Zur Sicherung der Planungsziele wurde am 12.05.2010 die am 15.04.2010 vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Veränderungssperre veröffentlicht.

### **10. Flächenbilanz**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

### **11. Umweltbelange**

In Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbereich nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; ebenso wenig ist § 4c BauGB (Überwachung) anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 898 wird als „einfacher Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und schließt nur einzelne, bisher zulässige Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten) aus. Der vorhandene Gebietscharakter wird nicht in den Grundzügen geändert; vielmehr wird dieser nur stärker in Bezug den gewerblichen Charakter geschärft.

Auch ohne differenzierte Bewertung der Umweltauswirkungen ist daher davon auszugehen, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund des Ziels des Bebauungsplanes Nr. 898 Ziel des Bebauungsplanes (Steuerung von Einzelhandel gemäß dem Masterplan Einzelhandel; Sicherung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes für produzierende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Büronutzung, Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen) gibt es keine Planungsalternative.