

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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 853
“Zentrum Große Voede“**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

(Stand: 01.10.2014)

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - STÄDTEBAULICHER TEIL

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung**
- 3. Bestandsanalyse**
 - 3.1 Derzeitige Situation
 - 3.2 Angrenzende Bebauungspläne
 - 3.3 Historische Entwicklung
 - 3.4 Verkehr und Erschließung
 - 3.5 Ver- und Entsorgung
 - 3.6 Eigentumsverhältnisse
- 4. Übergeordnete Planungsvorgaben**
 - 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplanung
 - 4.3 Ziele der Stadtentwicklung
 - 4.4 Fachplanungen
- 5. Begründung der Planungsziele**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 7.1.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.1.6 Pflanzbindungen/Ausgleichsmaßnahmen
 - 7.1.7 Gestaltungsregeln
 - 7.1.7.1 Zulässigkeiten von Werbeanlagen
 - 7.1.7.2 Fassadengestaltung

- 7.2 Kennzeichnungen
 - 7.2.1 Bergbau
 - 7.2.2 Altlasten
 - 7.2.3 Ausgasungen
- 7.3 Hinweise
 - 7.3.1 Bodendenkmäler
 - 7.3.2 Kampfmittel
 - 7.3.3 Betriebszeiten

8. Bebauungsplanverfahren

9. Flächenbilanz

10. Umsetzung der Planung

- 10.1 Bodenordnung
- 10.2 Durchführungsvertrag

11. Gutachten

TEIL B - UMWELTBERICHT

1. Natur und Landschaft

2. Stadtklima

3. Immissionsschutz

- 3.1 Verkehrslärm
- 3.2 Gewerbelärm
- 3.3 Luftreinhaltung

4. Strategische Umweltplanung (StrUP)

5. Zusammenfassung der Umweltbelange

TEIL A - STÄDTEBAULICHER TEIL

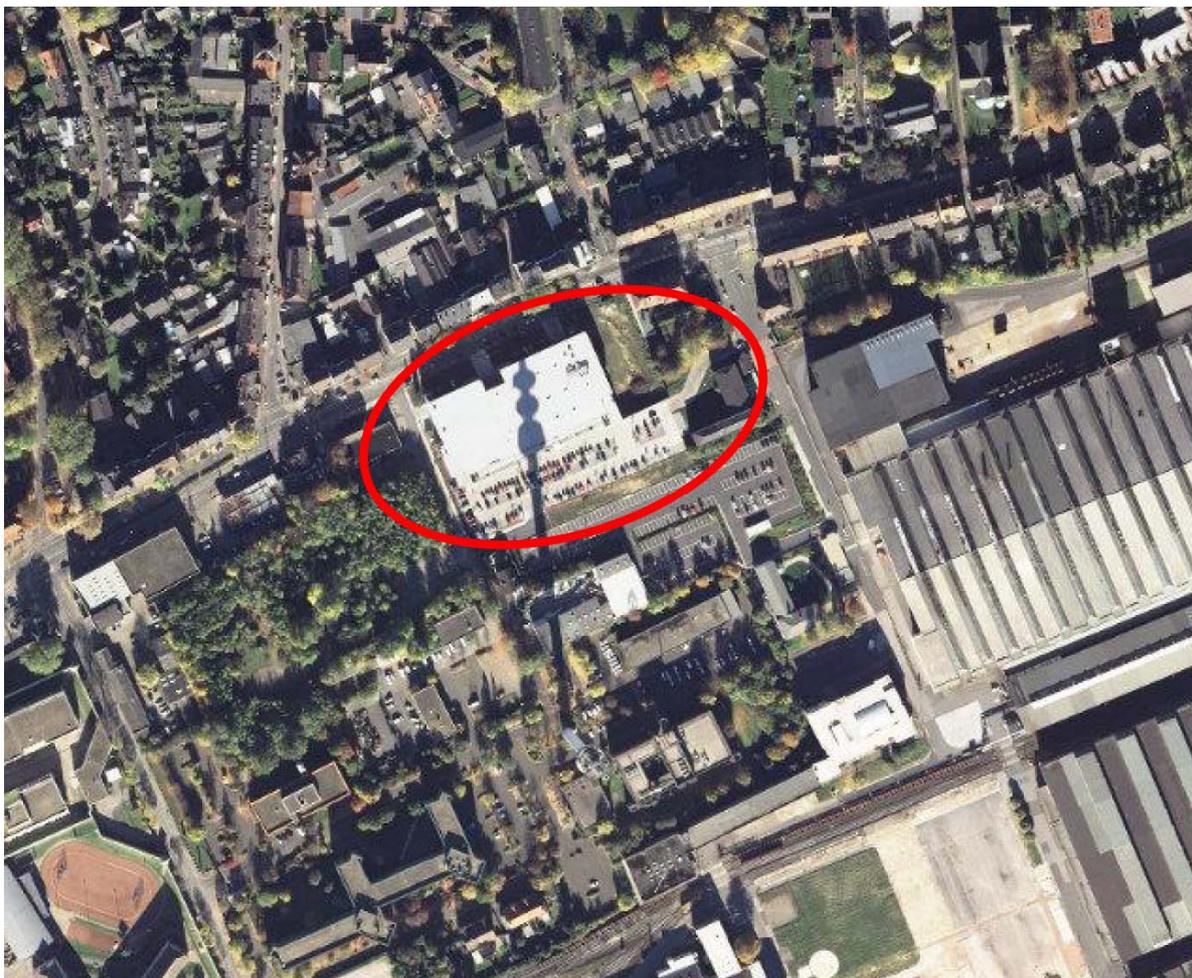
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist 1,73 ha groß und wird begrenzt durch die Flurstücke 470, 627 und 628 im Westen, die Castroper Straße im Norden, die Werkszufahrt der ThyssenKrupp Electric Steel (TKES) im Osten und einer Gewerbefläche sowie einer Stellplatzanlage der Firma TKES im Süden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Detail über die Flurstücke 499 tlw., 705, 706, 721, 733, 734, 735, 737, 738, 740, 741, 744, 745, 748, 749, 752, 754, 755, 757, 758, 760, 761, 763, 764, 766, 767, 770, 772, 774, 775, 776, 777 tlw., 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842 der Flur 12 der Gemarkung Bochum.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Luftbild



2. Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener innerstädtischer Flächen ist nicht erst seit der jüngsten Novellierung des Baugesetzbuches wieder stärker in die öffentliche Diskussion über eine nachhaltige Stadtentwicklung zurückgekehrt. Der fortschreitende Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich bewirkt eine zunehmende Zerschneidung von Lebensräumen und eine durch die Bodenversiegelung abnehmende Grundwasserneubildungsrate. Das horizontale Siedlungswachstum in die Fläche hinein bringt eine Zunahme des Individualverkehrs und der Emission von Luftschadstoffen mit sich. Auf der anderen Seite sind durch den Einzelhandel auf der „Grünen Wiese“ zunehmende Leerstände in den zentralen Geschäftsbereichen vieler Innenstädte zu beobachten. Der Wegzug insbesondere junger Familien aus den Innenstädten führt zu wachsenden Leerständen und Kaufkraftverlusten in innerstädtischen Wohnquartieren.

Die Stadt Bochum hat vor diesem Hintergrund bereits im Jahr 2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für den Bereich Castroper Straße / Große Voede mit dem Ziel der Errichtung eines mehrgeschossigen Büro- und Geschäftshauses mit z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben und der erforderlichen Stellplatzanlage beschlossen. Angesichts der städtebaulichen Aufgaben war die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können.

Nachdem ein neuer Vorhabenträger die Projektentwicklung übernommen hatte, wurde Ende 2007 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Gegenstand der Planung war zu dieser Zeit ein zweigeschossiges Nahversorgungszentrum für mehrere Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie und ergänzenden Dienstleistungen sowie die erforderlichen Stellplätze.

Nach der Erarbeitung verschiedener Gutachten und einer ersten Erweiterung des Plangebietes nach Osten wurde im Jahr 2010 die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen durchgeführt. Als Verkaufsflächenobergrenzen waren zu diesem Zeitpunkt max. 3.300 m² Verkaufsfläche (VK) für zentrenrelevante / nahversorgungsrelevanten Sortimente und max. 3.500 m² VK für nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt. Der erste Bauabschnitt mit den bis dahin durch den Bebauungsplan vorgesehenen Betriebseinheiten wurde daraufhin auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt. Die ersten Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevanten Hauptsortimenten wurden inzwischen eröffnet.

Das Verfahren wurde jedoch nicht zum Satzungsbeschluss geführt, da durch weitere Zukäufe des Investors, insbesondere des mittlerweile leer stehenden Wohngebäudes an der Castroper Straße 220 bis 224, das Vorhaben nun bis zur ThyssenKrupp-Zufahrt ausgedehnt werden sollte. In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bochum wurde festgelegt, einen zweiten Bauabschnitt planungsrechtlich vorzubereiten, in dem ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 853 "Zentrum Große Voede" wurde zu diesem Zweck mit einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB fortgesetzt. Ein Beschluss zur Vergrößerung des Plangebiets um die erforderlichen Flächen war bereits am 29.08.2012 gefasst worden.

Aufgrund der geänderten Planungs- und Erschließungskonzeption ist im Zuge der Vergrößerung des Plangebiets und der zulässigen Verkaufsflächen eine Überarbeitung der verschiedenen Gutachten (Verkehr, Lärm, Zentrenverträglichkeit, Artenschutz) erforderlich. Die Ergebnisse der Gutachten fließen in die vorliegende Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein.

Der Standort des Plangebiets ist aufgrund seiner zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung optimal in den städtischen Zusammenhang eingebunden.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u. a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Da es sich um ein Vorhaben zur Entwicklung des Innenbereiches handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, erfüllt der vorliegende Plan die Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten.

Als Einkaufszentrum fällt das Vorhaben jedoch unter die Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 UVP Nr. 18.8. Diese Vorprüfung wurde durch Vertreter mehrerer Fachgebiete der Stadtverwaltung am 18.06.2007 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für den 2. BA ergab die Vorprüfung des Einzelfalls ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Verfahren werden ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, die die vorgenannten Inhalte darstellen. Das BauGB ermöglicht seit 2007 die Kombination eines Vorhaben- und Erschließungsplans, der ein konkretes Vorhaben enthält, mit einem Bebauungsplan als Angebotsplan, der lediglich entsprechend der BauNVO allgemeine Festsetzungen beinhaltet. Das konkrete Vorhaben wird dann im Durchführungsvertrag geregelt. Im Falle einer Änderung des Vorhabens bzw. eines Vorhabenträgerwechsels nach Abschluss des Verfahrens ist aufgrund der geänderten Rechtslage die Änderung des Rechtsplanes und die Durchführung eines erneuten Verfahrens nicht erforderlich, lediglich der Durchführungsvertrag muss im Einverständnis mit der Stadt geändert werden. Voraussetzung ist aber, dass ein gewünschtes neues Vorhaben den Anforderungen des Rechtsplanes entspricht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist die Voraussetzung für das Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Verbindung zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag dar. Er enthält konkrete Aussagen über das Vorhaben und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Bestandsanalyse

3.1 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bochumer Innenstadt und dem Stadtteil Harpen.

Das Umfeld des Plangebiets wird durch 3- bis 4-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung sowie umliegendes Gewerbe geprägt. Auf dem westlichen Teil des Plangebiets, der vorher überwiegend als Werksparkplatz der Firma ThyssenKrupp Electrical Steel genutzt wurde und bereits zu diesem Zeitpunkt zum größten Teil versiegelt war, steht heute der schon realisierte Teil des Einkaufszentrums mit ALDI, EDEKA, Rossmann, Takko, Deichmann u. a.. Südlich des Gebäudes befindet sich die Stellplatzanlage für den ersten Bauabschnitt.

Im Bereich des nun hinzukommenden geplanten zweiten Bauabschnitts befinden sich derzeit noch ein leerstehendes Mehrfamilien-Wohnhaus sowie ein ehemaliges Pförtner- und Verwaltungsgebäude der ThyssenKrupp Steel Europe AG. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine Freifläche mit Rasen, Gebüsch und einigen Bäumen.

Im Bereich des ersten Bauabschnitts befanden sich vor dessen Realisierung 7 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum geschützte Bäume¹. § 9 Abs. 4 der Baumschutzsatzung regelt, dass für Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen die Bestimmungen des § 7 der Baumschutzsatzung anzuwenden sind. Die Anzahl der Ersatzbäume bemisst sich nach dem Stammumfang der entfernten Bäume und ist in § 7 Abs. 2 geregelt. Die Ersatzpflanzungen für den ersten Bauabschnitt wurden bereits durchgeführt.

Eine Überprüfung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume im Bereich des geplanten zweiten Bauabschnitts fand im Vorfeld des wieder aufgenommenen Bauleitplanverfahrens statt². Bei der Bestandsaufnahme wurden 8 Bäume ermittelt, die als geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung gelten. Aus den jeweiligen Stammumfängen ergibt sich die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume. Im vorliegenden Fall sind 14 neue Laubbäume anzupflanzen.

Die Castroper Straße liegt bei ca. 122,1 bis 125,5 m über NHN. Das Plangebiet selbst liegt über Straßenniveau und steigt in Richtung Südosten um bis zu 5 m an.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne an. Für den jetzigen Planbereich sowie weitere angrenzende Flächen wurde allerdings im Jahr 2004 der Bebauungsplan Nr. 823 aufgestellt, der bislang nicht rechtskräftig wurde. Ziel der Planung war es, Baustrukturen vorzugeben, ein Erschließungskonzept sicherzustellen, die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ordnen und die Einzelhandels- und Zentrenkonzeption (Vorläufer des Masterplans Einzelhandel) umzusetzen, um Fehlentwicklungen im Zentrenbereich entgegenzuwirken.

Hintergrund der Planaufstellung war damals eine Voranfrage zur Errichtung zweier Discounter, deren Baukörper sich nicht in die vorgesehene städtebauliche Struktur eingefügt hätte. Diese Planungen bildeten insofern den Ausgangspunkt der nun vorliegenden Planung, welche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 853 umgesetzt werden soll.

1 StadtUmBau GmbH: Bestandsaufnahme geschützter Bäume zum Ansiedlungsvorhaben eines Büro- und Geschäftshauses an der Castroper Straße 204-210 in Bochum, Kevelaer, August 2007

2 StadtUmBau GmbH: Bestandsaufnahme geschützter Bäume zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 "Zentrum Große Voede" in Bochum, Kevelaer, August 2013

3.3 Historische Entwicklung

Vor der Realisierung des ersten Bauabschnitts des neuen Einkaufszentrums wurden große Teile der Fläche lange Zeit als Werksparkplatz der Firma ThyssenKrupp Electrical Steel genutzt. Entlang der Castroper Straße befanden sich Wohn- und Geschäftshäuser, die abgebrochen wurden.

3.4 Verkehr und Erschließung

Die direkte Erschließung erfolgt von der Castroper Straße über insgesamt drei Anbindungen. Es handelt sich zum einen um eine im Westen bereits vorhandene Straße in Richtung Süden (ehemalige ALDI-Zufahrt). Diese führt zur rückwärtig gelegenen Stellplatzanlage sowie zu den Anlieferungsrampen. Über diese Zufahrt kann rechts herein und rechts heraus gefahren werden. Gleiches gilt für die zweite Zufahrt zum Grundstück gegenüber den Hausnummern 211/213 der Castroper Straße. Auch hier können die Fahrzeuge lediglich rechts herein und rechts heraus fahren. Die Haupteinschließung des Vorhabens befindet sich im Osten im Bereich der ehemaligen LKW-Zufahrt zum Stahlwerk. Der Verkehr an diesem Knotenpunkt wird über eine Ampelanlage geregelt. Von dieser Zufahrt führt ein Stich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur rückwärtigen Stellplatzanlage.

In der Planung wurde auch der für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene Ausbau der Castroper Straße berücksichtigt. Die für das Vorhaben vorgesehene vordere Baugrenze orientiert sich bereits am geplanten Ausbau der Castroper Straße.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist in ausreichendem Maße gegeben. Das Plangebiet wird durch die Straßenbahnlinien 308 und 318 sowie die Buslinie 360 mit der Haltestelle „Stahlwerke Bochum“ an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Straßenbahnlinien 308 und 318, die in Fahrbahnmittellage verkehren und beschleunigt sind, haben in der Normalverkehrszeit einen 10-Minuten-Takt, der morgens in der Schulzeit zu einem 5-Minuten-Takt verstärkt wird.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Fernwärme und Wasser wird durch das vorhandene Netz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss ein entsprechender entwässerungstechnischer Nachweis erbracht werden.

Darüber hinaus ist die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung gem. § 51a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen. Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG. Abgesehen davon ist eine Versickerung laut geotechnischem Gutachten³ innerhalb des Plangebiets im Bereich vorgefundener Auffüllungen nicht zulässig und in den übrigen Bereichen technisch „nicht sinnvoll durchzuführen“ (geotechnisches Gutachten, s. 7.2.2). Statt Versickerung ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

³ Terra Umwelt Consulting GmbH: Gutachten über geotechnische Untersuchungen – Neubau eines Geschäftsgebäudes Castroper Straße 204-210 in Bochum, Neuss, September 2007

3.6 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke im 2. BA des Plangebiets. Die Flurstücke im 1. BA wurden mittlerweile vom Vorhabenträger an einen neuen Eigentümer veräußert. Der Vorhabenträger hat jedoch am 1. BA weiterhin die Rechte, die im Gutachterverfahren erarbeiteten Änderungen an der Fassade durchführen zu lassen.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der bereits realisierte erste Bauabschnitt wurde noch nach den am 31.12.2011 ausgelaufenen landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) beurteilt. Am 13.07.2013 ist der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten.

Laut Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Diese zentralen Versorgungsbereiche sind von den Kommunen abzugrenzen und festzulegen. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist der Wille der Landesregierung, die Innenstädte bzw. Ortszentren zu stärken.

Das Zentrum Große Voede ist im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum als Zentrenotyp III - Stadtteilzentrum ausgewiesen und erfüllt damit die landesplanerische Vorgabe.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der alte Flächennutzungsplan der Stadt Bochum sah für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche (G) vor. Im jetzt gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr (RFNP) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche - Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Insofern ist das geplante Vorhaben aus dem RFNP entwickelt. Innerhalb der ASB-Flächen ist auch großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig, soweit die Flächen in den kommunalen Zentrenkonzeptionen als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind.

Das Einkaufszentrum liegt innerhalb des Stadtteilzentrums „Große Voede“. Hierbei handelt es sich um einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Der zentrale Versorgungsbereich wurde im Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum im Jahre 2006 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahr 2012 wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs geringfügig geändert. Der zentrale Versorgungsbereich wurde mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt. Eine gesonderte Vorlage des Vorhabens ist somit nach Punkt 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008 nicht erforderlich.

Überörtliche Auswirkungen hat das Vorhaben aufgrund der Lage und des Umfangs der Verkaufsflächen ebenfalls nicht. Eine Abfrage der Ziele der Raumordnung gem. § 32 LPiG ist daher, anders als zu Beginn des Verfahrens, nicht mehr erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist sowohl an die Ziele der Raumordnung angepasst, als auch aus den Flächennutzungsplandarstellungen entwickelt. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Bochumer Stadtentwicklung lassen sich insbesondere dem von der Stadt Bochum beschlossenen Masterplan Einzelhandel entnehmen. Nach der ursprünglich vorliegenden und vor der Realisierung des ersten Bauabschnitts herangezogenen Fassung aus dem Jahr 2006 wurde der Masterplan inzwischen fortgeschrieben (Dezember 2012). In der aktuellen Version wird bereits auf das realisierte Einkaufszentrum mit ALDI; EDEKA und anderen Anbietern eingegangen. Hierdurch sei ein erhebliches Verkaufsflächenwachstum im Stadtteilzentrum zu verzeichnen gewesen, was es in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche an die erste Stelle der Bochumer Stadtteilzentren gebracht habe.

Wie bereits beschrieben, weist der Masterplan den vorliegenden Standort „Große Voerde“ nun als Zentren Typ III - Stadtteilzentrum - mit einem Hauptanteil von Waren des kurzfristigen Bedarfs aus. Im Rahmen der Fortschreibung 2012 wurde der Zentrale Versorgungsbereich in seiner Abgrenzung geändert. Übergeordnetes Ziel des Masterplans ist es, der „räumlichen Schieflage“ in Bezug auf die Einzelhandelsverteilung innerhalb des Bochumer Stadtgebietes zu begegnen und zukünftige zentrenschwächende Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bei neuen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben soll der Masterplan als Bewertungsgrundlage hinsichtlich der Einfügung in die Zentrenstruktur dienen. Insofern ist im Rahmen der Neuansiedlung jeweils zu prüfen, ob das Vorhaben die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel einhält. Dies ist im vorliegenden Fall in Form eines Einzelhandelsgutachtens erfolgt, welches in Kapitel 5 dieser Begründung noch näher beleuchtet wird.

Weitere städtische Rahmenpläne existieren für das Plangebiet nicht.

4.4 Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bochum. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund.

Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH - Anhang - IV- Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Abschätzung vorzunehmen, ob durch den geplanten Eingriff planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Für den ersten Bauabschnitt wurde diese artenschutzrechtliche Untersuchung⁴ im Jahr 2010 durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben. Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4509 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Während der Ortsbesichtigung wurde auf der Eingriffsfläche eine planungsrelevante Art angetroffen. Es handelte sich dabei um einen Sperber im Überflug. Es wurden aber weder Horste/Brutvorkommen noch Nahrungs- oder Jagdhabitats des Sperbers nachgewiesen.

Bei den anderen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben. Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge. Bei einer durchgeführten Kartierung konnten laut Gutachter im Untersuchungsraum keine Fledermausarten nachgewiesen werden. Eine weitere Betrachtung dieser Artengruppe war daher nicht erforderlich. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind laut Gutachter im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans nicht notwendig. Zusammenfassend ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote des 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG sowie die Zulassungs- und Durchführungsverbote des § 19 Abs. 3 BNatSchG nicht verletzt werden.

Eine zusätzliche Untersuchung⁵ wurde im Hinblick auf die im Bereich des zweiten Bauabschnitts abzureißenden Gebäude im Juni 2013 durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine faunistische Kartierung der beiden Gebäude durchgeführt. Im geplanten zweiten Bauabschnitt des Bebauungsplangebiets wurden im Zuge der Untersuchung 7 Vogelarten nachgewiesen, die alle gemäß der Roten Liste NRW in Nordrhein-Westfalen ungefährdet sind. An oder in den Gebäuden wurden hingegen keine Vogelquartiere gefunden. Fledermäuse wurden weder in oder an den Gebäuden noch im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans gesichtet. Auch wurden keine Anzeichen für die Anwesenheit von Fledermäusen entdeckt. Zusammenfassend konstatiert der Gutachter, dass besonders oder streng geschützte Vogel- oder Fledermausarten im Zusammenhang mit der geplanten Abbruchmaßnahme wahrscheinlich nicht anzunehmen ist und eine weitere Betrachtung daher entfällt.

5. Begründung der Planungsziele

Die vorliegende Bauleitplanung ist dazu geeignet, positive Effekte auf die Versorgungsfunktion des Zentrums Große Voede zu bewirken. Eine Stärkung des Stadtteilzentrums ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht anzustreben. Die Planung rechtfertigt sich zudem dadurch, dass die Fläche des ehemaligen Thyssen-Krupp-Mitarbeiterparkplatzes optimiert und im südlichen Bereich neu organisiert wird. Damit kann dieser innerstädtische Bereich einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden.

Die Nutzung integrierter innerstädtischer Lagen ist hinsichtlich des Bodenschutzes und der Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen einer Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich vorzuziehen.

4 Heller + Kalka Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 853, Herne, Mai 2010

5 Heller + Kalka Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Abbruch eines Wohnhauses und eines Verwaltungsgebäudekomplexes im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 853 'Zentrum Große Voede', Herne, Juni 2013

Die Planung setzt mit dem vorliegenden Standort somit auch die zentralen Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB um.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind bedeutende Investitionen verbunden, die der lokalen Wirtschaft zu Gute kommen und neue Arbeitsplätze schaffen. Auch indirekte wirtschaftliche Impulse auf die Entwicklung der näheren Umgebung können durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Der Standort des Vorhabens befindet sich in einer integrierten Lage innerhalb eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Eine Prüfung möglicher Alternativstandorte hat im Rahmen der Vorprüfung nicht stattgefunden, da adäquate Standorte im Zentrumsbereich nicht zur Verfügung stehen. Zentrales Argument für den vorliegenden Bereich sind die Vorgaben aus dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgelegten Stadtteilzentrums. Eine Ansiedlung der geplanten Größenordnung ist, um die Vorgaben des Masterplans einzuhalten, nur innerhalb eines solchen klar abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs möglich.

Neben dieser klaren standortpolitischen Vorgabe der Stadt ist ebenfalls von großer Bedeutung, dass ein Standort auch aus Sicht des Vorhabenträgers die geplante Investition rechtfertigt. Auch vor diesem Hintergrund erscheint der Standort bestens geeignet, da er ein ausreichendes Einzugsgebiet hat und zudem an den ÖPNV angeschlossen ist. Zusammen mit der Tatsache, dass der vorher vorhandene Discounterstandort bereits gut funktionierte, sind die Voraussetzungen zur Erreichung des erforderlichen Kundenaufkommens positiv zu bewerten.

Da im Rahmen der Bauleitplanung alle relevanten Auswirkungen zu untersuchen sind und die verschiedenen betroffenen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wurden im vorliegenden Fall zur Zusammenstellung eines fundierten Abwägungsmaterials mehrere Fachgutachten erstellt, die die Verträglichkeit des Vorhabens aus der jeweiligen fachspezifischen Sicht untersuchen. Hierbei handelt es sich um die Bereiche Einzelhandel, Verkehr und Lärm. Die wesentlichen Aussagen der drei Gutachten werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandels- bzw. Nahversorgungsstruktur

Um zu belegen, dass der Standort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen hervorruft, wurde vom Vorhabenträger im Vorfeld des ersten Bauabschnitts (EDEKA, ALDI etc.) ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.⁶ Darin wurden die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Parameter untersucht, die die Verträglichkeit des Vorhabens beeinflussen.

Bei der Untersuchung wurde der zum damaligen Zeitpunkt gültige Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum aus dem Jahr 2006 berücksichtigt. Der Masterplan weist den vorliegenden Standort „Große Voede“ als Zentrentyp IV - Stadtteilzentrum - mit einem Hauptanteil von Waren des kurzfristigen Bedarfs aus. Außerdem beurteilt der Masterplan die vorhandenen Lebensmitteldiscounter aufgrund geringer Verkaufsflächengrößen als nicht zukunftsfähig.

Zusammenfassend wurde in Bezug auf den ersten Bauabschnitt festgestellt, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb

⁶ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Verträglichkeitsanalyse für den Neubau zweier Lebensmittelmärkte sowie mehrerer Fachmärkte in Bochum – Castroper Straße, Erlangen 2010

Bochums oder den umliegenden Kommunen erwarten ließe und die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel eingehalten würden.

Mit der Erweiterungsplanung für den zweiten Bauabschnitt wurde eine weitere Verträglichkeitsanalyse erforderlich⁷. In dieser wird eine Untersuchung vorgenommen, inwieweit die geplanten zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen absatzwirtschaftliche und städtebauliche (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum), regionale (Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet) und raumordnerische (LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) Auswirkungen verursachen. Konkret untersucht werden ein Schuhfachmarkt mit 400 m² Verkaufsfläche (zentrenrelevantes Sortiment) und ein Möbelmarkt mit 4.340 m² Verkaufsfläche (nicht zentrenrelevantes Sortiment, keine zentrenrelevanten Randsortimente). Neben diesen beiden konkret untersuchten Märkten ist im Bereich des 2. BA ein weiterer Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auf 470 m² Verkaufsfläche geplant. Dessen Sortimente sind aber noch nicht weiter konkretisiert.

Die Zentralität Bochums für die beiden genannten Sortimentsbereiche ist laut Gutachten mit 147 % für Schuhe/Lederwaren und 152 % für Möbel hoch, d.h. aus den umliegenden Kommunen fließt Kaufkraft nach Bochum.

Die Neuansiedlung des Schuhgeschäfts wird an der Gesamtverkaufsfläche für Schuhe / Lederwaren in Bochum einen Anteil von 2,4 % und, bezogen auf den Stadtbezirk Mitte, einen Anteil von 4,1 % haben, im Stadtteilzentrum Große Voede ist das Sortiment bisher kaum vertreten. Die Neuansiedlung des Möbelhauses wird an der Gesamtverkaufsfläche für dieses Sortiment in Bochum einen Anteil von 4,5 % und, bezogen auf den Stadtbezirk Mitte, einen Anteil von 17,3 % haben, im Stadtteilzentrum Große Voede ist das Sortiment bisher gar nicht vertreten. Aus einem Vergleich des Vorhabens mit einer aktuellen Einzelhandelsbestandsaufnahme schließt der Gutachter, dass durch das Vorhaben die Sortimentsvielfalt und Attraktivität des Stadtteilzentrums erhöht werden können. Anhand einer Betrachtung des Vorhabens und seiner zu erwartenden Auswirkungen in Bezug auf die landesplanerischen Vorgaben kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kongruent zu den einzelnen im LEP NRW - sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel genannten Zielen der Landesplanung ist.

Ebenfalls wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet konstatiert. Im Gutachten wird dann im Einzelnen überprüft, ob die untersuchten Ansiedlungsvorhaben auch den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum entsprechen. Maßgeblich für das Sortiment Schuhe / Lederwaren ist die Vorgabe des Masterplans, dass Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden sollen und je Betrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² einzuhalten ist. Da das Vorhaben - bezogen auf das Sortiment Schuhe / Lederwaren - diesen Grundsätzen entspricht, zudem ein Versorgungslücke geschlossen und die festgelegte Verkaufsflächenobergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in Einkaufszentren von 3.500 m² nach Realisierung des Vorhabens eingehalten wird, werden die Vorgaben des Masterplans Einzelhandel erfüllt.

Für das Sortiment Möbel ist der Grundsatz aus dem Masterplan Einzelhandel maßgeblich, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in zentralen Versorgungsbereichen liegen können, was im vorliegenden Fall erfüllt wird. Auch wird dem Vorhaben bescheinigt, den zentralen Versorgungsbereich durch eine Erhöhung der Sortimentsvielfalt zu stärken.

⁷ Stadt + Handel GbR: Städtebauliche, regionale und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterung eines Einkaufszentrums in Bochum, Castroper Straße, Dortmund, Juli 2013

Abschließend werden mögliche absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen untersucht. Die in diesem Zusammenhang angestellten Berechnungen ergeben Umsatzumverteilungen in der Größenordnung von 3-4 % (Schuhe und Lederwaren; bezogen auf das Hauptgeschäftszentrum Bochum und den Sonderstandort Ruhrpark) bzw. 4 % (Möbel). Angesichts dieser geringen Umsatzumverteilungswerte sind laut Gutachter negative städtebauliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand Bochums oder des Umlandes nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist anhand der vorgenommenen Analysen der einzelnen Themenbereiche von der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens im zweiten Bauabschnitt des Einkaufszentrums an der Castroper Straße auszugehen.

Verträglichkeit des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Zusammenhang mit der Planung des (heute bereits realisierten) ersten Bauabschnitts ein erstes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben⁸, um das durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der Abbiegebeziehungen von der und auf die Castroper Straße zu untersuchen.

Der Realisierung des ersten Bauabschnitts standen unter Berücksichtigung dieses Gutachtens keine verkehrstechnischen Belange entgegen.

Mit der Erweiterungsplanung und der damit verbundenen Zunahme der Verkaufsflächen und Kundenzahlen wurde eine weitere Verkehrsuntersuchung erforderlich⁹. Durch diese Untersuchung sollte der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage erbracht und Maßnahmen für die Sicherstellung einer angemessenen Verkehrsqualität vorgeschlagen werden.

Um über eine verlässliche Datenbasis im Hinblick auf die Berechnung der mit dem Neubauvorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen zu verfügen, wurde am 28.11.2013 eine Verkehrszählung an vier Knotenpunkten der Castroper Straße durchgeführt. Als Nachmittagsspitzenstunde wurde vom Gutachter die Zeit zwischen 16.30 und 17.30 Uhr mit 2.406 KfZ ermittelt.

Aufbauend auf diesen Zahlen leitet der Gutachter - wie bereits in der Untersuchung aus dem Jahr 2008 - die Berechnungen des durch das Vorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus den vorgesehenen Verkaufsflächen ab. Daraus ergibt sich ein zusätzliches tägliches Verkehrsaufkommen von 295 Kfz/d (288 PKW und 7 LKW).

An der Beurteilung des Knotenpunktes 3 (ehemalige LKW-Zufahrt mit Ampel) als die den Hauptteil des Verkehrsaufkommens abwickelnde Zu- und Ausfahrt hat sich im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2008 nichts geändert.

Die beiden anderen Zufahrten sind laut Gutachten nur für die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ vorgesehen. Aus den Berechnungen geht laut Gutachter hervor, dass an diesem Knotenpunkt die zusätzlichen Verkehre ohne Probleme in einem 2-Phasensystem mit der Umlaufzeit von 90 s abgewickelt werden können und die Verkehrsqualität als „gut“ bezeichnet werden kann. Bauliche Veränderungen an der Ampelkreuzung seien nicht notwendig.

8 Dipl.-Ing. Horst Goltz: Errichtung von einem Geschäftshaus in Bochum, Castroper Straße 204-210, Verkehrstechnische Beurteilung, Februar 2008

9 Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH: Errichtung eines Einkaufszentrums in Bochum, Castroper Straße 204 – 224, Verkehrsuntersuchung, Ertstadt, Januar 2014

Aufgrund der gutachterlichen Einschätzung, dass die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität marginal seien, ist davon auszugehen, dass verkehrliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Immissionsschutz/Verkehrslärm

Wie beim Thema Verkehrsbewältigung wurde auch hinsichtlich der Schallsituation im Vorfeld der Bebauung des ersten Bauabschnitts ein Schalltechnisches Gutachten¹⁰ erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berücksichtigung fanden. Das Ergebnis der Untersuchung war, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten und dass der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insofern keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen würden.

Durch die Erweiterung des Vorhabens mit dem geplanten zweiten Bauabschnitt ergab sich auch für das Thema Immissionsschutz ein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Aus diesem Grund wurde ein neues Schallgutachten¹¹ erarbeitet. Im Rahmen der Untersuchung wurden sieben Immissionspunkte an der benachbarten Bebauung festgelegt, für die mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Gewerbegebiete durch die Emissionen des Vorhabens und der Stellplätze eingehalten werden. Die Immissionspunkte liegen nördlich des Vorhabens an der Castroper Straße 211 (IP4, MI) und der Castroper Straße 219 (IP5, MI), östlich des Vorhabens an der Castroper Straße 230 a (IP6, MI), südlich des Vorhabens an einem Bürogebäude von Thyssen Krupp (IP7, GE) und an dem Wohnhaus Castroper Straße 200 a (IP1, GE) und westlich des Vorhabens an der Castroper Straße 194 (IP2, MI) und an der Castroper Straße 199 (IP3, MI).

Aufgrund der Geschäfts- und Anlieferzeiten zwischen 6 und 22 Uhr ist die Tagzeit maßgebend für die Beurteilung nach TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte liegen tagsüber für Mischgebiete bei 60 dB(A) und für Gewerbegebiete bei 65 dB(A). Die Nutzung der Gastronomie im Plangebiet reicht bis in den Nachtzeitraum (Öffnungszeiten 11:30 bis 23:00 Uhr), weshalb hierfür im Rahmen des Gutachtens zu untersuchen ist, ob durch den damit verbundenen Verkehr Spitzenpegel zu erwarten sind, die den Nacht-Richtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Im Gutachten werden als wesentliche Geräuschquellen genannt:

- Warenanlieferung und Abtransport von Reststoffen
- Kundenanfahrt / Kundenabfahrt
- Einkaufswagen
- Technische Einrichtungen der Märkte (Heizung, Lüftung, Kühlung, etc.).

An den Immissionspunkten entstehen gemäß der Ausbreitungsrechnung folgende Beurteilungspegel:

	Tag	Nacht
IP1	58,6 dB(A)	38,3 dB(A)
IP2	48,2 dB(A)	29,5 dB(A)
IP3	51,3 dB(A)	33,7 dB(A)
IP4	53,4 dB(A)	38,3 dB(A)
IP5	44,6 dB(A)	29,3 dB(A)
IP6	53,3 dB(A)	30,8 dB(A)

10 TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Fachmarktzentrum an der Castroper Straße in Bochum, Essen, 20.04.2010

11 TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Einkaufszentrum an der Castroper Straße 202 - 224 in Bochum, Essen, 17.02.2014

IP7

52,4 dB(A)

31,2 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte werden demnach an allen Immissionspunkten eingehalten. Mit kurzzeitigen Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ist laut Gutachten ebenfalls nicht zu rechnen. Schließlich wurde noch geprüft, ob durch organisatorische Maßnahmen die Immissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den umgebenden öffentlichen Straßen zu mindern seien. Da die hierfür erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, sind solche organisatorischen Maßnahmen nicht erforderlich. Entsprechend den vorstehend zusammengefassten Aussagen des Gutachters ist davon auszugehen, dass der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Neben der Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen durch das Einkaufszentrum und die Parkplatznutzung ist die Betrachtung möglicher Konflikte zwischen den Lärmemissionen des TKES-Werkes und der beabsichtigten Büronutzung erforderlich. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Werk eingehalten und weitgehend ausgeschöpft werden, besteht für emittierende gewerbliche Nutzungen kein Lärmkontingent. Gewerbliche Neuansiedlungen müssten, insbesondere in den Nachtstunden, die Irrelevanzgrenze einhalten. Eine Büronutzung ist tagsüber somit möglich.

6. Städtebauliches Konzept

Das neue Gebäude weist im Hinblick auf mögliche Immissionskonflikte durch das TKES-Werk eine geschlossene Bauweise über die gesamte Breite des Grundstücks mit Ausnahme der Zufahrt im Westen auf. Aus dem gleichen Grund sind in dem Gebäude keine Wohnungen zulässig.

Im Vergleich zu den bestehenden Nachbargebäuden sind die Baukörper des ersten Bauabschnitts des Einkaufszentrums um etwa 10 Meter zurückversetzt, da bereits der für einen späteren Zeitpunkt vorgesehene Ausbau der Castroper Straße berücksichtigt wird. Der Baukörper des zweiten Bauabschnitts wird etwas zurückversetzt von der Flucht des ersten Bauabschnitts errichtet. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die bis zum Ausbau der Castroper Straße entstehende Restfläche vom Vorhabenträger zunächst teilweise für die Errichtung von Stellplätzen genutzt werden darf. Darüber hinaus ist die Fläche durch Bepflanzungen optisch aufzuwerten.

Das geplante Gebäude fügt sich in Höhe und Kubatur in die umgebende Bebauung ein. Die genannte Zufahrt im Westen sowie die Hauptzufahrt im Bereich der bestehenden Werkszufahrt zum TKES-Gelände führen von der Castroper Straße in südöstlicher Richtung zu der rückwärtig gelegenen Stellplatzanlage. Zusammen mit den im vorderen Bereich gelegenen Parkplätzen weist das Vorhaben rund 250 Stellplätze auf.

Das Erschließungskonzept sieht vor, dass die beiden Zufahrten von der Castroper Straße am südlichen Rand des Plangebiets nach Osten bzw. Westen schwenken. Die beiden Zuwegungen zur Stellplatzanlage verlaufen südlich der Parkplätze parallel zur Castroper Straße. Eine Durchfahrtmöglichkeit besteht nicht, da beide Zubringer lediglich auf den Parkplatz führen. In Zukunft ist hier eine öffentliche Straßenverbindung vorgesehen.

Der durch das städtebauliche Konzept vorgesehene Grünflächenanteil ist sehr gering. Dies ist durch die innerstädtische Lage und den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad gerechtfertigt. Zur Eingrünung des Vorhabens sind entlang der südlichen Parkplatzbegrenzung Baumpflanzungen geplant.

7. Planinhalt

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich „Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO fest. Dieses ist in die beiden Teilflächen SO1 und SO2 aufgeteilt.

Es ist innerhalb des Plangebiets eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 8.950 m² zulässig.

Innerhalb der Teilfläche SO1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.500 m² zulässig. Innerhalb der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten muss ein Anteil von mindestens 70% auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entfallen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in beiden Teilflächen, SO1 und SO2, zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Teilfläche SO2 nicht zulässig.

Die entsprechenden Sortimentslisten aus dem Masterplan Einzelhandel werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Neben den genannten Einzelhandelsnutzungen sind ergänzend

- Büros und Verwaltungen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe,
- Großhandelsbetriebe zum Verkauf von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen oder Darbietungen dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Räume für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

in beiden Sondergebieten zulässig.

Es wird von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Einzelheiten des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag zu konkretisieren. Alle übrigen Nutzungen sind somit dort ausgeschlossen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird an Hand von Detailzeichnungen (Ansichten, Lageplan) die differenzierte Nutzung innerhalb des Gebäudes konkretisiert.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Umgebungsbebauung ist durch eine differenzierte (3-4-geschossige) Bebauung geprägt.

Der vorgesehene neue 2-geschossige Baukörper orientiert sich bezüglich der Geschosigkeit an der mittleren Höhenentwicklung der vorhandenen angrenzenden Gebäudestrukturen.

Ergänzend zu der Festsetzung der Geschosse erfolgt eine Höhenfestsetzung bezogen auf NHN. Hiermit wird sichergestellt, dass das städtische Erscheinungsbild sich auch durch die absoluten Höhen in das Umfeld einfügt. Im Sondergebiet wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 142,5 m ü. NHN (entspricht ca. max. 17 m über Gelände, gemessen an der Castroper Straße) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Es ist aufgrund der Stellplatzanlage insgesamt mit einer höheren Versiegelung bis zu einem Wert von 0,95 zu rechnen. Diese ist durch das konkrete Vorhaben gerechtfertigt, überschreitet jedoch den nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Rahmen.

Wenn die Einhaltung der dort genannten Grenzen jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Für die in Satz 1 genannten Anlagen ist deshalb eine Überschreitung der GRZ um 0,15 auf 0,95 zulässig.

Die hiermit verbundene hohe Versiegelung ist aufgrund der Vorprägung des Standortes einerseits und durch das kernstädtische Umfeld andererseits als vertretbar einzustufen. Der mit dem Vorhaben verbundene hohe Stellplatzbedarf sowie die verschiedenen Zufahrten schränken die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordern ein hohes Maß an Bodenversiegelung.

Im Hinblick auf das Stadtklima und die Luftqualität wird aber der Hinweis aus der Behördenbeteiligung aufgegriffen und eine Dachbegrünung vorgegeben. Die Dachbegrünung stellt einen Ausgleich zu der oben dargestellten Überschreitung der Grundflächenzahl dar. Da die Überschreitung einer Fläche von 1.400 m² entspricht, ist die Fläche der Dachbegrünung gleich groß. Diese ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger. Die Dachbegrünung ist als Maßnahme innerhalb eines stadökologischen Defizitgebiets von erheblicher Bedeutung und vermag innerhalb eines hochverdichteten Innenstadtkartiers die fehlenden Freiflächenanteile zumindest teilweise zu kompensieren.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an dem Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers. Die Festsetzung dient dazu, das Vorhaben zu verwirklichen.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Gebäude beliebiger Länge zulässig, wobei an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 317, Flur 12, Gemarkung Bochum ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen ist. Diese Festsetzung erfolgt, um einen durchgehenden Baukörper entlang des Vorhabengrundstücks mit Ausnahme der westlichen Zufahrt (bestehende ALDI- Zufahrt) zu erreichen.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist aufgrund dieser westlichen Zufahrt nicht möglich, da in diesem Fall auch an das westlich angrenzende Grundstück mit den Flurstücksnummern 470 und 627, Flur 12, Gemarkung Bochum angebaut werden müsste.

7.1.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Der ruhende Verkehr soll in erster Linie auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage südlich des geplanten Gebäudes untergebracht werden. Für die Stellplatzanlage ist dafür ein besonders gekennzeichnete Bereich dargestellt. Gleichzeitig wird geregelt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen lediglich innerhalb dieses Bereiches zulässig sind, um zu einer städtebaulich wünschenswerten Verteilung von Gebäuden und Freiflächen beizutragen. Die Anordnung der für Stellplätze vorgesehenen Flächen orientiert sich an dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers. Die oberirdische Stellplatzanlage dient den Einzelhandelsbetrieben als Kundenparkplatz.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Überdachungen für Einkaufswagen, Trafostationen, überdachte Müllabstellplätze), ausnahmsweise zulässig.

7.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die direkte Erschließung erfolgt zum einen von der Castroper Straße über eine im Westen vorhandene Straße in Richtung Süden, die vom Vorhabenträger bereits zur Erschließung des ersten Bauabschnitts ausgebaut wurde, und zum anderen im Osten über die bestehende Werkszufahrt.

Die westliche Erschließung verbleibt zum Teil im Eigentum der Stadt Bochum. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger berechtigt ist, diese zum Sondergebiet gehörende Fläche als Zuwegung zu nutzen.

Für die im Süden verlaufenden beiden Erschließungsstiche zum Parkplatz besteht für die Stadt Bochum die grundbuchliche Sicherung, diese Fläche bei Bedarf ins städtische Eigentum zu übertragen und entsprechend dem Standard öffentlicher Straßen auszubauen.

Das Erschließungskonzept basiert zunächst auf der Abwicklung über Privatwege. Diese Flächen sind daher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten.

Eine im Westen des Plangebiets verlaufende Niederspannungskabeltrasse ist ebenfalls durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Eine innerhalb dieser Flächen geplante Fernmeldestation ist als Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt durch Baulasteintragung.

7.1.6 Pflanzbindungen / Ausgleichsmaßnahmen

Wie in Kapitel 2 beschrieben, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Dennoch werden im vorliegenden Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um das geplante Vorhaben einzugrünen und den insgesamt sehr hohen Versiegelungsanteil in der näheren Umgebung abzumildern.

Die textliche Festsetzung schreibt vor, dass je 8 angefangene Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Mindestqualität "Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm" zu pflanzen ist.

Ersatzbäume auf Grund der Maßgaben der Baumschutzsatzung sind hierauf nicht anzurechnen.

7.1.7 Gestaltungsregelungen

7.1.7.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne von § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie sind zudem nur an dem Gebäude zulässig, in dem sich das beworbene Produkt befindet. Die Werbeschilder der Betreiber im SO1 dürfen sich nur im Erdgeschoss befinden und eine maximale Größe von 6,0 m² nicht überschreiten. Es ist nur jeweils ein Logo je Betreiber zulässig.

Im SO2 dürfen Werbeschilder eine maximale Größe von 160,0 m² nicht überschreiten. Die deutlich größeren zulässigen Maße für Werbeanlagen im 2. BA sind auf den hier im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehenen Betreiber zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen Möbelmarkt. Branchenüblich sind hier deutlich größere Werbeschilder als z. B. bei den im 1. BA ansässigen Lebensmittelmärkten.

Zusätzlich darf ein frei stehender Werbeträger (Werbepylon) für alle künftig ansässigen Firmen innerhalb der Baugrenzen aufgestellt werden. Dieser ist einheitlich zu gestalten und darf Werbeanlagen von max. 4,0 m² je Seite aufnehmen.

Darüber hinaus wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass das Übermalen von Fenstern und Schaufenstern oder das Verkleben von Schaufenstern und Fassaden für dauerhafte Werbezwecke ebenso unzulässig ist wie Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung. Ausnahmsweise sind Klebefolien im Eingangsbereich in untergeordneter Größe und Farbe zulässig. Bei Leuchtreklame ist nur eine weiße Hinterleuchtung zulässig.

Die genannten Bestimmungen dienen insgesamt dazu, einen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets zu verhindern und ein Einfügen des Vorhabens in die Umgebung zu gewährleisten.

7.1.7.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der nach dem Bau des 1. Bauabschnitts sich offenbarenden gestalterischen Defizite an der Fassade des Einkaufszentrums, wurde in der Zeit von Juli bis September 2013 ein Gutachterverfahren zur gestalterischen Überarbeitung der nördlichen, östlichen und westlichen Fassade des 1. Bauabschnitts und der Gestaltung des geplanten 2. Bauabschnittes durchgeführt, an der insgesamt vier Architekturbüros teilnahmen. Die Ergebnisse wurden am 04.09.2013 präsentiert und die Gewinner von einem Preisgericht ausgewählt. Dabei wurden die einzelnen Bauabschnitte an zwei unterschiedliche Büros vergeben.

In den folgenden politischen Beratungen setzte sich die Erkenntnis durch, dass der Wechsel der Fassadenstruktur zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt aufgegeben und eher ein Bezug beider Teile hergestellt werden solle. Für den 1. Bauabschnitt soll die Umgestaltung jedoch gemäß dem künstlerischen Thema „Zeitlicht“ des Architekturbüros „Planwerk“ erfolgen. Durch die Installation von Uhren und LED-Lichtleisten sollen die bislang ungestalteten Auskragungselemente bespielt werden. Neben dem hohen Wiedererkennungseffekt soll durch die Installation insbesondere auch das abweisende Erscheinungsbild bei Dunkelheit verbessert werden.

Zur Umsetzung der gestalterischen Aspekte sind in der zeichnerischen Darstellung innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Fassadenansichten und ihre Gestaltungselemente aufgenommen worden. Nähere Einzelheiten werden zudem im Durchführungsvertrag geregelt.

7.2 Kennzeichnungen

7.2.1 Bergbau

Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen. Auch kann teilweise oberflächennaher Abbau durchgeführt worden sein. Es muss damit gerechnet werden, dass bei der Erstellung von Ingenieurkonstruktionen bauliche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen (§ 9 Abs. 5 BauGB).

7.2.2 Altlasten

Zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse, des Grundwasserstandes sowie der Altlastensituation wurde für den bereits realisierten ersten Bauabschnitt ein geotechnisches Gutachten (s. Kap. 3.5) erarbeitet. Hintergrund hierfür war die Tatsache, dass sich auf dem Gelände früher eine Betriebstankstelle befunden hat. Zu dieser gehörten drei unterirdische 40 m³-Tanks, die im Vorfeld der Realisierung des ersten Bauabschnitts entfernt wurden.

Im Zuge der Erweiterungsplanung (2. BA) wurde eine erneute Bodenuntersuchung¹² notwendig. Im Zuge dessen wurden 6 Rammkernsondierungen bis max. 3 m unter GOK niedergebracht. Auch hieraus wurden Bodenproben entnommen und untersucht sowie zur Feststellung von leichtflüchtigen Schadstoffen Bodenluftproben entnommen. Methangehalte wurden nicht nachgewiesen. Ebenso wenig wurden – bis auf einige Auffüllungen mit Bauschutt, Ziegelbruch, Kohle und Asche - organoleptische Auffälligkeiten festgestellt. Der Gutachter stellte fest, dass die im Rahmen der Untersuchung festgestellten Schadstoffgehalte unterhalb der relevanten Grenzwerte liegen und für die Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser keine Gefahr besteht. Auch für den 2. BA gilt, dass Teile der anfallenden Aushubmengen als Abfall zu bewerten sind und entsorgt werden müssen.

Entsprechende Hinweise und durchzuführende Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes niedergelegt

7.2.3 Ausgasungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone 2 der Karte der potenziellen Methangasaustrittsbereiche 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 Steinkohlengebirge stammende Methanzuströmungen eher unwahrscheinlich. Risiken sind nicht vernachlässigbar.

¹² TERRA Umwelt Consulting GmbH: Stellungnahme zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen am Standort Bochum Castroper Straße 202 - 218, Neuss, 20. August 2013

Aufgrund der meist diffus auftretenden und somit mit Untersuchungen meist nicht erfassbaren Gaszuströmungen werden bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die durch einen Sachverständigen zu konzipieren sind.

Da es zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten bislang keine technischen Normen oder einheitliche Ausführungsrichtlinien gibt, bieten das für die Ausführung von Gasflächendrainagen entwickelte "Handbuch Methangas" der Stadt Dortmund und das "Handbuch zur bautechnischen Beherrschung von Methanaustritten mittels Geotextilien" der "TFH Georg Agricola" in Bochum technische Lösungen an.

Des Weiteren muss bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund > 0,5 m unter Geländeoberfläche (z. B. bei Erstellen einer Baugrube, bei Rückbau- oder Kanalbau-maßnahmen) mit Gaszuströmungen gerechnet werden. Daher sollten im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchgeführt werden. Die Messergebnisse sollten protokolliert und der Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt werden.

7.3 Hinweise

7.3.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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 Kampfmittelfunde

Der Bebauungsplan liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird nachfolgend für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird das Ordnungsamt automatisch beteiligt und die Luftbildauswertung einholen.

7.3.3 Betriebszeiten

Gewerbebetrieb der Einzelhandelseinrichtungen ist in den Nachtstunden zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht zulässig. Gastronomiebetrieb ist bis 23 Uhr zulässig.

Die Warenanlieferung aller im Plangebiet ansässigen Betriebe und Einrichtungen ist lediglich tagsüber zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

8. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 - Zentrum Große Voede - wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.01.2007 beschlossen. Als Vorhabenträger trat damals die ThyssenKrupp Real Estate GmbH auf.

Am 04.09.2007 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Wechsel des Vorhabenträgers auf die Schoofs Immobilien GmbH, eine Änderung der Gebietsabgrenzung und die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 UVP Nr. 18.8. wurde durch Vertreter mehrerer Fachgebiete der Stadtverwaltung am 18.06.2007 mit dem Ergebnis durchgeführt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.11.2007 bis 13.12.2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; eine Bürgerversammlung wurde am 20.11.2007 um 17.30 Uhr in der Aula der Grundschule in der Voede, Castroper Straße 275 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2007.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.08.2010 bis zum 09.09.2010 mit einem nach Osten erweiterten Plangebiet durchgeführt.

Am 13.06.2012 beschloss der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung die Erweiterung des Plangebietes bis zur ThyssenKrupp-Zufahrt und am 17.04.2013 die Konkretisierung der Planungsziele im Hinblick auf das vorgelegte Nutzungskonzept für die o. g. Erweiterung.

In der Zwischenzeit wurden die Flurstücke im 1. BA vom Vorhabenträger an einen neuen Eigentümer veräußert. Der Vorhabenträger des 2. BA ist weiterhin die Dipl.-Ing. J. Schoofs Invest III GmbH & Co. KG.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom 20.05.2014 bis zum 20.06.2014 durchgeführt.

9. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,73 ha. (17.324 m²).

Der gesamte Geltungsbereich ist als Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche weist eine Größe von 8.480 m² auf. Der Parkplatz südlich und östlich des Gebäudes ist rund 6.000 m² groß. Die Zu- und Ausfahrten nehmen rund 1.957 m² ein. Insgesamt sind rund 5 % der Grundstücksfläche als Pflanzstreifen zu gestalten.

10. Umsetzung der Planung

10.1 Bodenordnung

Die Notwendigkeit bodenordnender Maßnahmen besteht nicht.

10.2 Verträge

Gemäß § 12 (1) BauGB sind Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Für das geplante Vorhaben wird zwischen der Stadt Bochum und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Der Teil B dieses Vertrages trifft Regelungen zu folgenden Punkten:

- Fertigstellung des Einkaufszentrums bis zum 30.06.2016,
- Begrenzung der Verkaufsfläche,
- Abbruch von Gebäuden auf den Grundstücken Castroper Straße 212 und 218,
- Herstellung einer geschlossenen Bebauung entlang der Castroper Straße (Immissionsschutz),
- Baum- und Strauchpflanzungen,
- Gestaltung der Außenfassade des 1. und 2 Bauabschnittes,
- Herstellung einer extensiven Dachbegrünung für den 2. Bauabschnitt.

Darüber hinaus regelt der Durchführungsvertrag die Einhaltung von Fristen und die Fälligkeit von Vertragsstrafen.

11. Gutachten

- TERRA Umwelt Consulting GmbH: Gutachten über geotechnische Untersuchungen, Neuss, September 2007
- TERRA Umwelt Consulting GmbH: Stellungnahme zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen am Standort Bochum Castroper Straße 202 - 218, Neuss, 20. August 2013
- Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Verträglichkeitsanalyse für den Neubau zweier Lebensmittelmärkte sowie mehrerer Fachmärkte in Bochum - Castroper Straße, Erlangen, April 2010
- Stadt + Handel GbR: Städtebauliche, regionale und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für eine Erweiterung eines Einkaufszentrums in Bochum, Castroper Straße, Dortmund, Juli 2013
- Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH: Errichtung eines Geschäftshauses in Bochum, Castroper Straße 204-210, Verkehrsuntersuchung, Erftstadt, April 2010
- Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH: Errichtung eines Einkaufszentrums in Bochum, Castroper Straße 204 – 224, Verkehrsuntersuchung, Erftstadt, Mai 2013
- Franz Fischer Ingenieurbüro GmbH: Erweiterung eines Einkaufszentrums in Bochum an der Castroper Straße, Verkehrsuntersuchung, Erftstadt, Januar 2014
- TÜV Nord: Gutachten – Geräuschemissionen und -immissionen durch das geplante Fachmarktzentrum an der Castroper Straße in Bochum, Essen, 20.04.2010
- TÜV Nord: Geräuschemissionen und –immissionen durch das geplante Einkaufszentrum an der Castroper Straße 202-224 in Bochum, Essen, 12.06.2013
- Heller + Kalka Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 853, Herne, Mai 2010
- Heller + Kalka Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Abbruch eines Wohnhauses und eines Verwaltungsgebäudekomplexes im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 853 'Zentrum Große Voede', Herne, Juni 2013
- StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Bestandsaufnahme geschützter Bäume zum Ansiedlungsvorhaben eines Büro- und Geschäftshauses an der Castroper Straße 204-210 in Bochum, Kevelaer 03.08.2007
- StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH, Bestandsaufnahme geschützter Bäume zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 853 „Zentrum Große Voede“ Castroper Straße in Bochum, Kevelaer 02.09.2013

TEIL B - UMWELTBERICHT

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

1. Natur und Landschaft

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

Für den Bereich Artenschutz ist festzustellen, dass artenschutzrechtliche Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie die Zulassungs- und Durchführungsverbote des § 19 Abs. 3 BNatSchG nicht verletzt werden, was durch zwei Fachgutachten für die beiden Bauabschnitte dargelegt wurde.

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

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades ist im Bebauungsplan 853 nicht vorgesehen, so dass sich keine erheblichen Veränderungen der Bebauungsstruktur ergeben.

Aufgrund der faktischen Beschaffenheit des Plangebietes (Versiegelungsgrad, bestehende Bebauung) ist 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.

2. 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. Eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Flächen ist im Zuge der vorliegenden Planung demnach nicht möglich. 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.

Als verbessernde Maßnahme im Hinblick auf das Stadtklima und die Luftqualität wird ein Hinweis aus der Behördenbeteiligung aufgegriffen und eine Dachbegrünung vorgegeben. Diese wird Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger. Die Dachbegrünung umfasst eine Fläche von 1.400 m², ist als Maßnahme innerhalb eines stadtoökologischen Defizitgebiets von erheblicher Bedeutung und vermag innerhalb eines hochverdichteten Innenstadtquartiers die fehlenden Freiflächenanteile zumindest teilweise zu kompensieren.

Durch die Realisierung des Vorhabens (1. und 2. BA) wird zusätzlicher Verkehr entstehen. Laut den bereits zitierten Verkehrsgutachten ist mit einem zusätzlichen täglichen PKW-Aufkommen von 2.318 PKW und 31 LKW zu rechnen.

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

3. Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens wurde ermittelt, dass der durch das Vorhaben erzeugte zusätzliche Kfz-Verkehr (2.030 Kunden, jeweils Hin- und Rückfahrt) eine Erhöhung des Mittelungspegels der Verkehrsgeräusche um 1,0 dB(A) erzeugt.

Diese geringfügige Pegelerhöhung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Verkehrsfläche durch den zusätzlichen anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehr liegt unterhalb des durch Ziff. 7.4 der TA Lärm vorgegebenen Wertes von mindestens 3 dB(A), bei dessen Erreichung sowie der Erfüllung weiterer Kriterien Maßnahmen organisatorischer Art notwendig würden, um die Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs soweit wie möglich zu mindern.

3.2 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 dem Vorhaben wurde die bereits genannte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung berücksichtigt insgesamt sieben Wohn- oder Bürogebäude in der Nachbarschaft des Vorhabens. Die Immissionsrichtwerte werden laut Gutachten an allen Immissionspunkten eingehalten. Mit kurzzeitigen Geräuschspitzen, die den Richtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten, ist ebenfalls nicht zu rechnen.

3.3. Luftreinhaltung

In den Untersuchungen zur Luftreinhaltungsplanung ist der Bereich nicht als solcher qualifiziert, in dem Grenzwerte überschritten sind.

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 Luftreinhaltungsplanung (z. B. Umweltzone) ergibt.

In diesem Zusammenhang ist auch die zwischen Vorhabenträger und Stadtverwaltung ausgehandelte Dachbegrünung auf insgesamt 1.400 m² der Dachfläche zu nennen, die sich positiv auf die Luftqualität im Plangebiet und seiner Umgebung auswirken wird.

4. Strategische Umweltplanung (StrUP)

Mit der Strategischen Umweltplanung hat die Stadt Bochum im Jahr 2010 ein fach- und ämterübergreifendes Planungsinstrument eingeführt, mit dem zum einen die Ist - Situation der verschiedenen Schutzgüter beschrieben und andererseits zukünftige Planungen möglichst umweltverträglich gesteuert werden sollen.

Anhand verschiedener schutzgutbezogener Karten kann für das gesamte Stadtgebiet jede potenzielle Planfläche auf ihre ökologische Situation sowie mögliche Zielstellungen hin untersucht werden.

Die für das vorliegende Plangebiet dargestellten planungsrelevanten Inhalte werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Schutzgut Boden

- Darstellung als Fläche mit hohen Anteilen technogener Substrate sowie als befestigte Fläche
- Vorhandener Mindestversiegelungsgrad zwischen 50 und 80 %
- Keine Gefahr durch Altablagerungen bei planungsrechtlich zulässiger Nutzung

Schutzgut Wasser

- Keine Darstellung für die Planfläche

Schutzgut Arten und Biotop

- Keine Relevanz der Planfläche

Schutzgut Klima/Mensch

- Teile der Castroper Straße sind als Lärmschwerpunkt Straße/Schiene dargestellt
- Planfläche ist dem Stadtklima/Stadtrandklima zugeordnet
- Plangebiet ist nicht Teil regionaler Grünzüge oder Stadtpulse
- Für das Plangebiet keine Darstellung von Park- und Grünanlagen im klimatisch und lufthygienischen Verbund

Umweltzielsystem - Räumliches Zielkonzept

Das Plangebiet wird hier als stadtoökologisches Defizitgebiet markiert.

Hier soll eine Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch eine Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden erreicht werden.

Für die hier vorliegende Gebietskategorie *Gewerbe-/Industrie-/Einzelhandelsflächen* wird ein Freiflächenanteil von 30 % als Ziel ausgegeben. Zudem werden die Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung und die räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete angestrebt.

Das Ziel einer Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden kollidiert im vorliegenden Verfahren mit dem Anliegen der Stadt Bochum, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu dem Stadtteilzentrum weiterzuentwickeln, als das es im städtischen Masterplan Einzelhandel ausgewiesen ist.

Aufgrund der flächenintensiven Ansiedlungsvorhaben und dem damit einhergehenden sehr hohen Stellplatzbedarf ist der als Ziel ausgegebene Freiflächenanteil von 30 % am vorliegenden Standort nicht realisierbar. Gleichwohl ist der Vorhabenträger verpflichtet, für eine Durchgrünung des Plangebiets in Form von Baumpflanzungen zu sorgen. Der hohe Versiegelungsgrad ist in der Gegenüberstellung der konkurrierenden Belange somit hinzunehmen. Außerdem sind in der Umgebung keine ökologischen Ausgleichsgebiete vorhanden, an die das Plangebiet sinnvoll angebunden werden könnte.

Die StUP enthält für das Plangebiet keine weiteren Zielsetzungen, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten. Die Aussagen zur Lärmsituation sind eine Status-Quo-Beschreibung. Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch ein Fachgutachten belegt.

5. 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 durch die geplante Nutzung verursachten Lärmemissionen bewirken keine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte
- Nennenswerte Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten voraussichtlich nicht ein.