

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 978 – Grüner Weg / Elbestraße –

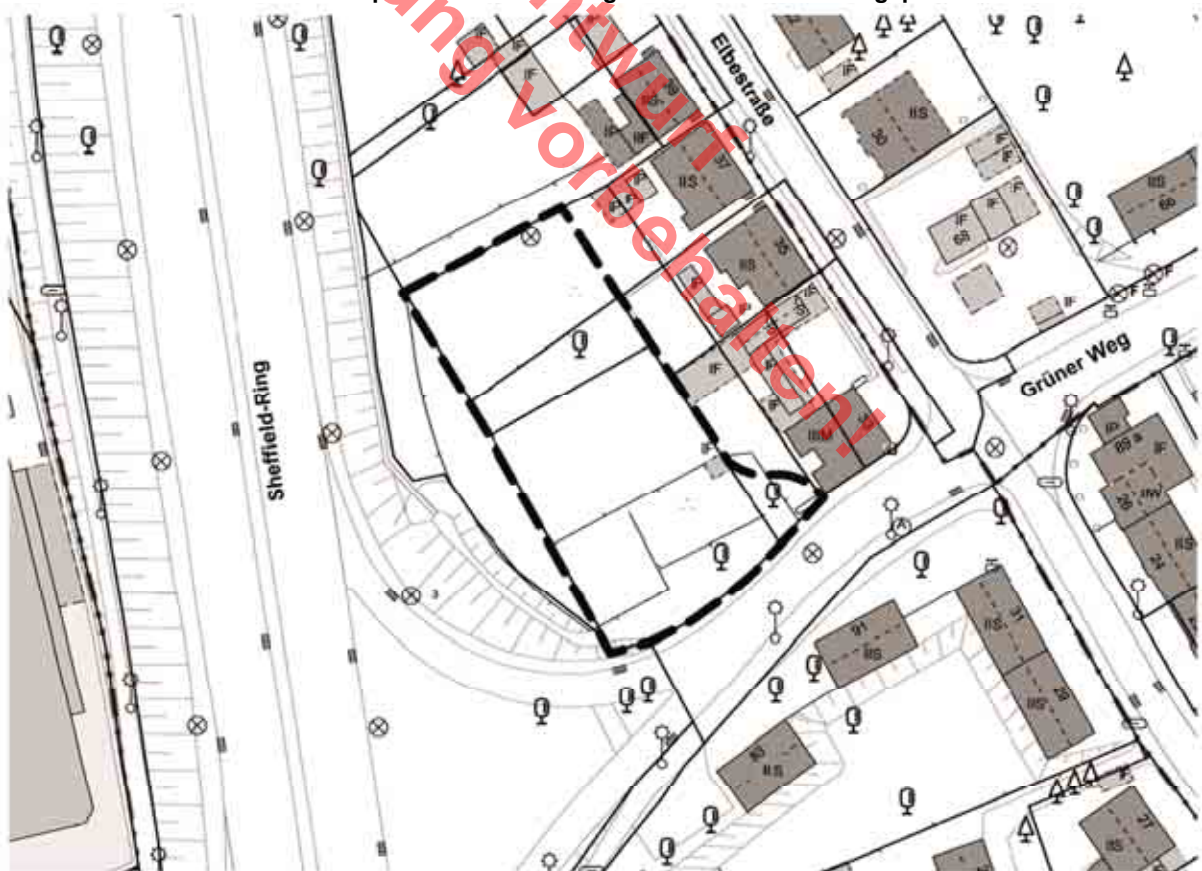
BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF
24.05.2016

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans



INHALT

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3. BESTANDSANALYSE	4
3.1 Situation im Plangebiet	4
3.1.1 Städtebauliche Struktur	4
3.1.2 Freiraum und Grünflächen	5
3.2 Verkehr und Erschließung	5
3.3 Ver- und Entsorgung	5
3.4 Versickerung von Niederschlagswasser	5
3.5 Eigentumsverhältnisse	6
3.6 Angrenzende Bebauungspläne	6
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1 Landesentwicklungsplan	7
4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
4.3 Ziele der Stadtentwicklung	8
4.3.1 Masterplan Einzelhandel	8
4.3.2 Räumliches Ordnungskonzept	8
4.3.3 Strategische Umweltplanung	9
4.4 Fachplanungen	10
4.4.1 Landschaftsplan	10
4.4.2 Lärmaktionsplanung	10
4.4.3 Wasserschutzgebiete	11
4.4.4 Masterplan Freiraum Bochum	11
4.4.5 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan Ost	11
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
6. VERKEHRSKONZEPT	11
7. FREIRAUMKONZEPT	12
8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG	12
9. PLANINHALT	14
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	14
9.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
9.1.4 Verkehrsflächen	16
9.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
9.1.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	17
9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)	18
9.3 Hinweise	18
9.3.1 Bergbau	18
9.3.2 Bodenschutz und Altlasten	18
9.3.3 Ausgasungen aus dem Karbongebirge	19
9.3.4 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege	19

9.3.5	Kampfmittel.....	20
9.3.6	Artenschutz.....	20
10.	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	21
11.	FLÄCHENBILANZ.....	21
12.	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	22
12.1	Erschließung.....	22
12.2	Bodenordnung.....	22
12.3	Gewerbe- und Verkehrslärm.....	22
12.4	Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	22
12.5	Kosten	23
12.6	Verträge.....	23
13.	GUTACHTEN.....	23
14.	AUSKUNFT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Entwurf
Änderung vorbehalten!

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 2.340 m² große Plangebiet liegt nordöstlich der Bochumer Innenstadt im Stadtteil Kornharpen. Östlich verläuft die durch eine Häuserzeile vom Vorhabengrundstück getrennte Elbestraße und westlich der Sheffield-Ring. Südlich grenzt das Plangebiet an den Grünen Weg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 38, 39 (teilweise), 273 und 405 (teilweise) der Flur 001 der Gemarkung Altenbochum.

2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Die in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektro sowie Maler- und Fliesenlegerarbeiten tätige Firma Doliwa GmbH, die ihren Firmensitz angrenzend an das Plangebiet im Gebäude Elbestraße 33 hat, beabsichtigt, eine neue Lagerhalle mit Verwaltungstrakt zu bauen und den Betrieb dorthin zu verlegen, da die vorhandenen Räumlichkeiten zu klein geworden sind.

Der Neubau soll im Hinterland der Gebäude Elbestraße 33 - 37 entstehen. Die Flächen sind bisher unbebaut und befinden sich im Eigentum der Firmeninhaber. Die Zufahrt soll über den Grünen Weg erfolgen.

Da das Grundstück nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes liegt und eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich ist, muss zur Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies soll gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen.

Ziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt und die Sicherstellung der Verträglichkeit dieser Maßnahme für das Umfeld.

3. BESTANDSANALYSE

3.1 Situation im Plangebiet

3.1.1 Städtebauliche Struktur

Das Grundstück liegt am Rande eines Bereichs, der durch meist zwei bis drei Etagen hohe Geschosswohnungsbauten geprägt wird und die Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO besitzt. Darüber hinaus ist dieser Bereich jedoch auch durch den bestehenden Betrieb geprägt, der das Vorhaben nutzen soll. Der bisherige Standort soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden.

Südlich grenzt der Grüne Weg an, westlich liegt der Sheffieldring (L 705). Auf der gegenüberliegenden Seite des Sheffieldrings befinden sich in einem Abstand von ca. 80 m Industrieanlagen.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus drei Gartengrundstücken, die sich im Hinterland der Häuser Elbestraße 33, 35 und 37 befinden.

3.1.2 Freiraum und Grünflächen

Das Plangebiet weist vor allem Zier- und Nutzgärten ohne Gehölze oder mit überwiegend fremdländischen Gehölzen auf. Zehn Bäume im Bereich des Plangebietes fallen mit mehr als 80 cm Stammumfang unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bochum (4 x Weißtanne, 3 x Spitzahorn, 3 x Hainbuche). Die Böden im Plangebiet sind weitgehend unversiegelt.

Weiter ist das Plangebiet gekennzeichnet durch das Vorkommen häufiger Tierarten der Siedlungen und Siedlungsrandbereiche. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Landschafts- bzw. Stadtbild im Plangebiet weist keinen besonderen Charakter und keine besondere Eigenart auf.

Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch weitere Schutzausweisungen bestehen für das Plangebiet nicht.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens soll über den „Grünen Weg“ erfolgen, wo schon eine Zufahrt für den bisherigen Betrieb besteht. Der Grüne Weg schließt westlich des Vorhabens an den Sheffieldring an. Somit ist der Anschluss an das Fernstraßennetz gegeben. Durch einen Verschwenk der Zufahrt von dem neuen Betriebsgrundstück nach Osten wird erreicht, dass die Zufahrt nicht näher an den Sheffieldring heranrückt. Durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die südliche Fahrspur des Grünen Wegs so verbreitert, dass der vom Sheffieldring kommende Verkehr genügend Platz hat, um an Lkw vorbeifahren zu können, die nach links auf das Vorhabengelände abbiegen wollen.

Eine Zunahme des Verkehrs durch die Planung ist aufgrund der schon bestehenden Nutzungen nicht zu erwarten.

3.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch grundsätzlich erschlossen. Es ist eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz vorgesehen. Diese Einleitung in das Kanalnetz wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden des Plangebietes ist gutachterlich untersucht worden. Es wird ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $1,5 \cdot 10^{-7}$ ermittelt. Die Untersuchung kommt zu folgender Beurteilung:

„Die im Baubereich oberflächennah anstehenden Böden (Auffüllungen und Decklehm) sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit gemäß ATV-A 138 für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers prinzipiell ungeeignet.

Eine Abführung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassermenge über Versickerungseinrichtungen ist gemäß ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138, nur möglich, wenn bei den vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwerten eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit geschaffen wird. Der Überlauf müsste somit an den Kanal angeschlossen werden. Es ist jedoch zu beachten, dass (...) bei geringeren Durchlässigkeitsbeiwerten als $5 - 10^{-6}$ m/s keine Versickerung im Sinne des § 51a LWG gefordert werden kann.

Es wird empfohlen, auf den Bau einer Versickerungsanlage zu verzichten und das anfallende Regenwasser je nach Auslastung des Hauptsammlers gedrosselt oder direkt dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.“

Auch das zuständige Fachamt der Stadt Bochum weist darauf hin, dass das Plangebiet entwässerungstechnisch grundsätzlich erschlossen ist und empfiehlt eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz.

Die notwendige Einleitung in das Kanalnetz wird im Durchführungsvertrag geregelt. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis (Klaus Drücke Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG, Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum, Überflutungsnachweis, Bochum, 06.05.2016) erarbeitet. Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass die Rückhaltung eines 30-jährigen Regenereignisses (ein „Berechnungsregen“, wie er statistisch alle nur 30 Jahre auftritt) auf schadlos zu überflutenden Flächen des Vorhabengrundstücks möglich ist.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen keine Geltungsbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u.a. in den

nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Nach dem LEP NRW vom 11.05.1995, Teil A, der erstmalig die Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert, ist Bochum im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Im Schnittpunkt der großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Venlo – Duisburg – Essen – Dortmund – Kassel) und der großräumige Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse (Wuppertal – Recklinghausen – Münster) gelegen, hat Bochum mit seinem oberzentralen Einzugsbereich Anteil an den differenziert strukturierten Gebieten der Emscher-, Hellweg- und Ruhrzone.

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV 'Schutz vor Fluglärm' und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan zu erarbeiten. Sie hat im Jahr 2015 beschlossen, den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) in wesentlichen Teilen zu ändern und ein zweites Beteiligungsverfahren zu den geänderten Teilen des Entwurfes des LEP NRW durchzuführen. Dieses Beteiligungsverfahren endete im Januar 2016.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 22.09.2015 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum. Der Entwurf zum neuen LEP NRW ist beim Thema Siedlungsraum gekennzeichnet durch eine Abkehr der Neuausweisung von Siedlungsflächen hin zu dem Ziel einer flächensparenden, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung.

Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist bereits am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Relevante Regelungen für dieses Planverfahren bestehen nicht, da keine Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben vorgesehen ist und solche Vorhaben nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht zulässig sein sollen.

Die Plankonzeption des Bebauungsplans widerspricht keinen Zielen bzw. Grundsätzen der Landesplanung.

4.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Für die Kernzone des Ruhrgebiets übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr die Funktion des Regionalplans parallel zu seiner Funktion als Flächennutzungsplan. Der RFNP beinhaltet somit sowohl Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Eigenschaft als Flächennutzungsplan als auch gem. der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung (Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in seiner Eigenschaft als Regionalplan.

Zeichnerischer Teil des RFNP

Der RFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Westlich angrenzend wird der Sheffieldring als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr sowie mit der Anschlussstelle als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Textlicher Teil des RFNP (Ziele und Grundsätze)

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich. Die Begründung des RFNP sagt unter Grundsatz 7 aus: „Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentrale Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, wohnverträgliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen sollen innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen/ASB so zusammengefasst werden, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. (...) Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf eine verkehrsreduzierende bzw. -vermeidende Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen zu achten, die zugleich umwelt- und siedlungsverträglich ist. Hierdurch kann eine wohnungsnah Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert werden, was insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft von wachsender Bedeutung ist. Nicht störendes Gewerbe ist in den Wohnsiedlungsbereichen regelmäßig zulässig.“ Die Wohnverträglichkeit des Vorhabens wird durch ein Schallgutachten nachgewiesen, es kann als nicht störendes Gewerbe eingestuft werden.

Fazit: Dies korrespondiert mit den in der Begründung zum RFNP genannten Zielen wie Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung, effektive Nutzung der Infrastruktur, Bereitstellung von Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Ziele der Stadtentwicklung

4.3.1 Masterplan Einzelhandel

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die Planung stimmt mit den Empfehlungen des Masterplan Einzelhandel überein, da keine Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben vorgesehen ist und solche Vorhaben nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nicht zulässig sein sollen.

4.3.2 Räumliches Ordnungskonzept

Die Umsetzung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfolgt unter Einbringung kommunaler Belange im „Räumlichen Ordnungskonzept“ (ROK) der Stadt Bochum. Dieses zeigt die beabsichtigte siedlungsräumliche Schwerpunktbildung im Stadtgebiet auf.

Wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist u. a. eine bessere Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen, die auch leistungsfähige Versorgungszentren innerhalb der Siedlungsschwerpunkte umfassen. Als weitere Aspekte sind die Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft, die Vermeidung gegenseitiger Nutzungskonflikte und die Gliederung des Stadtgebietes in zusammenhängende Teilbereiche berücksichtigt worden.

Dieses vom Rat am 30.05.1995 überarbeitete und beschlossene Konzept sieht vor, dass der Gewerbeflächenbedarf möglichst nicht unter Ausweisung neuer Gewerbegebiete, sondern durch konsequente Innenentwicklung gedeckt wird. Als mögliche Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels werden dabei u. a. die Sanierung von Gemengelagen und die Verhinderung der Umwidmung von Betriebsflächen genannt. Im Sinne dieser Zielsetzung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für die umfeldverträgliche Erweiterung des

Betriebes im Bereich des bisherigen Standortes geschaffen werden. Auf diese Weise kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

4.3.3 Strategische Umweltplanung

Der Rat der Stadt Bochum hat am 23.09.2010 die Strategische Umweltplanung (StrUP) als fachübergreifenden und selbstbindenden Rahmenplan zur langfristigen Verbesserung der städtischen Umweltqualität beschlossen. Die StrUP berücksichtigt umweltrelevante Zielvorgaben des RFNP und formuliert als übergeordneten Handlungsbedarf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen, die nachhaltige Sicherung von Umweltfunktionen und die Minimierung von Umweltgefährdungen.

Die StrUP für die Stadt Bochum hat eine stadttökologische Aufwertung zum Ziel und formuliert vor diesem Hintergrund einen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Dabei wird das Stadtgebiet gemäß einem räumlichen Zielkonzept differenziert und mit einem System aus Umweltqualitätszielen verknüpft, die für die jeweiligen Schutzgüter in Umweltzielkatalogen zusammengefasst sind. Das räumliche Zielkonzept weist einzelne Stadträume, Stadtpulse (Leitbahnen für hohe Umweltqualität) und Stadtpunkte (Umweltbausteine im Siedlungsraum) aus, denen jeweils verschiedene Umweltqualitätsziele zugeordnet sind. Diese Umweltqualitätsziele sollen bei der städtebaulichen Entwicklung als Abwägungsbelange berücksichtigt werden. Die analytische Grundlage des Umweltzielsystems stellt der „Umweltatlas Bochum“ dar, der ebenfalls Bestandteil der StrUP ist.

Die Strategische Umweltplanung beschreibt und bewertet die Ist-Situation in Bochum und formuliert Ziele und Maßstäbe für eine umweltverträgliche Entwicklung in Bochum. Die StrUP stellt die Flächen des Plangebietes im räumlichen Zielkonzept als Stadttökologisches Sollgebiet, d.h. locker bebaute Siedlungsbereiche mit innerstädtischen Park- und Grünflächen dar.

Als Ziele für das Plangebiet sind eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 %, die Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung und eine flächensparende Erschließung formuliert.

Die StrUP nennt folgende Ziele für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Menschen:

- Anthropogene Lärmbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung,
- Anthropogene Luftbelastungen führen zu keiner Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung.

Schutzgut Boden:

- Mit der Ressource Boden wird sparsam umgegangen, Bodenfunktionen sind nachhaltig gesichert.
- Von den Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser gehen keine Gefährdungen für die Umwelt aus.

Schutzgut Wasser:

- Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers ist hergestellt und dauerhaft gesichert.
- Der gute ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial von Oberflächengewässern ist hergestellt und dauerhaft gesichert.

Schutzgut Klima:

- Die gesetzlich festgelegten Grenzwerte für die Feinstaubbelastung (PM) und für Stickstoffdioxid (NO₂) werden eingehalten.
- Die Konzentrationen anderer anthropogener Luftbelastungen (CO₂, Ozon, Schwefeldioxid, Benzol etc.) werden minimiert.
- Klimaökologische Ausgleichsräume (Freiland, Wald, Grün- und Parkflächen) sind planerisch gesichert und in ihren stadtklimatisch entlastenden Funktionen durch Vernetzung gestärkt.
- Austausch- und Windverhältnisse in klimaökologischen Lasträumen sind optimiert.
- Wärmeinseleffekte in klimaökologischen Lasträumen sind gemindert.

Schutzgut Tiere und Biotope:

- Regionale Grünzüge sind in ihrer Lebensraum-Funktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Kommunale Grünzüge sind planerisch gesichert und werden in ihrer Lebensraumfunktion für Flora und Fauna gestärkt und vernetzt.
- Bauflächen bilden im städtischen Biotopverbund keine ökologische Barriere.
- Die Naturnähe der Lebensraum-Strukturen im städtischen Biotopverbund ist gesichert.

Durch den hohen Versiegelungsgrad können die planerischen Vorgaben der StrUP nicht vollständig eingehalten werden. Dennoch ist nach den Ergebnissen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 978 „Grüner Weg/Elbestraße“ festzustellen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie dem Ausgleich des Kompensationsbedarfs keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Die dennoch vorhandenen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden hingenommen, da hier zum einen die wirtschaftlichen Belange überwiegen und zum anderen so die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verhindert werden soll.

4.4 Fachplanungen

4.4.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans.

4.4.2 Lärmaktionsplanung

Mit der Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm der Europäischen Union wurde europaweit ein rechtlicher Rahmen geschaffen, das Thema Lärm stärker in die kommunale Planung einzubinden. Mit diesem Lärmaktionsplan sollen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Hierzu wird – ausgehend von der jeweiligen Schallquelle – die Stärke der Einwirkung berechnet oder gemessen und in Stufen dargestellt werden. Es sollen Maßnahmen zur Verbesserung in Form von Aktionsplänen entwickelt werden. Darüber hinaus sollen „ruhige Gebiete“ ausgewiesen und durch Maßnahmen entsprechend geschützt werden.

Die Lärmaktionsplanung Bochum sagt zur Lage des Gebietes am Sheffieldring Folgendes aus: „Im Bereich der Stadtautobahn Kornharpen/Altenbochum kommt es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu einer starken Lärmentwicklung. Die hier vor Jahrzehnten errichtete Lärmschutzwand kann dem heutigen Lärm nicht mehr standhalten und war seit dem Tag der Erbauung zu klein und unterdimensioniert. Zu bedenken ist hier auch, dass die Häuser schon standen und die Stadtautobahn erst später gebaut wurde.“ Als Maßnahmenvorschlag wird

genannt: „Errichtung einer neuen und modernen Lärmschutzwand nach Stand der Technik in ausreichender Größe und Länge.“ Die Lärmkarte zeigt Werte für das Plangebiet und sein Umfeld von 60 bis 70 dB(A) tags und 50 bis 60 dB(A) nachts auf. Gewerbelärm wird für den Bereich des Plangebietes und seine Umgebung nicht benannt.

4.4.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten oder gesetzlichen Überschwemmungsgebieten.

4.4.4 Masterplan Freiraum Bochum

Der Masterplan Freiraum stellt im Bereich des Plangebietes und seines Umfelds keine Freiraumfunktionen dar.

4.4.5 Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Teilplan Ost

Gegenstand des Luftreinhalteplans ist die Beschreibung der Überschreitungssituation, die Verursachermanalyse, die Betrachtung der voraussichtlichen Entwicklung der Belastungssituation, die Bestimmung von Maßnahmen. Für das Plangebiet und sein Umfeld weist der Luftreinhalteplan keine Überschreitungen von Grenz- oder Vorsorgewerten auf.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer gewerblichen Halle mit Verwaltungsgebäude unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb im Bereich zwischen den bestehenden Gebäuden an der Elbestraße und dem Sheffieldring vor. Die Erschließung soll über den Grünen Weg erfolgen. Hier besteht schon eine Zufahrt für den bisherigen Betrieb.

Stellplätze sind im Osten, Norden und Westen entlang des Gebäudes sowie im nördlichen Planbereich in einer Reihe vorgesehen. Zwischen dem Betriebsgebäude und dem Grünen Weg entsteht eine Freifläche, die begrünt wird. Es ist vorgesehen, das Betriebsgebäude mit einer Dachbegrünung zu versehen.

6. VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Vorhabens soll über den Grünen Weg erfolgen. Durch einen Verschwenk der Zufahrt von dem neuen Betriebsgrundstück nach Osten wird erreicht, dass die Zufahrt nicht näher an den Sheffieldring heranrückt. Von dieser Ein- und Ausfahrt kann in beide Richtungen in den und von dem Grünen Weg abgelenkt werden. Sie dient auch als Feuerwehrezufahrt.

Durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die südliche Fahrspur des Grünen Wegs so verbreitert, dass der vom Sheffieldring kommende Verkehr genügend Platz hat, um an Lkws vorbeifahren zu können, die nach links auf das Vorhabengelände abbiegen wollen. Die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden Gegenstand einer Ausbaueinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt (Stadtamt 66) der Stadt Bochum.

Über die Anbindung des Grünen Wegs an den Sheffieldring ist der Anschluss an das Fernstraßennetz gegeben.

7. FREIRAUMKONZEPT

Es werden eine Dachbegrünung, die Anpflanzung von Hecken sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind auch fünf Bäume anzupflanzen. Stellplätze und ein Teil der Außenflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

Durch diese Maßnahmen wird auf die hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks reagiert. Im Ergebnis können eine flächensparende Planung (= hohe Ausnutzung der Fläche anstatt weiterer Flächeninanspruchnahme) und Bepflanzungsmaßnahmen gleichzeitig realisiert werden. Bestehende Bäume können nicht erhalten werden. Die Möglichkeit der Erhaltung wurde überprüft und verworfen, da sie entweder mit dem Baukörper oder der Einfahrt (hier auch der Sicherheit des Verkehrs) nicht vereinbar sind. Deshalb wurden als anzupflanzende Bäume Arten gewählt, die eine weniger breite Krone ausbilden und so in der Nähe des Baukörpers angepflanzt werden können.

8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. Angesichts der formulierten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 978 gilt es, sowohl die Belange der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzungen untereinander, als auch diejenigen Belange, die den Umweltschutz, die städtebaulichen Ziele der Gewerbeflächenentwicklung und den Verkehr betreffen, abzuwägen. Es besteht die Gefahr von Nutzungskonflikten, die im Bebauungsplan Nr. 978 behandelt werden. Im ersten Fall sind zum einen private Belange der jeweiligen Nutzer (Störungen durch die gewerblichen Nutzungen und Störungsempfindlichkeit der Wohnnutzungen), zum anderen auch öffentliche Belange wie die Förderung der Wirtschaft sowie Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB bedeutet u.a. die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Bochum. Nach dem räumlichen Ordnungskonzept der Stadt Bochum sowie den Zielen und Grundsätzen des RFNP (wie Konzentration der Siedlungsentwicklung durch Innenentwicklung vor Außenentwicklung, effektive Nutzung der Infrastruktur, Bereitstellung von Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung) sollen diese Bedarfe möglichst nicht durch neue Gewerbegebietsausweisungen, sondern durch konsequente Innenentwicklung gedeckt werden. Im vorliegenden Fall kann durch das Planvorhaben ein bestehender Betrieb an seinem bisherigen Standortbereich gesichert werden, wobei eine Fläche zwischen vorhandener Wohn-

und Gewerbebebauung und einer Schnellstraße in Anspruch genommen wird. Mit dem Standorterhalt des alteingesessenen Betriebes können Kunden und Mitarbeiter besser gehalten werden, als dies bei einer Verlagerung der Fall wäre. Alternativen wie die Ansiedlung im Bereich eines Gewerbegebietes bieten diese Vorteile nicht.

Eine Schallimmissionsuntersuchung weist nach, dass das Vorhaben für die Wohnnutzungen in der Umgebung verträglich ist. Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: „Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter vorgenannten Berechnungsannahmen der Immissionswert (IRW) für Allgemeines Wohngebiet (WA) an allen Immissionsaufpunkten um mindestens 7 dB unterschritten und damit eingehalten wird. (...) Das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird an Immissionsaufpunkten im Tageszeitraum erfüllt.“ Hinsichtlich des Verkehrslärms werden Überschreitungen ermittelt, die sich jedoch mit dem übrigen Verkehr vermischen. Somit besteht kein planerisch zu lösender Konflikt zwischen Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung.

Darüber hinaus folgt die Aufstellung des Bebauungsplanes den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen, hier in Form einer Erweiterung am Standortbereich, vor der Entwicklung neuer Flächen zu betreiben. Damit verbunden ist auch eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Dies entspricht grundsätzlich auch dem in der StrUP formulierten Ziel zum Schutzgut Boden, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen, auch wenn deren Vorgaben für den Versiegelungsgrad hier überschritten werden.

Auch die Verkehrssituation wird berücksichtigt. Durch die besondere Lage der Zufahrt wird erreicht, dass diese nicht näher an den Sheffieldring heranrückt. Durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird die südliche Fahrspur des Grünen Wegs so verbreitert, dass der vom Sheffieldring kommende Verkehr genügend Platz hat, um an Lkw vorbeifahren zu können, die nach links auf das Vorhabengelände abbiegen wollen. Insgesamt ist nicht von einer Zunahme des betriebsbedingten Verkehrs und somit auch nicht von zunehmenden Belastungen für die Umgebung auszugehen, da der Betrieb am Standort bereits besteht. Das Erweiterungsvorhaben soll in erster Linie die Problematik der bestehenden räumlichen Enge für den Betrieb lösen.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens einschließlich der Stellplätze und Zufahrten werden Flächen versiegelt, die bisher noch Gartenland sind. Gleichzeitig müssen Bäume gefällt werden. Auf der anderen Seite setzt der Bebauungsplan eine Reihe ausgleichender Maßnahmen fest. So werden eine Dachbegrünung, die Anpflanzung von Hecken sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In dieser Fläche sind auch fünf Bäume anzupflanzen. Stellplätze und ein Teil der Außenflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Die Eingriffe in die Natur werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bilanziert und bewertet. Ergebnis ist, dass ein externer Kompensationsbedarf besteht. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, können nicht erhalten werden.

Durch den hohen Versiegelungsgrad entstehen Konflikte mit den planerischen Vorgaben der StrUP. Als Räumliches Zielkonzept für den Stadtraum ist eine behutsame Entwicklung unter Sicherung eines Mindestanteils unversiegelter Flächen von 50 % formuliert. Dennoch ist nach den Ergebnissen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 978 „Grüner Weg/Elbestraße“ festzustellen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie dem Ausgleich des Kompensationsbedarfs mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Die dennoch vorhandenen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden hingenommen, da hier zum einen die wirtschaftlichen Belange überwiegen und zum anderen so die Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle verhindert werden soll. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine

bislang lediglich als Ziergarten genutzte Fläche zwischen vorhandener Bebauung und einer Schnellstraße handelt.

Die Schwellenwerte des Punktes 18 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) werden nicht überschritten.

9. PLANINHALT

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung durch eine Baufläche für einen Handwerksbetrieb festgesetzt. Dies entspricht dem Vorhabenbetrieb mit dem Schwerpunkt Heizungs-, Sanitär-, Elektro- sowie Maler- und Fliesenlegerarbeiten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen ferner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes getroffen werden.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird:

Baufläche für einen Handwerksbetrieb (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Zulässig ist ein Handwerksbetrieb mit dem Schwerpunkt Heizungs-, Sanitär-, Elektro- sowie Maler- und Fliesenlegerarbeiten.

Diese festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Bedürfnissen des diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Betriebes und damit auch der konkret in der Schallimmissionsuntersuchung bewerteten Nutzung. Somit wird durch diese Festsetzung auch die Immissionsverträglichkeit für das Umfeld sichergestellt. Damit kann auf die Festsetzung eines Gebietes nach der Baunutzungsverordnung, wie es der § 12 Abs. 3a BauGB grundsätzlich ermöglicht, verzichtet werden.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 fest sowie maximal zwei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 132 m über NHN fest.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu einen Meter überschritten werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung fest. Somit sind auch die Grenzen des § 17 BauNVO nicht unmittelbar heranziehbar. Das festgesetzte Baugebiet ist jedoch am ehesten mit einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vergleichbar, wofür die BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 vorgibt. Die GFZ wird korrespondierend mit der maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit 1,6 festgesetzt. Die GRZ darf durch die oben bezeichneten und im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grenze von 1,0 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann der Bebauungsplan eine solche Festsetzung treffen.

Mit dieser Festsetzung wird der besonderen Situation des Vorhabens Rechnung getragen. Das Vorhaben soll den Betrieb in seinem bisherigen Standortbereich auf absehbare Zeit sichern. Die zur Verfügung stehende Fläche ist jedoch begrenzt. Gerade im Sinne des flächensparenden Bauens ist diese Regelung sinnvoll. Nur so ist das Vorhaben im bisherigen Standortbereich möglich. Es werden keine Gewerbeflächen an anderer Stelle in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung einer Pflanzfläche am Grünen Weg und die Verpflichtung, die Stellplätze und einen Teil der Fahrflächen versickerungsfähig anzulegen, ist trotz der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sichergestellt, dass keine vollständige Versiegelung stattfindet.

Aufgrund der begrenzten Größe des Gebietes ist nicht zu befürchten, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. So ist unbebautes Umfeld z.B. in Form des Walls zum Sheffieldring vorhanden. Diese Einbindung stellt einen Umstand dar, der ausgleichend wirkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und Pflanzverpflichtungen ausgleichende Maßnahmen sicher. Die Verkehrssituation wird nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist ausreichend leistungsfähig, und es ist schon aufgrund der Bestandssituation nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Verkehre entstehen. Die Leistungserbringung des Betriebs findet wie bisher in erster Linie beim Kunden statt, Kundenverkehr in relevantem Umfang findet am Betriebsstandort nicht statt. Durch Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass der vom Sheffieldring kommende Verkehr genügend Platz hat, um an Lkws vorbeifahren zu können, die nach links auf das Vorhabengelände abbiegen wollen. Eine verkehrliche Problematik wird somit durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kommt nach den gutachterlichen Ergebnissen des Versickerungsgutachtens ohnehin nicht in Betracht. Den Umweltbelangen wird entsprochen, indem eine Dachbegrünung festgesetzt wird, Hecken anzupflanzen sind und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebietes (mit der Verpflichtung, hier auch fünf Bäume zu pflanzen) festgesetzt werden.

Es sind keine entgegenstehenden öffentlichen Belange bekannt. Somit ist die festgesetzte Regelung auch unter Heranziehung der in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Belange vertretbar.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 132 über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von gut 8 m entspricht. Damit wird das Betriebsgebäude deutlich unter den Höhen der Wohngebäude an der Elbestraße zurückbleiben und maximal deren Traufhöhen entsprechen. Die zulässige Gebäudehöhe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht höhere Gebäude als die Höhen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Hintergrund ist, dass das Vorhaben aus heutiger Sicht eine Höhe von lediglich gut 4 m haben soll. Dies wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrags sein, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung verpflichtet. Längerfristig soll der Vorhabenträger die Möglichkeit haben, das Gebäude im zulässigen Rahmen zu erweitern. Der Zeithorizont ist jedoch noch nicht absehbar. Deshalb setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine von dem VEP und dem Durchführungsvertrag abweichende Gebäudehöhe fest. Erweiterungen gegenüber dem VEP sind in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht unmöglich. So gibt der Gesetzgeber in § 12 BauGB sogar die Möglichkeit, weitere Grundstücke in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Aus der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit ergibt sich auch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen und Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu einen Meter überschritten werden darf. Damit soll einerseits den spezifischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes (z.B. Lüftungsanlagen auf dem Dach) entsprochen werden, andererseits soll die Option der Solarenergiegewinnung auch aus Gründen des Klimaschutzes bestehen.

9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt die abweichende Bauweise fest. Demnach sind innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude in beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Für die Baufläche wird die abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude beliebiger Länge zulässig. Grenzabstände sind einzuhalten.

Ziel der Festsetzung ist es, eine maximale Ausnutzung des Baugrundstückes zuzulassen. Das geplante Gebäude kann inklusive der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit mehr als 50 m Länge aufweisen. Damit ist es zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig, eine entsprechende planerische Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese umfassen das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Betriebsgebäude und lassen, analog zur Regelung der maximalen Höhe, nach Nordwesten zusätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit von 10 m zu. Zu benachbarten baulich genutzten Grundstücken wird ein Abstand von ca. 7,5 m (nach Osten) bzw. 13 m (nach Nordwesten) eingehalten.

9.1.4 Verkehrsflächen

Da es sich um ein einzelnes Betriebsgrundstück handelt, ist keine Festsetzung von Verkehrsflächen notwendig. Um sicherzustellen, dass die Betriebszufahrt nicht zu nah an den Sheffieldring heranrückt, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

9.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Plankarte als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) festgesetzten Fläche ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung gemäß Artenliste und Pflanzqualität vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig in der Qualität der nachstehenden Gehölzauswahlliste zu ersetzen.

Artenliste:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

- *Hunds-Rose (Rosa canina)*
- *Ackerrose (Rosa arvensis)*
- *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
- *Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*
- *Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)*

Pflanzqualitäten:

Als Pflanzqualität sind Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, ohne Ballen, in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu verwenden.

Zusätzlich sind in dieser Fläche mindestens fünf Bäume Carpinus betulus "Fastigiata", 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen.

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) ist auf 60 cm Breite eine Hecke Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Rotbuche) oder Taxus baccata (Eibe) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe 80-100 cm, mit Ballen oder Container, in einem Pflanzabstand von 0,5 m zu verwenden.

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3) ist auf der gesamten Länge ein mindestens 1,5 m hoher Zaun zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. Als Pflanzen sind Hedera helix (Efeu) oder Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt), 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, im Container zu verwenden.

Stellplätze und der Bereich zwischen dem geplanten Gebäude des Vorhabens und der westlichen Grenze des Plangebietes sind versickerungsfähig mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

Durch diese mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers übereinstimmenden Festsetzungen wird der Eingriff in Natur und Landschaft vermindert und das Plangebiet vor allem zum Grünen Weg und nach Norden hin durch Pflanzfestsetzungen weiterhin grün gestaltet sowie abgegrenzt. Innerhalb der hier festgesetzten Pflanzfläche sind auch fünf Bäume anzupflanzen. Trotz der intensiven Ausnutzung des Grundstücks und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Ausführung von Teilen des Plangebietes mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen sowie die Festsetzung der Pflanzfläche ein gewisses Maß an Versickerungsmöglichkeit erhalten.

9.1.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Dach des Betriebsgebäudes ist unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Eine Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Verminderung der Abflussspitzen bei Regen bei. Begrünte Dächer sind Siedlungsbiotope mit lokalklimatisch positiven Wirkungen. Sie können ein Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen sein. Durch den Bewuchs werden Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert. Das Gründach speichert das Niederschlagswasser. Mehr als die Hälfte verdunstet, so dass Kanäle und Kläranlagen entlastet werden. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung wird an Ort und Stelle teilweise ausgeglichen.

Die Dachbegrünung verbessert auch das Erscheinungsbild der Gewerbehalle insbesondere im Hinblick auf die Blickbeziehungen aus höher gelegenen Fenstern der Wohngebäude in der Umgebung des Vorhabens.

9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Als zulässige Dachform wird in Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers das Flachdach festgesetzt..

9.3 Hinweise

9.3.1 Bergbau

Nach den Ergebnissen einer gutachterlichen Untersuchung mit Grubenbildeinsichtnahme ist unter dem Plangebiet der Bergbau umgegangen.

Nach den eingesehenen bergbaulichen Unterlagen hat unterhalb des Grundstücks kein flächenhafter Kohleabbau stattgefunden. Es wurden lediglich mehrere Strecken in Tiefen von ca. 96 m bzw. 157 m unterhalb der Geländeoberfläche aufgefahren.

Die Standsicherheit der Tagesoberfläche im Grundstücksbereich ist somit dauerhaft gegeben.

9.3.2 Bodenschutz und Altlasten

Bodenbelastungen / Altlasten

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich das Umwelt- und Grünflächenamt - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können.

Im Zuge von Erdarbeiten sind ggf. vorhandene Auffüllungen fachgerecht zu entsorgen. Sollten aufgefüllte Materialien auf der Fläche umgelagert werden, so ist dieses mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Anforderungen des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie das Merkblatt 44 des LANUV zu beachten.

Beim Einbau von extern angelieferten Bodenmassen, z.B. für Rahmengrün, Freiflächen etc., sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten. Dies ist durch entsprechende chemische Analytik zu belegen.

Die im Rahmen der Baumaßnahme anfallenden Auffüllungsmaterialien sind vom gewachsenen Boden zu trennen. Es gilt zu beachten, dass eine saubere Trennung der

Materialien erfolgt, damit eine Vermischung und Verschlechterung der Materialien auszuschließen ist.

Das Plangebiet ist nicht als Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche im städtischen Altlastenkataster gemäß § 11 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V. mit § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) verzeichnet. Der Stadt Bochum liegen für diese Fläche zurzeit keine Hinweise auf Altlasten vor. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der vorstehende allgemeingültige Hinweis aufgenommen.

9.3.3 Ausgasungen aus dem Karbongebirge

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.

Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse sind bei Neubauvorhaben und bei Tiefbaumaßnahmen ggf. 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 sind im Zuge von Erdarbeiten und in der offenen Baugrube kontinuierlich Bodenluftmessungen auf CH₄-Gehalte durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Durch die Lage des Plangebietes in der Zone 2 der Karte der potentiellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum ist dieser Hinweis erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Gasdrainagekonzept (Grundbaulabor Bochum. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH. Gasdrainagekonzept. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Bochum, 30.06.2015) für die Halle erarbeitet. Es sieht vor, für das möglicherweise austretende Methan über eine unterhalb des Gebäudes eingebaute Flächendrainage ausreichende Freiheitsgrade schaffen, damit es in die Atmosphäre übergehen kann.

9.3.4 Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalverdächtigen obertägigen Baudenkmäler.

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 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 Zwecke bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet. Es liegen keine Informationen auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

9.3.5 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Wird für ein Bauvorhaben der Bauantrag gestellt, ist die Beantragung einer Luftbildauswertung beim Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis ggf. Entmunitionierungsmaßnahmen vorsehen, sind diese vor Beginn der Baumaßnahme durchführen zu lassen.

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

Dieser Hinweis wird mit der Informationspflicht gegenüber Eigentümern und Bauwilligen begründet.

9.3.6 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung sollen Baumfällungen und Abrissarbeiten (Baufeldräumung) im Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar stattfinden.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitete Artenschutzprüfung (Kuhlmann & Stucht GbR. Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 987 - Grüner Weg / Elbestraße -. Bochum, August 2015) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des Quadranten 2 des Messtischblattes 4509. Für den 16 km² großen Bereich des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 29 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die im Planungsraum und im näheren Umfeld vorkommen, ließ sich die Anzahl der potenziellen Artvorkommen auf 25 Arten reduzieren. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 BNatSchG für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vorgaben auszuschließen ist.

Die Fällung der Bäume muss zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar [entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG] stattfinden. Somit wird sichergestellt, dass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG entstehen. Auch der Abriss der kleinen Schuppen im Zuge der

Baufeldräumung ist zwischen Oktober und Mitte Februar durchzuführen. Damit sind Betroffenheiten von Sommer- und Zwischenquartieren der Zwergfledermaus auszuschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 lässt unter Berücksichtigung der zuvor gemachten Vorgaben für die Baufeldräumung keine Konflikte mit dem Artenschutz erwarten. Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhten Tötungsrisiko,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.“

In den Bebauungsplan wird der obige Hinweis zum Zeitraum für Baumfällungen und Baufeldräumung aufgenommen.

10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum (APG) hat am 21.04.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 978 – Grüner Weg / Elbestraße – beschlossen. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 15.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Bochum öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Rahmen eines regulären Planverfahrens einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Eigentümer der in der Umgebung liegenden Grundstücke angeschrieben. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

11. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca. 2.340 qm
Baufläche	ca. 2.340 qm
davon Pflanzfläche	ca. 80 qm

12. UMSETZUNG DER PLANUNG

12.1 Erschließung

Die Anbindung an den Grünen Weg und an Ver- und Entsorgungsleitungen wird im Rahmen einer Ausbauvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt (Stadtamt 66) der Stadt Bochum geregelt. Es sind öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Fahrbahnverbreiterung im Bereich des Grünen Wegs notwendig, um Lkw-Anlieferungen aus beiden Richtungen ohne Störungen des Verkehrs gewährleisten zu können. Es werden 27 Stellplätze auf dem Betriebsgelände nachgewiesen.

12.2 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

12.3 Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Geräuschemissionsprognose (Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 978 – Grüner Weg / Elbestraße – Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Essen, 26.06.2015) erarbeitet. Diese berücksichtigt sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm. Die Immissionspunkte wurden als allgemeine Wohngebiete klassifiziert.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis: „Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter vorgenannten Berechnungsannahmen der Immissionswert (IRW) für Allgemeines Wohngebiet (WA) an allen Immissionsaufpunkten um mindestens 7 dB unterschritten und damit eingehalten wird. (...) Das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen wird an Immissionsaufpunkten im Tageszeitraum erfüllt.“

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden Überschreitungen ermittelt, die sich jedoch mit dem übrigen Verkehr vermischen.

Der Immissionsschutz ist sichergestellt. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht notwendig.

12.4 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Kuhlmann & Stucht GbR, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zum Bebauungsplan Nr. 987 - Grüner Weg / Elbestraße -. Bochum, Mai 2016) mit einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erarbeitet. Der Vergleich des Ausgangszustands mit dem Zustand gemäß den Festsetzungen zeigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verringerung des Biotopwertes im Plangebiet führen. Der Ausgangszustand wird mit 5.289,5 Punkten bewertet, der Planugszustand mit 1.902 Punkten, so dass ein Defizit von 3.388 Punkten entsteht. Dieses Defizit ist durch Ausgleichszahlungen an die untere Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Bochum zu kompensieren. Dies wird durch Festlegung im Durchführungsvertrag sichergestellt. Diese Möglichkeit wird durch § 1a BauGB ausdrücklich ermöglicht.

12.5 Kosten

Die Kosten des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Bochum entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

12.6 Verträge

Es wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

13. GUTACHTEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 978 wurden folgende Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen erstellt:

- Versickerungsgutachten: Grundbaulabor Bochum. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH. Versickerungsgutachten. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Bochum, 24.05.2016
- Gasdrainagekonzept: Grundbaulabor Bochum. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH. Gasdrainagekonzept. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Bochum, 24.05.2016
- Geotechnisches Gutachten: Grundbaulabor Bochum. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH. Geotechnisches Gutachten. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Bochum, 24.05.2016
- Beurteilung der Bergbaulichen Situation: Grundbaulabor Bochum. Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH. Beurteilung der Bergbaulichen Situation. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Bochum, 30.06.2015
- Schallgutachten: Ingenieurbüro G. Hoppe für Akustik und Bauphysik. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 978 – Grüner Weg / Elbestraße – Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Essen, 26.06.2015
- Artenschutzprüfung: Kuhlmann & Stucht GbR. Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 987 - Grüner Weg / Elbestraße -. Bochum, August 2015.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Kuhlmann & Stucht GbR. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zum Bebauungsplan Nr. 987 - Grüner Weg / Elbestraße -. Bochum, Mai 2016.
- Überflutungsnachweis: Klaus Drücke Ingenieurgesellschaft mbH & Co KG. Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt, Elbestraße 33, 44791 Bochum. Überflutungsnachweis. Bochum, 06.05.2016