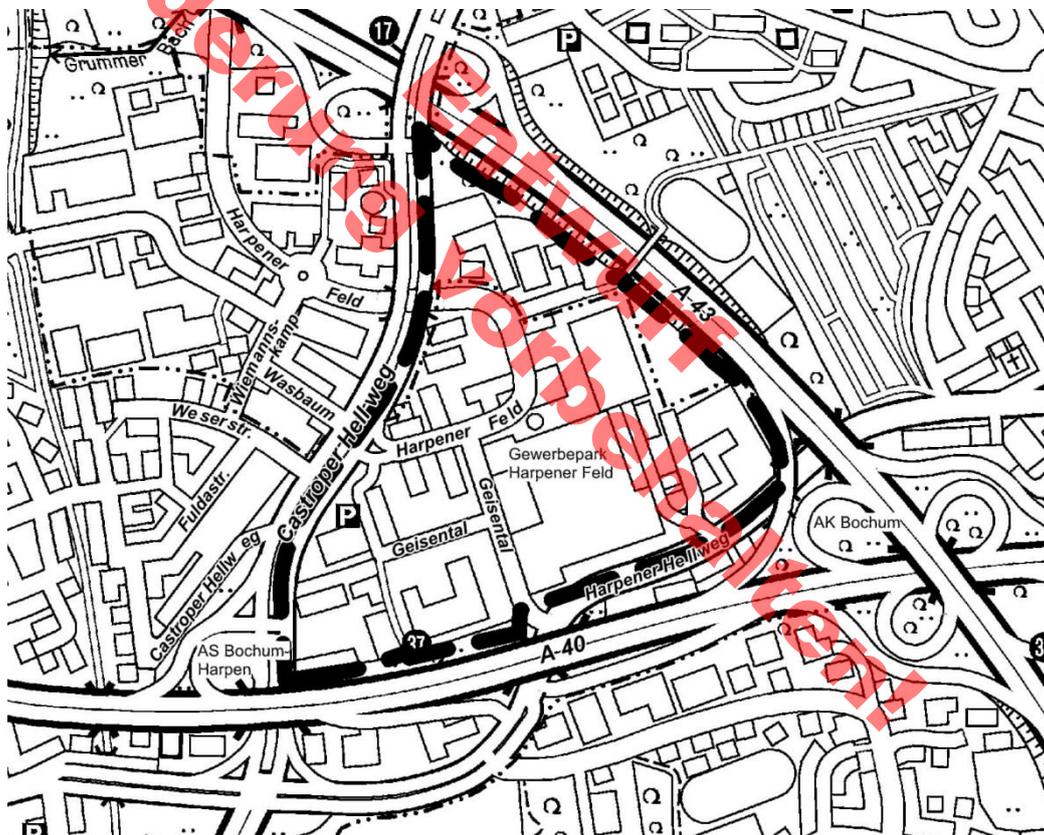


# **Bebauungsplan Nr. 336 c – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 a - Gewerbegebiet Harpener Feld Ost –**

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung für  
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

**ENTWURF 23.03.2018**



Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans

**INHALT**

<b>1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>4</b>
<b>3. BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>5</b>
3.1 SITUATION IM PLANGEBIET .....	5
3.1.1 Historische Entwicklung .....	6
3.1.2 Städtebauliche Struktur.....	6
3.1.3 Nutzungsstruktur.....	7
3.1.4 Freiraum und Grünflächen .....	7
3.2 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG.....	7
3.3 VER- UND ENTSORGUNG.....	8
3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	8
3.5 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE.....	9
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	9
4.2 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
4.3 ZIELE DER STADTENTWICKLUNG .....	12
4.3.1 Masterplan Einzelhandel.....	12
4.3.2 Regionaler Masterplan A 40/ B 1 .....	13
4.3.3 Strategische Umweltplanung.....	13
4.3.4 Modulares Gewerbeflächenkonzept .....	14
4.4 FACHPLANUNGEN .....	14
4.4.1 Landschaftsplan .....	14
4.4.2 Mobilitätskonzept .....	14
4.4.3 Luftreinhalteplanung.....	14
4.4.4 Lärmaktionsplanung.....	15
4.4.5 Spielleitplanung.....	16
4.4.6 Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum .....	16
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VERKEHRSKONZEPT .....</b>	<b>17</b>
<b>7. FREIRAUMKONZEPT.....</b>	<b>18</b>
<b>8. GRUNDZÜGE DER ABWÄGUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>9. PLANINHALT .....</b>	<b>25</b>
9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB.....	25
9.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
9.1.1.1 Sondergebiet – SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – (§ 11 BauNVO).....	25
9.1.1.2 Gewerbegebiet – GE – (gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).....	26
9.1.1.3 Industriegebiet – GI – (gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) .....	28
9.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	29
9.1.2.1 SO - Sondergebiet Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 11 BauNVO -) .....	29
9.1.2.2 GI – Industriegebiet – (§ 9 BauNVO) und GE – Gewerbegebiet – (§ 8 BauNVO) .....	29
9.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....	29
9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	31
9.1.3.1 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO).....	31
9.1.4 Verkehrsflächen.....	31
9.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	32
9.1.6 Grünflächen.....	32
9.1.7 Bepflanzungen.....	33

9.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAUO NRW .....	33
9.2.1	<i>Werbbeanlagen</i> .....	33
9.3	KENNZEICHNUNGEN .....	35
9.3.1	<i>Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)</i> .....	35
9.3.2	<i>Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)</i> .....	35
9.3.3	<i>Ausgasungen</i> .....	36
9.4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	36
9.4.1	<i>Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</i> .....	36
9.5	HINWEISE .....	36
9.5.1	<i>Bodendenkmäler</i> .....	36
9.5.2	<i>Kampfmittelbeseitigung</i> .....	37
9.5.3	<i>Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom</i> .....	37
9.5.4	<i>Grundstücksteilungen</i> .....	37
<b>10.</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>38</b>
<b>12.</b>	<b>UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>39</b>
12.1	ERSCHLIEßUNG.....	39
12.2	BODENORDNUNG .....	39
12.3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	39
12.4	KOSTEN .....	39
12.5	VERTRÄGE.....	39
<b>13.</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>39</b>

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Das ca. 33,16 ha große Plangebiet liegt in städtebaulicher Randlage außerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Stadtteil Bochum-Kornharpen. Im Nordosten begrenzt die Autobahn A 43 das Plangebiet, daran schließen sich Freizeit- und Sporteinrichtungen, Grünbereiche und schließlich der Ortsteil Kirchharpen an. Im Osten des Plangebietes befindet sich das Autobahnkreuz Bochum, im Nordwesten liegt die Anschlussstelle Bochum-Gerthe. Jenseits der westlichen Grenze des Plangebietes, des breit ausgebauten Castroper Hellwegs, schließen weitere gewerblich genutzte Bereiche mit vergleichbarer Struktur sowie wohngenutzte Bereiche an. Im Süden begrenzt die Autobahn A 40 das Plangebiet. Ein Gewerbegebiet erstreckt sich parallel zur Autobahn im Süden.

Der Geltungsbereich des bisher geltenden Bebauungsplans wird an mehreren Stellen erweitert. Im Südwesten und im Osten werden Flächen einbezogen, die heute bereits überwiegend gewerblich genutzt sind. Zudem werden im Südosten, entlang des Harpener Hellwegs kleine Änderungen der Plangebietsgrenze vorgenommen. Im Norden wird die Waldfläche zwischen Castroper Hellweg und A 43 in den Geltungsbereich aufgenommen.

## 2. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Verwaltung liegt aktuell eine Bauvoranfrage für die Erweiterung eines vorhandenen Verbrauchermarktes um ca. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt vor. Der Verbrauchermarkt hat heute eine Verkaufsfläche von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen gem. Einzelhandelserhebung 2010 Dienstleistungsnutzungen sowie ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von ergänzenden kleineren Einzelhandelsnutzungen.

Zudem wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.424 m<sup>2</sup> gestellt, die mit Schreiben vom 07.09.2016 negativ beschieden wurde. Im Rahmen der Anhörung vor Ablehnung wurde bereits mit Verweis auf Rechtsfehler des bestehenden Bebauungsplanes eine Klage auf Erteilung des Bauvorbescheides angekündigt. Mittlerweile ist das gerichtliche Verfahren eröffnet. Es ist zu befürchten, dass eine entsprechende Klage erfolgreich wäre und der Bebauungsplan für unwirksam erklärt würde.

Beide Anträge widersprechen den stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bochum. Die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters widerspricht darüber hinaus auch den Zielsetzungen der Stadt Bochum zur Sicherung von Gewerbeflächen für – insb. produzierendes – Gewerbe.

Im Bebauungsplan Nr. 336 bzw. im Änderungsbebauungsplan Nr. 336 a ist das Grundstück, für das die Bauvoranfrage für die Erweiterung eines vorhandenen Verbrauchermarktes gestellt wurde, als Sondergebiet Verbrauchermarkt ohne Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche erfolgt lediglich durch die Festsetzung einer Baugrenze, die jedoch nahezu das gesamte Grundstück des Verbrauchermarktes umfasst, so dass umfangreiche Erweiterungen möglich sind.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das Plangebiet der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 a als Sonderbaufläche / Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sowie als Gewerbliche Baufläche / Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Dabei umfassen die als Sonderbaufläche / Sondergebiet dargestellten Flächen den bereits heute im Bebauungsplan als Sondergebiet Verbrauchermarkt festgesetzten Bereich am Castroper Hellweg, den daran nach Osten anschließenden Bereich nördlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Teils der Straße

Geisental (westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Straße Geisental) und den nördlich bzw. westlich der Straße Harpener Feld liegenden Bereich am Castroper Hellweg.

Der Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012 – trifft auch in der Fassung der Nachjustierung 2017 für diesen Bereich, der Bestandteil des Sonderstandortes Castroper Hellweg ist, folgende Aussagen:

- Der Standortbereich stellt einen Vorrangstandort für potenzielle Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels dar.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots konsequent restriktiv zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

Ein Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 336 a ist es, im Bereich des bisherigen Sondergebietes Verbrauchermarkt eine Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zu unterbinden sowie entlang des Castroper Hellwegs die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen.

Die übrigen Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 336 bzw. des Änderungsbebauungsplanes Nr. 336 a, zu denen auch das Grundstück zählt, für das die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters gestellt wurde, sind als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 336 c ist die Sicherung von Flächen für – insbesondere produzierende – Gewerbebetriebe. Daher wird die weitere Ansiedlung von Einzelhandel und unerwünschten Nutzungen im Plangebiet unterbunden.

### **3. BESTANDSANALYSE**

#### **3.1 Situation im Plangebiet**

Zurzeit existiert für das in Rede stehende Gebiet der Bebauungsplan Nr. 336 von 1971 inklusive zweier Änderungen von 2003 und 2004. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Der Bebauungsplan setzt im Norden, Osten und Süden des Gebietes Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO fest. Ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ befindet sich im Westen, am Castroper Hellweg gelegen. Die übrigen Flächen sind als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Im Osten wird der Geltungsbereich um eine Fläche

erweitert, die heute bereits als Parkplatz des ansässigen Logistikbetriebs dient. Im Norden wird eine Fläche einbezogen, die zurzeit mit Bäumen bestanden und ungenutzt ist. Weitere brachliegende Grundstücke existieren innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht. Eine Entwicklung von Flächen ist lediglich im Bestand möglich.

Mit Ausnahme der eingegangenen Bauvoranfrage, bzw. einem Bauantrag für einen Großhandel für Handwerkerbedarf, sind aktuell keine bedeutenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsinteressen von Betrieben innerhalb des Plangebietes bekannt. Aufgrund seiner verkehrstechnisch günstigen Lage ist der Standort jedoch für Einzelhandelsbetriebe von hohem Interesse.

Durch die angestrebte Änderung soll der Bebauungsplan an die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung und des Masterplans Einzelhandel angepasst werden.

### **3.1.1 Historische Entwicklung**

Auf historischen Luftbildern ist zu erkennen, dass bis 1937 keine bauliche Entwicklung auf der Fläche stattgefunden hat. Im Zuge des 2. Weltkriegs wurde eine Flakkaserne auf dem Areal errichtet. Nach Nutzungsaufgabe wurde ein Großteil der vorhandenen Bauten abgerissen. Lediglich einige Gebäude im Osten des Plangebietes existieren heute noch.

1971 wurde der Bebauungsplan Nr. 336 aufgestellt, um Gewerbebetriebe aller Art an der verkehrsgünstig gelegenen Stelle im Stadtgebiet ansiedeln zu können. Zu dieser Zeit war der heute noch existierende Verbrauchermarkt bereits vorhanden, im Osten des Gebiets befand sich zudem eine mittlerweile aufgegebene Lackfabrik.

Der Bebauungsplan Nr. 336 wurde 2003 und 2004 geändert. Ziel war es im Wesentlichen, die Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

### **3.1.2 Städtebauliche Struktur**

Der Standort entspricht einem Gewerbe- und Industriegebiet aus den 1970er Jahren und beinhaltet Handel, produzierendes Gewerbe sowie Logistikbetriebe mit hohem Störpotential. Das Gebiet weist daher ein breites Spektrum verschiedener Gebäudetypen auf. Teilweise werden noch bestehende Ziegelgebäude der ehemaligen Kaserne durch das THW, die Feuerwehr und den Zoll, aber auch von zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben genutzt. Darüber hinaus existieren auch modernere Zweckbauten für Logistikbetriebe oder produzierendes Gewerbe sowie vereinzelte Bürogebäude.

Eine Überprüfung der Denkmälwürdigkeit der noch vorhandenen Kasernenbauten fiel negativ aus. Weitere bauliche Denkmäler existieren im Plangebiet nicht.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein weithin sichtbarer Sendemast eines Kommunikationsdienstleisters.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zahlreiche Werbeanlagen. Vor allem entlang des Castroper Hellwegs treten diese in konzentrierter Form und in unterschiedlichen Ausprägungen (Werbepylone, Werbefahren, eigenständige Wechselwerbeanlage, Folienwerbung, bedruckte Pkw, Hinweisschilder an Straßenbeleuchtung etc.) auf. Eine einheitliche Gestaltung der Werbeanlagen ist nicht erkennbar.

### 3.1.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt, lediglich die Verwaltungsstandorte des Technischen Hilfswerks und des Zolls sowie das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr stellen Ausnahmen dar. Im Osten des Gebietes dominieren größere Logistikbetriebe mit entsprechenden Flächenbedarfen. Dazwischen befinden sich Großhandelsbetriebe und vereinzelt Büronutzungen und sowie ein Handel für gebrauchte LKW. Im Norden des Gebietes sind kleinteiligere Nutzungsstrukturen vorhanden. Sowohl Dienstleistungsbetriebe als auch produzierendes Gewerbe und Gastronomie sind hier angesiedelt.

Ein Verbrauchermarkt im Westen des Gebietes stellt den größten Magnetbetrieb für den Einzelhandel dar und ist für den Großteil des PKW-Aufkommens verantwortlich. Der eigentliche Markt wird dabei von mehreren Dienstleistungsbetrieben (Frisör, Textilreinigung, Reisebüro, Lotto-Totto-Geschäft) und Ladengeschäften (Bäcker, Fischhandel, Schnittblumen) ergänzt. Im Übrigen ist der Standort stark von gewerblichen Nutzungen rund um PKW bzw. Motorräder geprägt. Mehrere Werkstätten, ein Prüfstandort für Pkw, sowie Händler für Motorräder, bzw. Pkw-Zubehör befinden sich in dem westlichen Teil des Plangebietes.

Bislang waren betriebsbezogene Wohnungen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine solche Wohnung, ansonsten existiert innerhalb des Geltungsbereichs keine betriebsbezogene Wohnnutzung.

Im Südosten des Gebiets befindet sich eine Flüchtlingsunterkunft am Harpener Hellweg, in einem festgesetzten Industriegebiet.

„Sonstige“ Wohnbebauung ist nicht vorhanden, da der Gewerbestandort auf der Fläche einer ehemaligen Flakkaserne errichtet wurde.

### 3.1.4 Freiraum und Grünflächen

Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrads sind innerhalb des Plangebietes keine größeren zusammenhängenden Freiflächen vorhanden. Der bislang bestehende Bebauungsplan Nr. 336 a setzt im Nordosten des Plangebietes lediglich einen etwa zehn Meter breiten Streifen an öffentlicher Grünfläche fest, welcher der Sicherung einer Fußwegeverbindung zu den östlich der A 43 gelegenen Sportplätzen dient.

Bäume befinden sich innerhalb des Plangebietes meist entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den privaten Flächen und sind bislang nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Zwischen Castroper Hellweg und A 43 hat sich im Laufe der Zeit Sukzessionswald auf einer Fläche von ca. 0,9 ha gebildet. Dieser Bereich wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen. Zudem sind die direkt angrenzenden Böschungskanten der Bundesautobahnen A 40 und A 43 durch einen dichten Bewuchs geprägt.

## 3.2 Verkehr und Erschließung

Als Standort für Gewerbe und Industrie weist das Gebiet eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz auf. Sowohl die A 40 als auch die A 43 und der Castroper Hellweg grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Damit liegt ein starker Fokus der verkehrlichen Anbindung auf dem motorisierten Individualverkehr, wobei durch die ansässigen Gewerbebetriebe mit einem erhöhten Anteil von Schwerlastverkehr zu rechnen ist. Aus der hohen Anzahl der Stellplätze des Verbrauchermarktes kann ebenfalls auf eine starke Fokussierung auf Pkw-affine Kunden geschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes endet die öffentliche Erschließung an zwei Stellen unmittelbar an privaten Grundstücken, ohne dass eine Wendemöglichkeit für Pkw oder Lkw im öffentlichen Raum gegeben ist. Dies betrifft die Stichstraße vom Harpener Hellweg aus, die den südöstlichen Teil des Plangebietes erschließt sowie die Straße „Geisental“ südlich des vorhandenen Verbrauchermarktes. Der Parkplatz des Verbrauchermarktes wird in der Örtlichkeit als Wendemöglichkeit bzw. Durchfahrt genutzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die barrierefreie Straßenbahnhaltestelle „Weserstraße“. Die Linien Nr. 308 und 318 bieten Anschluss an die Innenstadt und die Nachbargemeinde Hattingen sowie die Stadtteile Gerthe, Weimar und Dahlhausen. Im Süden befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 336. Diese verbindet den Osten Dortmunds mit der Bochumer Innenstadt. Innerhalb des Plangebietes selber befinden sich jedoch keinerlei Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Radwege oder markierte Schutzstreifen sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht vorhanden. Eine Radwegeverbindung verläuft entlang des Castroper Hellwegs westlich des Plangebietes. Die festgesetzte Grünfläche diente im ursprünglichen Bebauungsplan bereits der Sicherung einer Fußwegeverbindung zu dem östlich der A 43 gelegenen Stadtteil Kirchharpen und soll in Zukunft auch eine Radwegeverbindung beinhalten.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt eine Fläche für Versorgungsanlagen im Westen des Planbereichs fest. Hierbei handelt es sich um eine Trafostation, welche der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dient.

Darüber hinaus wurde der VEW auch ein Leitungsrecht für eine Ferngasleitung im Osten des Gebiets eingeräumt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird überprüft, ob diese Festsetzung bestehen bleiben oder ggf. erweitert werden sollte.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah 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 Baugrundstücke des Plangebietes waren bereits vor dem 1. Januar 1996 überwiegend an die bestehende öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß § 44 LWG hier nicht bestehen. Ausnahmen stellen die Lagerfläche an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie die neu in Anspruch genommene Waldfläche im Norden des Gebietes dar. Die Inhalte des § 44 LWG sind für diese Grundstücke zu beachten, sofern zukünftig eine Bebauung oder Befestigung durchgeführt wird.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Stadt Bochum besitzt mit Ausnahme der Erschließungsanlagen und der nördlichen Waldfläche lediglich zwei weitere Grundstücke. Diese befinden sich im Norden und Südwesten und werden zurzeit als Lagerflächen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt.

### 3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 336 befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Harpener Hellwegs der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 833 – Harpener Hellweg/Auf dem Felde –. Dieser setzt ein einzelnes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest.

Südlich der A 40 liegen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 827 – Gewerbegebiet Kornharpener Straße – und Nr. 689 N – Harpener Hellweg –. Beide Pläne setzen Gewerbegebiete fest. Darüber hinaus befindet sich der Bebauungsplan Nr. 832 – Harpener Hellweg/Sheffield Ring – in Aufstellung. Ziel dieses Plans ist ebenfalls die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes. Die hierzu festgesetzten Emissionskontingente werden im weiteren Verfahren als Vorbelastung berücksichtigt.

Westlich des Castroper Hellwegs befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 214 a. Neben der Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten werden auch Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses befindet sich in etwa auf Höhe der Stadtbahnhaltestelle „Weserstraße“

Ein Teil des im Masterplan Einzelhandel vorgesehenen Sonderstandorts „Castroper Hellweg“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Nordöstlich der A 43 existiert ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 822 – Freizeitgelände Rosenberg – welcher unter anderem auch die Entwicklung von Wohnbebauung vorsieht.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan 2017 und im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachfolgend erläuterten Programmen und Plänen benannt. Darüber hinaus sind übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung zu berücksichtigen.

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist der aktuelle Landesentwicklungsplan von Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er beinhaltet für die Bauleitplanung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Form von textlichen und zeichnerischen Festlegungen.

Für das vorliegende Verfahren sind vordergründig die Ziele und Grundsätze bezüglich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel relevant, da die Einzelhandelssteuerung ein erklärtes Ziel des Verfahrens ist. Diese sind in Kapitel 6.5 – Großflächiger Einzelhandel – des LEP NRW enthalten:

*6.5-1 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

*6.5-2 Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- In bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- In neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste)

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz, der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

#### 6.5-8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

#### 6.5-9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

#### 6.5-10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-6 zu entsprechen.

Der LEP trifft in Kapitel 6.3-1 darüber hinaus auch Aussagen bezüglich der bauleitplanerischen Sicherung von geeigneten Flächen für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe.

#### 6.3-1 Ziel Flächenangebot

Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern

## 4.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr enthält einerseits Darstellungen gemäß § 5 Absatz 2 BauGB in dessen Eigenschaft als gemeinsamer Flächennutzungsplan und andererseits Festlegungen gemäß Anlage zu § 3 Absatz 1 der Planverordnung (Ziele/Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung) in dessen Eigenschaft als Regionalplan.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist für ein Großteil des Plangebietes gewerbliche Baufläche dargestellt (GIB). Für den Westen des Plangebietes sind, übereinstimmend mit den Zielen des Masterplan Einzelhandel, Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen.

Der Castroper Hellweg ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Parallel dazu existiert eine Darstellung „Schienenwege für den regionalen und überregionalen Verkehr“.

Im Südwesten des Plangebietes wurden „Flächen für den überörtlichen Verkehr“ nachrichtlich übernommen. An dieser Stelle war ursprünglich die Errichtung einer Auffahrt/Abfahrt der A 40 vorgesehen, die Fläche wird momentan jedoch gewerblich genutzt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll geklärt werden, wie mit diesem Widerspruch umzugehen ist.

### **4.3 Ziele der Stadtentwicklung**

#### **4.3.1 Masterplan Einzelhandel**

Die Nachjustierung des Masterplan Einzelhandel – Fortschreibung 2012 – wurde vom Rat der Stadt Bochum am 14.12.2017 als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Bochumer Stadtgebiets beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und stellt eine flächendeckende Versorgungsstruktur sicher. Da der Masterplan Einzelhandel ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, sind die innerhalb des Konzepts definierten Ziele und Grundsätze, für die räumliche Steuerung des Einzelhandels, im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel unterscheidet in einem Standortstrukturmodell folgende Standorttypen mit jeweils unterschiedlichen Zielsetzungen:

- Zentrale Versorgungsbereich
- Solitäre, schützenswerte Nahversorgungsstandorte
- Sonderstandorte

Im Masterplan Einzelhandel werden für den Sonderstandort Castroper Hellweg, welcher Teil des Plangebietes ist, folgende Zielaussagen getroffen:

- Der Standortbereich stellt einen Vorrangstandort für potenzielle Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels dar.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots konsequent restriktiv zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

#### **4.3.2 Regionaler Masterplan A 40/ B 1**

Der Masterplan A 40/ B 1 entstand aus einer interkommunalen Initiative von Städten entlang der A 40 bzw. B 1. Ziel des Masterplans ist eine identitätsstiftende Entwicklung und Gestaltung dieser zentralen Verkehrsachse. Dabei soll die Erfahrbarkeit der regionalen Stadtlandschaft erhalten bleiben und bestimmte Stadträume repräsentativ in Szene gesetzt werden.

Das Gewerbegebiet Harpener Feld wurde im Regionalen Masterplan A 40/ B1 als ein Handlungsraum identifiziert, der eine lokale Strahlkraft besitzt und weiter zu qualifizieren ist. Dies soll vor allem durch eine hochwertige Gestaltung der Fassaden und der Freiraumanlagen erreicht werden. Die Randbereiche der A 40 sollen im Bereich des Plangebietes über eine qualitätvolle Gestaltung des Straßenbegleitgrüns aufgewertet 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 stadtoökologische 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.

Im räumlichen Zielkonzept der Strategischen Umweltplanung Bochum ist das Plangebiet als stadtoökologisches Defizitgebiet der Kategorie 1 aufgeführt. Für diese Flächen werden folgende Maßnahmen innerhalb der Strategischen Umweltplanung vorgeschlagen:

- Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden (mindestens 30 %)
- Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung
- Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mindestens 6,5 m<sup>2</sup>/Einwohner
- Räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit das räumliche Zielkonzept im Plan berücksichtigt werden kann. Die in der StrUP aufgeführten Schutzgüter sind darüber hinaus Gegenstand der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im beigefügten Umweltbericht dokumentiert werden.

#### **4.3.4 Modulares Gewerbeflächenkonzept**

Die vom RVR zur Vorbereitung des Regionalplanes Ruhr ermittelten Zahlen zu dem Bestand an Gewerbeflächenreserven berücksichtigen aufgrund des Stichtages 01.01.2014 weder die zwischenzeitig freigesetzten Flächen von Opel noch von Outokumpu. Vor diesem Hintergrund haben sich die Wirtschaftsförderung Bochum GmbH und die Stadt Bochum auf die gemeinsame Erarbeitung eines modularen Gewerbeflächenkonzeptes für Bochum geeinigt.

Dieses Konzept befindet sich zurzeit in der Erarbeitung und liegt bisher noch nicht in der Endfassung vor. Mittlerweile sind jedoch die Daten aktualisiert worden und es zeichnet sich ein großes Defizit an vermarktbareren Gewerbeflächen in Bochum ab.

In der weiteren Erarbeitung ist beabsichtigt, neben der bisher eher qualitativen Betrachtung auch die qualitativen Aspekte zu vertiefen, um zu einer Gesamtstrategie der Gewerbeflächenentwicklung in Bochum zu gelangen.

#### **4.4 Fachplanungen**

##### **4.4.1 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Bochum – Mitte/Ost trifft keinerlei Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336 c – Gewerbegebiet Harpener Feld Ost –. Südlich des Planbereichs existiert ein temporäres Landschaftsschutzgebiet in ca. 175 Metern Entfernung, welches jedoch durch die A 40, ein weiteres Gewerbegebiet sowie den Harpener Hellweg von dem Plangebiet getrennt wird.

##### **4.4.2 Mobilitätskonzept**

Das Radverkehrskonzept der Stadt Bochum sieht in der Radnetzplanung die Errichtung einer Freizeitstrecke mit Verbindungsfunktion vor, welche durch das Plangebiet führen soll. Diese Ost-West-Verbindung (EPR Süd) soll, aus westlicher Richtung, über die Straße Harpener Feld und die im Bebauungsplan Nr. 336 c festgesetzte öffentliche Grünfläche in Richtung Kirchharpen verlaufen.

Die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan behindern diese Pläne nicht. Die vorgesehene Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche werden auch weiterhin festgesetzt.

##### **4.4.3 Luftreinhalteplanung**

Mit der Luftqualitätsrichtlinie aus dem Jahr 2008 hat die Europäische Union (EU) verbindliche Luftqualitätsziele zur Vermeidung und Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit ergänzt. Die Richtlinie wurde mit Wirkung zum 6. August 2010 durch die Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und durch Einführung der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) in nationales Recht umgesetzt.

Hierdurch soll sichergestellt werden, dass festgesetzte Grenzwerte für Luftschadstoffe zu einem bestimmten Zeitpunkt eingehalten werden.

Da die Luftqualität im Ballungszentrum des Ruhrgebietes im Wesentlichen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid als erheblich belastet anzusehen ist, wurde zur Verringerung dieser Belastungen bereits im Jahr 2008 der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet durch die zuständigen Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster aufgestellt. Im Jahr 2011 erfolgte eine aktualisierte Fortschreibung des Luftreinhalteplans für das Ruhrgebiet, welcher in verschiedene Teilpläne gegliedert ist.

Ob die entsprechenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid im Plangebiet und dessen Umfeld eingehalten werden, ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu klären.

#### **4.4.4 Lärmaktionsplanung**

Die Europäische Union hat im Jahr 2002 die Umgebungslärmrichtlinie verabschiedet, die ein europaweites Konzept zur Vermeidung und Verminderung von schädlichen Auswirkungen durch Umgebungslärm vorsieht.

Die Richtlinie verpflichtet zur Kartierung von Lärmbelastungen und zur Erstellung eines Aktionsplans für besonders betroffene Gebiete.

Die Stadt Bochum hat im Rahmen der Umsetzung dieser Vorgabe auf Grundlage der Lärmkartierung zunächst einen Strategischen Lärmaktionsplan für das gesamte Stadtgebiet entwickelt. Der Plan enthält eine Analyse der Lärm- und Konfliktsituation sowie allgemeine Maßnahmen zur Minderung von Umgebungslärm.

Darauf aufbauend wurde 2015 der detaillierte Lärmaktionsplan der Stadt Bochum beschlossen. In diesem werden für die einzelnen Belastungsschwerpunkte detaillierte Maßnahmenkonzepte aufgeführt.

Die Stadt Bochum verfolgt mit der Lärmaktionsplanung das langfristige Ziel, mit den vorhandenen und künftigen Rahmen- und Entwicklungskonzepten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten beziehungsweise wieder herzustellen. Aufgrund der Lärmkartierung liegt der Schwerpunkt der Aktionsplanung im Bereich Straßenverkehr.

Der Castroper Hellweg sowie der Harpener Hellweg wurden als Lärmschwerpunkte bzw. Konfliktbereiche im strategischen Lärmaktionsplan identifiziert. Hierbei handelt es sich um an das Plangebiet grenzende äußere Erschließungsstraßen. Teile der vorhandenen Wohngebäude befinden sich in Bereichen, für die in der Lärmkartierung ein 24 Stunden-Pegel von 70 – 75 dB (A) angegeben ist. Der Nachtpegel liegt in diesen Bereichen zwischen 60 und 65 dB (A).

Im Detaillierten Lärmaktionsplan werden für den Bereich entlang des Castroper Hellwegs folgende Aussagen gemacht:

- Lärmoptimierte Fahrbahnoberflächen können bei 50 km/h eine Pegelminderung von mindestens 2 dB (A) gegenüber herkömmlichen Belägen erzielen.
- Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h kann eine Minderung von 2 bis 3 dB (A) erzielt werden.
- Ein Abrücken der Fahrspuren von der Bebauung wäre zu prüfen.

Aufgrund der bereits hohen vorhandenen Lärmwerte werden innerhalb des Bebauungsplans Maßnahmen ergriffen, um eine Verschärfung der vorhandenen Immissionskonflikte zu verhindern.

#### **4.4.5 Spielleitplanung**

Der Rat der Stadt Bochum hat im Jahr 2008 das Konzept zur Spielleitplanung der Stadt Bochum beschlossen. Darin wurde ein Versorgungsdefizit mit Spielflächen im westlichen Wohnbereich des Stadtteils festgestellt.

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist jedoch ein Gewerbe- und Industriegebiet, in dem (auch betriebsbezogene) Wohnungen ausgeschlossen sind sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel. Aufgrund der somit weitgehend fehlenden im Gebiet wohnenden Kinder und auch aufgrund der Gefährdungen durch einen Standort in einem Gewerbe- und Industriegebiet, kann die Spielleitplanung hier nicht zur Anwendung kommen und es werden keine Spielplätze festgesetzt.

#### **4.4.6 Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum**

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Klimaanpassungskonzeptes wurde gleichzeitig ein kommunales Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung in Bochum erarbeitet, um die Konzeptansätze in die kommunalen Planungsabläufe zu integrieren.

Zu diesem Zweck enthält das Konzept die „Handlungskarte Klimaanpassung“, in welcher alle Flächen ausgewiesen sind, die momentan oder im Rahmen eines Zukunftsszenarios ein Konfliktpotential im Hinblick auf den Klimawandel aufweisen. Neben der Darstellung des Konfliktpotentials sind auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel enthalten.

In der „Handlungskarte Klimaanpassung“ ist für den westlichen Bereich des Plangebietes ein Gebiet mit Hitzebelastung im Ist-Zustand ausgewiesen.

Als Maßnahmen zur Verringerung des Konfliktpotentials sind folgende Maßnahmen im Konzept enthalten:

- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente,
- Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung),
- Windblockaden vermeiden.

Die im Handlungskonzept aufgeführten Maßnahmen fließen in die weitere Planung mit ein.

## **5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Ziel des Bebauungsplans ist es, gemäß den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum einen Sonderstandort für (auch großflächigen) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen und die übrigen Gewerbe- und Industrieflächen planungsrechtlich zu sichern (insbesondere für produzierendes Gewerbe).

Damit wird das bestehende Gewerbegebiet in Teilen umstrukturiert. Die bislang als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzten Flächen werden, mit Ausnahme der Fläche im Südwesten des Plangebietes, als Sondergebiete für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt.

Die übrigen Flächen werden überwiegend als Industriegebiete im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Änderungen im Vergleich zu den bereits bestehenden Festsetzungen ergeben sich in erster Linie durch einen Ausschluss einzelner Nutzungen, um diese Flächen insbesondere produzierenden und emittierenden Betrieben zur Verfügung stellen zu können.

Um die Grundstücke möglichst effektiv nutzen zu können und somit auch einer Inanspruchnahme neuer Gewerbefläche entgegenzuwirken, werden großzügige Festsetzungen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Allerdings werden auch maximale Gebäudehöhen festgesetzt um einer negativen Prägung des Umfelds und damit verbundenen Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

Mithilfe einer noch zu erarbeitenden Kontingentierung der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen, soll die umliegende Bebauung vor schädlichen Auswirkungen durch Gewerbelärm geschützt werden.

## **6. VERKEHRSKONZEPT**

Die heutige äußere Erschließung des Gewerbegebiets Harpener Feld Ost erfolgt durch die Straßen Castroper Hellweg und Harpener Hellweg. Die Straßen bieten jeweils eine Anbindung an die A 43 bzw. die A 40. Da das Gewerbegebiet im Norden und Osten an die Autobahn grenzt, sind keine alternativen Möglichkeiten der äußeren Erschließung möglich.

Die Innere Erschließung erfolgt heute über die bestehenden Straßen Geisental, und Harpener Feld. Letztere verläuft bogenförmig vom Castroper Hellweg zunächst nach Osten, dann nach Norden und schließlich unter dem Castroper Hellweg hindurch nach Westen. Diese Straße stellt zudem eine Verbindung mit dem westlich des Castroper Hellwegs gelegenen Gewerbegebiet dar.

Eine Stichstraße, die nördlich vom Harpener Hellweg ausgeht, erschließt zudem den südöstlichen Teil des Plangebiets.

Das vorhandene Erschließungssystem soll im Grundsatz beibehalten werden. An zwei Stellen im Plangebiet müssen jedoch neue Wendeanlagen an den Stichstraßen geschaffen werden.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um die Überplanung eines Gebietes ohne konkreten Ansiedlungshintergrund neuer Unternehmen handelt, kann nicht sicher prognostiziert werden, wie sich der Verkehr innerhalb und außerhalb des Standortes in Zukunft entwickeln wird. Im weiteren Verfahren werden daher Untersuchungen zu möglichen Entwicklungen im Bereich des Verkehrs durchgeführt, denen unterschiedliche Ansiedlungsszenarien von Gewerbebetrieben zugrunde liegen. Auf dieser Basis können gegebenenfalls Maßnahmen zur Optimierung des bestehenden Verkehrssystems abgeleitet werden.

Darüber hinaus soll die im Mobilitätskonzept vorgesehene Radwegeverbindung entlang der festgesetzten Grünfläche ermöglicht und das Gebiet so besser mit der Umgebung vernetzt werden.

## 7. FREIRAUMKONZEPT

Im Norden des Plangebietes hat sich zwischen Castroper Hellweg und A 43 im Laufe der Zeit Sukzessionswald entwickelt, welcher die Nutzung der angrenzenden gewerblichen Grundstücke durch den einzuhaltenen Waldabstand einschränkt. Diese Fläche soll zukünftig gewerblich genutzt werden und im Bebauungsplan als Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO festgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist die Kompensation der in Anspruch genommenen Waldfläche.

In den festgesetzten Baugebieten des Plangebietes bestehen nur wenige Grünstrukturen, zusammenhängende Freiräume werden dadurch nicht gebildet. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen ist keine Ausweitung von Freiflächen vorgesehen.

Die bislang existierende Grünfläche zur Herstellung einer Fußwegeverbindung in den östlich des Plangebietes gelegenen Stadtteil Kirchharpen wird auch weiterhin planerisch gesichert.

Auf Flachdächern von neu zu errichtenden Büro- und Verwaltungsgebäuden soll zukünftig eine dauerhafte Begrünung festgesetzt werden. Die damit einhergehende Rückhaltung, Drosselung sowie Verdunstung von Regenwasser wirkt einer Überlastung der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur entgegen. Zudem wird die Hitzebelastung im städtischen Raum reduziert.

Durch die Änderung der Festsetzung von Gewerbegebieten i.S.d. § 8 BauNVO hin zu Sondergebieten für den Einzelhandel ist mit Umstrukturierungen in diesem Bereich zu rechnen. Eine Bepflanzung der Stellplätze stellt dabei einen Baustein zur Wahrung der städtebaulichen Qualität dar. Zudem sind mit der Anpflanzung von Bäumen positive Effekte im Bereich des Mikroklimas zu erwarten.

## 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 und 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.

### Masterplan Einzelhandel

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss. In diesem konkreten Fall gilt es vor allem darüber zu entscheiden, ob der öffentliche Belang der Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und damit die Ziele des Masterplans Einzelhandel schwerer wiegen als die privaten Belange der angesiedelten Betriebe.

Ein wesentliches Ziel der Planung besteht darin, gemäß den Aussagen des Masterplans Einzelhandel, einen Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (auch großflächig) zu etablieren. Aufgrund der Standortanforderungen solcher Betriebe

(insbesondere Flächenbedarf) sind Ansiedlungen zwar prinzipiell auch innerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, in der der Regel jedoch kaum realisierbar.

Dementsprechend müssen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bestimmte Flächen für entsprechenden Einzelhandel bereitgestellt/gesichert werden. Hierfür werden wesentliche Teile des Plangebietes, die bislang als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt sind, durch ein Sondergebiet für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ersetzt.

Ein Großteil der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe und Unternehmen, aber auch die Niederlassungen des technischen Hilfswerks, der freiwilligen Feuerwehr und des Zolls wären durch die Festsetzungen eines entsprechenden Sondergebietes auf den passiven Bestandsschutz gesetzt und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Eine Regelung des sog. erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO kommt an dieser Stelle nicht infrage, da keine Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO existiert.

In vorliegendem Fall ist aufgrund der aufgeführten städtebaulichen Gründe im beschlossenen Masterplan Einzelhandel die vorgesehene Umstrukturierung des Gebietes und damit die Zurückstellung der privaten Belange gerechtfertigt. Das Interesse der Allgemeinheit an der rechtlichen Umsetzung der Inhalte des Masterplan Einzelhandels, dessen Ziel letztlich eine ausgewogene Versorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet ist, überwiegt in diesem Fall das Interesse, die bestehenden Nutzungen auf Dauer zu erhalten und entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die privaten Belange der vorhandenen Unternehmen, aber auch die öffentlichen Belange des Zivilschutzes (THW und Zoll) treten somit hinter das Interesse des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche und einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung zurück, zumal bereits im Masterplan Einzelhandel die Flächen des Zolls explizit als Erweiterungspotenziale für Einzelhandelsansiedlungen identifiziert und benannt wurden und der RFNP die Darstellung als Sondergebiet übernommen hat. Dies lässt den Schluss zu, dass sich die hier gelegenen Flächen, trotz des absehbaren Nutzungskonfliktes, besser für den angestrebten Sonderstandort eignen, als Flächen, die sich anderswo innerhalb des Stadtgebietes befinden. Darüber hinaus stellt der Masterplan Einzelhandel ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist somit bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen. Er verliert an Steuerungswirkung, je öfter von dem enthaltenen städtebaulichen Konzept abgewichen wird. Im Sinne einer nachhaltigen gesamtstädtischen Entwicklung ist es demnach in diesem Fall geboten, die Maßnahmen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche anzuwenden, auch wenn damit gegen die Interessen der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen gehandelt wird.

#### Annexhandel und Handwerkerprivileg

Bislang enthielten die Bebauungspläne Nr. 336 a und Nr. 336 b Festsetzungen zum Verkauf von Waren an der Produktionsstätte (sog. Annexhandel und Handwerkerprivileg) in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten. Demnach konnten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten stehen. Seitdem haben lediglich Betriebe dieses Recht in Anspruch genommen, die ihren Standort in den zukünftigen Sondergebieten für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten haben und damit generell auf den Bestandsschutz gesetzt werden. In den Weiterhin als GE- bzw. GI-Flächen festgesetzten Bereichen befinden sich derzeit keine Betriebe, die Annexhandel betreiben.

Der aktuelle Masterplan Einzelhandel sieht ausnahmsweise die Möglichkeit einer eingeschränkten Form des Handwerkerprivilegs/Annexhandels in Gewerbegebieten vor. Gleichzeitig wird auf die Notwendigkeit einer Beschränkung der Verkaufsfläche – sowohl absolut als auch in Relation zu dem vorhandenen Betrieb – verwiesen. In der jüngeren Vergangenheit wurde eine absolute Kappungsgrenze der Verkaufsfläche kritisch hinterfragt, da sie keine willkürfreie Anwendung zulässt (vgl. z.B. Urteil OVG NRW vom 29.09.2016, Az. 10 A 1574/14). In dem betroffenen Gewerbebetrieb - Harpener Feld Ost – kann zudem keine ortstypische Charakteristik von Annexhandel bzw. Nutzung des Handwerkerprivilegs festgestellt werden, welche der Herleitung einer Verkaufsflächenobergrenze dienen könnte.

Da das Gewerbegebiet ca. 33,1 ha umfasst, äußerst verkehrsgünstig gelegen ist und in der Vergangenheit immer wieder die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten angefragt wurde, ist zu befürchten, dass über eine Regelung zum Annexhandel - ohne entsprechende absolute Deckelung der Verkaufsfläche - verstärkt Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in das Gebiet „einsickert“. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch eine Summierung von einzelnen Verkaufsstätten die Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts langsam ausgehöhlt wird.

Aus den o.g. Gründen soll daher nicht von der im Masterplan Einzelhandel vorgesehenen Ausnahmeregelung zum Annexhandel/Handwerkerprivileg Gebrauch gemacht werden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet.

#### Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB sind auch die Belange der Wirtschaft in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Sicherung von geeigneten Flächen in Form von Industrie- und Gewerbegebieten zählt zu den grundsätzlichen Aufgaben der Bauleitplanung und ist daher - neben der Umsetzung der Ziele des Masterplans Einzelhandel - auch ein Ziel dieses Verfahrens.

Auf Ebene des Regionalplans erfolgt die Ausweisung von Gewerbeflächen anhand des zukünftigen Bedarfs. Der Regionalverband Ruhr hat nach einer Modellrechnung aus dem 2015 einen Bedarf von ca. 230,4 ha Gewerbeflächen in Bochum bis zum Jahr 2034 ermittelt. Nach einer Analyse der vorhandenen und potentiellen Gewerbeflächen der Stadt Bochum, die im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Modulare Gewerbeflächenkonzepts erfolgte, kann diesem Bedarf jedoch nur eine planungsrechtlich gesicherte Flächengröße von 175,7 ha im RFNP entgegengesetzt werden (netto). Hieraus ergibt sich eine Bedarfslücke von 82 ha (brutto). Zudem sind vorhandene Flächenreserven oftmals mit Restriktionen wie z.B. Altlasten belegt, was zu einem Mangel an direkt vermarktbar Gewerbeflächen in Bochum führt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es daher geboten, dem drohenden Defizit von Gewerbeflächen entgegenzutreten. Innerhalb des Bebauungsplans werden – mit Ausnahme der Flächen, die zur Umsetzung der Zielvorstellungen des Masterplan Einzelhandel als Sondergebiete festgesetzt werden – die Flächen auch weiterhin als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Um diese Flächen für insb. produzierendes Gewerbe zu sichern, werden andere Arten von Nutzungen in diesen Gebieten ausgeschlossen (siehe Kapitel 9.1.1.)

In der Vergangenheit haben sich bereits mehrere Großhandelsunternehmen in diesen Gebieten niedergelassen und prägen das Gebiet in nicht unerheblicher Weise. Anders als in den festgesetzten Sondergebieten für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (in denen vorhandene Betriebe auf den passiven Bestandsschutz gesetzt wurden) kann den Betrieben in den festgesetzten GE bzw. GI Gebieten weder der Masterplan Einzelhandel, noch der RFNP entgegeng gehalten werden.

Zwar stehen Großhandelsbetriebe dem Ziel entgegen, die vorhandenen Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern, allerdings müssen auch die privaten Belange der Betriebe berücksichtigt werden. Da an dieser Stelle eine Fremdkörperfestsetzung nach § 10 Abs. 1 BauNVO nicht in Frage kommt, weil eine solche nur für einzelne Einsprengsel möglich ist (Vgl. Fickert / Fieseler, Kommentar BauNVO, 12. Auflage, § 1 Abs. 10 RdNr. 139: "Bei den vorhandenen Anlagen kann es sich immer nur um einzelne, im Verhältnis zur Größe des Baugebietes kleinere Einsprengsel von geringerem Flächenumfang handeln"), wird der Großhandel auch weiterhin zugelassen.

#### Inanspruchnahme von Waldflächen/Waldumwandlung

In § 1a BauGB sind die sog. „Bodenschutzklausel“ und die „Umwidmungssperrklausel“ enthalten. Sie besagen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die o.g. Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insb. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs wird im Norden des Plangebietes Wald im Sinne des Gesetzes einbezogen und einer gewerblichen Nutzung zugeführt, daher greifen an dieser Stelle die in § 1a BauGB enthaltenen Vorschriften und lösen einen erhöhten Begründungsaufwand aus.

Der Gesetzgeber dürfte davon ausgegangen sein, dass die Waldflächen, für die o.g. Klauseln gelten, sich regelmäßig im Außenbereich befinden. In der Begründung zum Regierungsentwurf ist in diesem Zusammenhang von der „Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese“ die Rede (BR-Drs. 474/12, S.1, 14). Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Fläche, die zwar an den Außenbereich grenzt, jedoch auch ohne im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu liegen bereits nach § 34 BauGB bebaubar wäre, da die nördlich angrenzende Autobahn A 43 die Grenze zum Außenbereich darstellt (vgl. hierzu: Kommentar BauGB, Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, § 34 Rn 26) und die bereits vorhandenen z.T. sehr großen Gewerbebauten die Annahme einer Baulücke rechtfertigen. Eine Entwicklung dieses Grundstücks ist daher als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung anzusehen. Dementsprechend handelt es sich bei der Einbeziehung des Waldes bereits um eine Nachverdichtung, da eine Fläche, die bereits heute bebaubar ist, lediglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird um eine geordnete Entwicklung (mit Baugrenzen und Festsetzungen zum Immissionsschutz) zu gewährleisten. Die Erschließung ist über den Castroper Hellweg möglich, ohne dass Freiflächen für eine neue Straße benötigt werden.

Auch wenn diese Fläche dem Außenbereich zuzurechnen wäre, wird bei der Betrachtung des erheblichen Mangels an Gewerbeflächen im Bochumer Stadtgebiet deutlich, dass dieses Defizit nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder Baulückenschließung beseitigt werden kann. Trotz Reaktivierung des Geländes des ehemaligen Opel-Werks I sowie anderen vorgesehenen Entwicklungen auf Brachflächen (z.B. Outokumpu), werden der Stadt Bochum bis 2034 noch etwa 82 ha an Gewerbeflächen fehlen (vgl. vorherigen Abschnitt zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen) Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage zwischen A

43, Castroper Hellweg und einem festgesetzten Industriegebiet im Sinne des § 9 BauGB als schwer vorbelastet anzusehen und besitzt keinerlei Naherholungs- oder landschaftsbildprägende Funktion. Die Inanspruchnahme der in Rede stehenden Waldfläche ist aufgrund der oben angeführten Gründe gerechtfertigt und wird zudem an anderer Stelle im Verhältnis 2:1 ausgeglichen.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Abwägung steht im Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Straße „Geisental“ ist nicht regelgerecht hergestellt und endet momentan, im Südwesten des Plangebietes, an zwei privaten Grundstücksgrenzen, ohne dass eine Wendemöglichkeit für Lkw im öffentlichen Raum besteht (siehe folgende Abbildung).

Dies hat zur Folge, dass Fahrzeuge den Parkplatz des Verbrauchermarkts und damit eine private Fläche in Anspruch nehmen müssen um zu wenden.

Diese Wendemöglichkeit kann, aufgrund der eigentumsrechtlichen Bestimmungen in Zukunft nicht gewährleistet werden, sodass längere Rückwärtsfahrten in diesem Bereich nicht auszuschließen sind. Erschwerend kommt hinzu, dass in dem Gewerbe- und Industriegebiet mit einem hohen Anteil an Lkw gerechnet werden muss.

Hierdurch ist der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt.

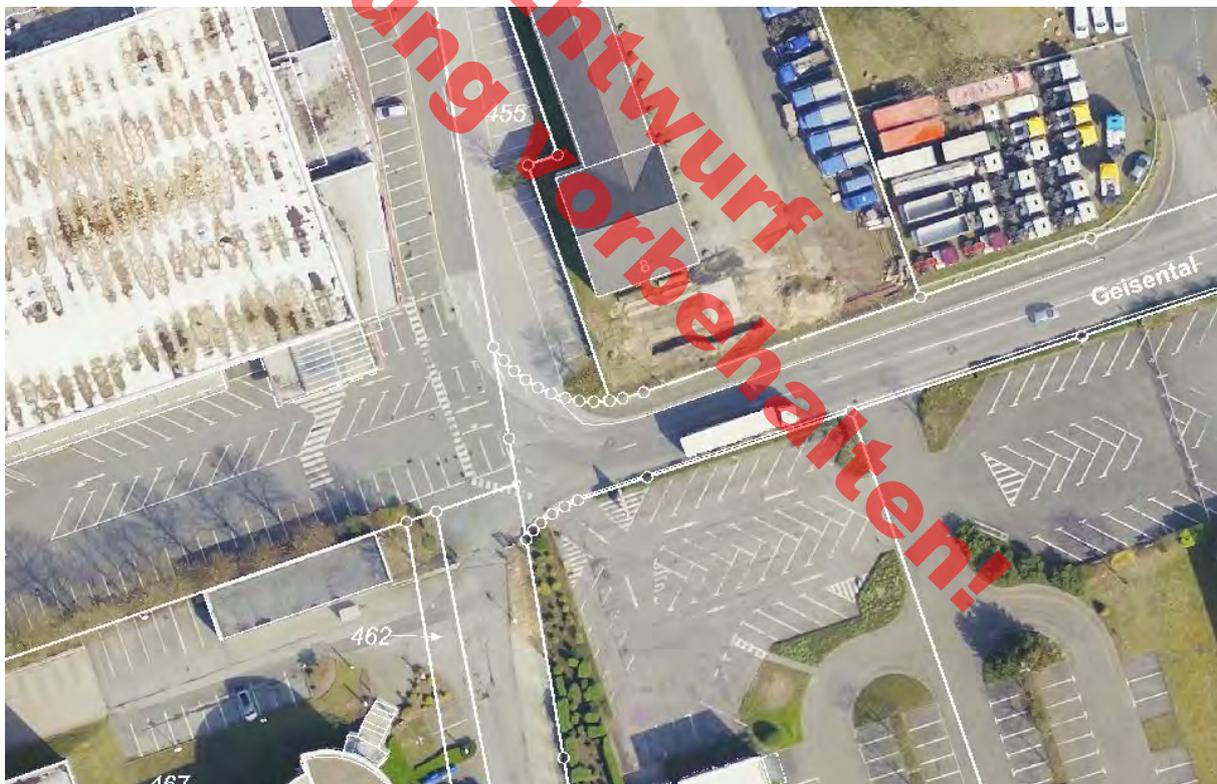


Abbildung: Fehlende Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum, Geisental

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan Nr. 336 c an dieser Stelle eine Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße südlich der Straße Geisental vor.

Zukünftig soll eine Wendemöglichkeit für Lkw im öffentlichen Raum entstehen. Da sich die Grundstücke entlang der Straße ausnahmslos in Privatbesitz befinden und derzeit vollständig genutzt werden, geht eine Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle mit Einschränkungen der bestehenden Grundstücke einher. Um den Eingriff in das Eigentum so gering wie möglich zu halten, soll die öffentliche Verkehrsfläche um einen Bereich erweitert werden, der momentan bereits als Zufahrt für einen Parkplatz genutzt wird. Diese Stichstraße könnte in Zukunft als Wendemöglichkeit für Lkw im öffentlichen Raum dienen und längere Rückwärtsfahrten somit vermieden werden. Die Nutzung des Parkplatzes als solcher ist durch die Festsetzung nicht gefährdet, da die Erschließung an dieser Stelle auch weiterhin sichergestellt ist und ein dauerndes Wenden von Fahrzeugen nicht zu erwarten ist. Lediglich Falschfahrten von LKW sollen hierdurch aufgefangen werden.

Eine Ähnliche Situation besteht an der Stichstraße, die vom Harpener Hellweg aus den Südosten des Bebauungsplangebietes erschließt. Auch an dieser Stelle fehlt es an einer Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum, sodass mit längeren Rückwärtsfahrten von Lkw bei Falschfahrten zu rechnen ist. Durch den schlechten Zustand des Gehwegs und der Fahrbahn (z.T. nur wassergebundene Oberfläche, aufgeplatzte Fahrbahn, teilweise fehlender Bordstein, etc.) ist das Sicherheitsrisiko für den Fuß- und Radverkehr an dieser Stelle zudem besonders hoch.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, ist die Schaffung einer Wendeanlage für Lkw durch eine Ausweitung der Verkehrsfläche zwischen den bestehenden Gewerbehallen östlich der Straße vorgesehen. Auch an dieser Stelle wird ein privates Gewerbegrundstück teilweise durch eine öffentliche Verkehrsfläche überplant. In Gesprächen mit den Eigentümern der betroffenen Fläche wurde deutlich, dass in naher Zukunft eine bauliche Umstrukturierung des betroffenen Bereiches ansteht. Hierdurch ergeben sich eventuell zu einem späteren Zeitpunkt noch Optimierungsmöglichkeiten der Verkehrsflächen, die im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden können.

Für beide Straßen wurden unterschiedliche Festsetzungsszenarien von Wendemöglichkeiten geprüft. Alternativ wurden bspw. Wendehämmer an den jeweiligen Enden der Straßen Harpener Hellweg und Geisental untersucht, wodurch jedoch massiv in bestehende Betriebsabläufe eingegriffen würde. Da die Wendemöglichkeit nur für den Fall von Falschfahrten vorgehalten werden muss, sind die Wendemöglichkeiten durch Stichstraßen als ausreichende Maßnahme anzusehen, welche die vorhandenen Betriebe nicht zu stark einschränken.

Trotzdem stellt diese Maßnahme einen Eingriff in das bestehende Eigentum dar, den es abzuwägen gilt, da die entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzenden Bereiche dauerhaft der Nutzung der Eigentümer entzogen werden.

Im vorliegenden Fall wiegt jedoch der Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung schwerer als das Interesse der Eigentümer, ihr Grundstück wie in bisheriger Weise nutzen zu können. Das Eigentum unterliegt nach Art. 14 Abs. 2 des Grundgesetzes der Sozialbindung, d.H. dass der Gebrauch zugleich dem Gemeinwohl dienen soll. In diesem Fall wird mit der Festsetzung der Verkehrsfläche auf dem Privatgrundstück die Errichtung einer Wendemöglichkeit geschaffen und so erheblich zur Verkehrssicherheit beigetragen.

Die privaten Belange des Eigentümers wiegen nicht so schwer, u.a. da dieser Eingriff nicht verhindert, dass das Grundstück auch weiterhin gewerblich genutzt werden kann und die vorhandenen Gebäude bestehen bleiben.

### Strategische Umweltplanung

Wie in Kapitel 4.3.3 dargestellt, sind die in der STRUP enthaltenen Umweltqualitätsziele in der Abwägung zum Bebauungsplan als Belang zu berücksichtigen.

Die STRUP differenziert in ihren Zielaussagen nicht zwischen Entwicklungen im Bestand und Neuplanungen, sodass die Aussagen mit Blick auf die vorhandene Situation kritische hinterfragt werden müssen.

Folgende Maßnahmen sind für das Plangebiet vorgeschlagen:

- Verbesserung der Umwelt- und Wohnqualität durch Erhöhung des Anteils unversiegelter Böden (mindestens 30 %),
- Reaktivierung von mindestens 15 % der Brachflächen für die Freiflächenversorgung,
- Sicherung einer erholungsrelevanten Freiraumversorgung mit mindestens 6,5 m<sup>2</sup>/Einwohner,
- Räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete.

Bei Betrachtung der Ziele wird deutlich, dass die Umsetzung dieser Ziele bei Planungen im Bestand deutlich schwieriger zu erreichen ist, als bei Neuplanungen.

Da das Plangebiet mit Ausnahme der Waldfläche bereits vollständig genutzt wird (die STRUP selber schätzt den vorhandenen Versiegelungsgrad in weiten Teilen auf 60 – 80 %, im Bereich der geplanten Sondergebietsflächen sogar auf 80 - 100%), ist die Erhöhung des Freiflächenanteils – durch Verschärfung der GRZ - mit Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe verbunden. Zudem kollidiert diese Forderung mit den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen vor der Entwicklung neuer Flächen zu betreiben. Damit verbunden ist auch eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industrieflächen. Dies entspricht im Übrigen auch dem in der STRUP formulierten Ziel zum Schutzgut Boden, mit der Ressource Boden sparsam umzugehen.

Der Bebauungsplan setzt eine maximale GRZ von 0,8 fest. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen. Da viele Bereiche innerhalb des Bebauungsplans bereits heute einen deutlich höheren Versiegelungsgrad als 80 % aufweisen, ist durch die Festsetzung der GRZ nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Zudem sind im Zuge der Umstrukturierung des Gebietes Maßnahmen wie Dachbegrünung und Baumpflanzungen vorgesehen, welche sich positiv auf die in der STRUP genannten Schutzgüter auswirken.

Da sich innerhalb des Plangebietes keine nennenswerten Brachflächen befinden, können diese auch nicht, wie in der STRUP gefordert, für die Freiflächenversorgung reaktiviert werden. Durch die Lage des Plangebietes und den Mangel an Freiflächen, kann auch keine räumliche Anbindung an ökologische Ausgleichsgebiete innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Zudem ist das vorgeschlagene Ziel der Sicherung einer erholungsnahen Freiraumversorgung mit mind. 6,5 m<sup>2</sup>/Einwohner auf Wohngebiete bezogen. Da innerhalb des Plangebietes jedoch Wohnnutzung ausgeschlossen ist, kann dieses Ziel auch keine Anwendung finden.

Im Ergebnis werden die Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der damit verbundenen intensiven Nutzung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen stärker gewichtet als die Umweltqualitätsziele der STRUP, welche sich nur bedingt auf den vorliegenden Planfall übertragen lassen.

## 9. PLANINHALT

### 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 336 c setzt Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO, Industriegebiete gem. § 9 BauNVO, Sondergebiete für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gem. § 11 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen sowie ein Leitungsrecht fest.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Sonderstandortes für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, gemäß den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel. Zudem steht die Sicherung von Gewerbeflächen, insbesondere für das produzierende Gewerbe, im Vordergrund.

#### 9.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 9.1.1.1 Sondergebiet – SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – (§ 11 BauNVO)

1.1.1 *In den festgesetzten Sondergebieten – SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten – sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen (auch großflächig) mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (gem. Bochumer Sortimentsliste) zulässig:*

*Bauelemente, Baustoffe  
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)  
Boote und Zubehör  
Eisenwaren / Beschläge  
Elektro Großgeräte  
Elektroinstallationsmaterial  
Farben / Lacke  
Fliesen  
Gartenartikel /-geräte  
Kamine / Kachelöfen  
Kinderwagen  
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör  
Maschinen / Werkzeuge  
Möbel  
Pflanzen / Samen  
Rollläden / Markisen  
Sanitärartikel  
Sport Großgeräte  
Tapeten  
Teppiche (Einzelware)  
Zoologische Artikel, lebende Tiere (einschl. Heimtierfutter)*

1.1.2 *In den festgesetzten Sondergebieten sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet sind und mit diesem in einem funktionalen Zusammenhang stehen auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche je Betriebseinheit zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche für Randsortimente 2500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Der Bebauungsplan Nr. 336 c setzt Sondergebiete gemäß §11 BauNVO im westlichen Teil des Plangebietes fest.

Mit dieser Festsetzung werden die Forderungen des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ zur Schaffung eines Sonderstandorts für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel planungsrechtlich umgesetzt. In den neuen Sondergebieten können sich demnach ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ansiedeln.

Mittlerweile ist der Handel mit sog. Randsortimenten als ein fester Bestandteil der gängigen Betriebskonzepte anzusehen, welcher auch von der Landesplanung anerkannt ist. Auch der Masterplan Einzelhandel widmet sich diesem Thema und formuliert in seinen Grundsätzen eine Empfehlung für die Regelung zentrenrelevanter Randsortimente. Demzufolge können Betriebe zukünftig auf bis zu 10 % ihrer Verkaufsfläche Randsortimente anbieten. Dabei darf eine absolute Fläche von 2500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Diese Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung und des Regionalen Einzelhandelskonzept zu den Randsortimenten.

#### 9.1.1.2 Gewerbegebiet – GE – (gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

*Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*

##### 1.2.1 Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht-eigenständige Nutzung Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### 1.2.2 Im GE sind folgende Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros,
- Versammlungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke, auch wenn diese gewerblichen Zwecken dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Bebauungsplan Nr. 336 c setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB im südwestlichen Teil des Plangebietes fest.

Ziel des Bebauungsplanes in diesem Bereich ist der Erhalt bzw. die Sicherung der bestehenden gewerblichen Flächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe. Mit Blick auf die westlich des Castroper Hellwegs gelegene Wohnbebauung wurde an dieser Stelle auf die Ausweisung eines Industriegebietes i.S.d. § 9 BauNVO verzichtet. Stattdessen wird die bereits bestehende Festsetzung als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO aus dem alten Bebauungsplan übernommen.

Durch einen teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sollen die Flächen langfristig vor allem für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind durch einen hohen Flächenverbrauch gekennzeichnet. Tankstellen weisen darüber hinaus auch einen hohen Publikumsverkehr z.T. auch in den Nachtstunden auf. Dies trifft auch auf Beherbergungsbetriebe zu, die für Seminare oder als Tagungshotel genutzt werden. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen die Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass von dem Ausschluss von Tankstellen lediglich selbstständige Tankstellen erfasst sind. Betriebstankstellen, die ausschließlich einem gewerblichen Betrieb dienen und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen, sind von dem Ausschluss nicht betroffen.

Lagerhäuser und Lagerplätze weisen in der Regel ebenfalls einen hohen Flächenbedarf auf. Sie sollen daher lediglich als nicht-eigenständige Nutzungen zugelassen werden, wenn sie eine dienende Funktion für einen Gewerbebetrieb übernehmen.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten würde nicht nur dem Ziel der Gewerbeflächensicherung für produzierendes Gewerbe zuwiderlaufen, sondern auch im Widerspruch zu den Aussagen des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum“ stehen und wird ausgeschlossen, da es bei der Ansiedlung dieser Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zu unerwünschten Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Bochum, bzw. angrenzender Gemeinden kommen kann. Der generelle Ausschluss von Einzelhandel (auch solcher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) wird mit der Sicherung von Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe begründet.

Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten und Gewerbebetriebe, die sportlichen Zwecken dienen, können einen hohen Publikumsverkehr aufweisen und haben nicht selten einen hohen Flächenbedarf. Insbesondere im Bereich der Systemgastronomie werden verkehrsgünstige Standorte in Gewerbegebieten stark nachgefragt und zum Teil auch in den Nachtstunden betrieben. Ihr Ausschluss wird zum einen mit dem Schutz der nahegelegenen Wohnnutzung und zum anderen mit der Flächensicherung für das produzierende Gewerbe begründet.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird ebenfalls mit der Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe begründet. Zudem sind o.g. Anlagen als Bestandteil des urbanen Lebens zu sehen und sollen als solche in die Zentren gelenkt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Betrieben, die Waren oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, wird primär dadurch begründet, dass diese Störungen innerhalb des Plangebietes oder der im Umfeld bestehenden Wohnnutzung hervorrufen können. Zudem entfalten die oben aufgeführten Betriebe oftmals eine Sogwirkung für weitere Betriebe dieser Art und es kann zu

Verdrängungsprozessen von angestammten Gewerbebetrieben kommen. Darüber hinaus haftet den o.g. Nutzungen in der öffentlichen Wahrnehmung ein negatives Image an. Dies kann zu Nachbarschaftskonflikten mit „seriösen“ Nutzungen im Gewerbegebiet führen. Ein Imageverlust des Gewerbegebiets wird sich in der Regel negativ auf die Standortfaktoren auswirken und den kann den Beginn von städtebaulich unerwünschten „Trading-down-Effekten“ darstellen.

Betriebsbezogenes Wohnen wird in den festgesetztem Gewerbe- und Industriegebieten im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass die vorhandenen Flächen ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Darüber hinaus soll einer städtebaulich unerwünschten „Verselbständigung“ von betriebsgebundener zu einer „freien“ Wohnnutzung entgegengewirkt werden. In der Rechtsprechung wurden die Hürden für betriebsbezogenes Wohnen im Laufe der Zeit schrittweise erhöht, denn viele dieser Wohnungen werden nach Aufgabe des Betriebs in unzulässiger Weise weiter zu Wohnzwecken genutzt. Diese Entwicklungen sind auch in Bochum häufig zu beobachten und lösen z.T. einen erheblichen Verwaltungsaufwand durch ordnungsbehördliche Maßnahmen aus. Eine etablierte Wohnnutzung in Gewerbe und Industriegebieten geht häufig auch mit Immissionskonflikten einher und schränkt die Nutzbarkeit der Flächen ein.

#### 9.1.1.3 Industriegebiet – GI – (gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

*Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

##### 1.3.1 *Im GI sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

- *Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe sowie als nicht-eigenständige Nutzungen Lagerhäuser und Lagerplätze*

##### 1.3.2 *Im GI sind folgende Nutzungen nicht zulässig:*

- *Einzelhandelsbetriebe*
- *Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen zu Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Vergnügungsstätten, Wettbüros,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, auch wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.*

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen stützt sich ebenfalls auf das Argument, dass die vorhandenen Flächen für produktionsorientierte Betriebe gesichert werden sollen, bzw. Betrieben vorbehalten bleiben, die aufgrund Ihres Emissionsverhaltens nicht ohne weiteres auf andere Flächen im Stadtgebiet ausweichen können (wie z.B. die vorhandenen Logistikbetriebe). Im Wesentlichen gilt die gleiche Begründung zum Ausschluss der Nutzungen wie in den Gewerbegebieten.

### 9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.1.2.1 SO - Sondergebiet Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (§ 11 BauNVO -)

Für die Sondergebiete Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete. Durch diese Festsetzung können die Grundstücke möglichst effektiv genutzt werden.

#### 9.1.2.2 GI – Industriegebiet – (§ 9 BauNVO) und GE – Gewerbegebiet – (§ 8 BauNVO)

Für das Industriegebiet sowie das Gewerbegebiet werden die Grundflächenzahl auf 0,8 und die Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese Werte entsprechen ebenfalls den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Festsetzung erlaubt ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung der Grundstücke.

#### 9.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der Bebauungsplan grenzt im Norden, Osten und Süden an die Autobahnen A 40 und A 43 bzw. den Harpener Hellweg. In diesen Bereichen existiert keinerlei Wohnbebauung. Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke in GI-Flächen zu ermöglichen, wird hier eine großzügige Höhenfestsetzung für die Oberkante der baulichen Anlagen getroffen, welche sich an dem höchsten zurzeit bestehenden Gebäude orientiert.

Westlich des Castroper Hellwegs befinden sich gegenüber der festgesetzten GE-Fläche und den Sondergebieten direkt angrenzende Wohngebäude.

Eine Auswertung des digitalen Gebäudemodells der Stadt Bochum zeigt, dass die maximale Firsthöhe der Wohnhäuser in diesem Bereich ca. 15 Meter beträgt. Diese Höhe wird als Maß für eine verträgliche Höhenentwicklung angesehen und auf die angrenzenden Gebiete des Bebauungsplans übertragen. Hierdurch wird den Gewerbetreibenden einerseits der notwendige Rahmen zur Verwirklichung von ausreichend dimensionierten Zweckbauten eingeräumt, andererseits lassen sich bei der festgesetzten Höhe Nachbarschaftskonflikte und eine negative Prägung des Ortsbildes weitgehend ausschließen.

Das Gelände im Plangebiet steigt entlang des Castroper Hellwegs von Norden nach Süden an. An manchen Stellen wurden teils massive Geländeänderungen vorgenommen. Die folgende Abbildung stellt einen Ausschnitt aus dem digitalen Gelände- und Höhenmodell der Stadt Bochum für den südwestlichen Bereich des Plangebietes dar. Sie verdeutlicht die teilweise erheblichen Geländeunterschiede zwischen den verschiedenen Baugebieten entlang des Castroper Hellwegs.



Abbildung 1: Geländeunterschiede im südwestlichen Bereich des Plangebietes

Daher werden für einzelne Teilgebiete maximale Höhen baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese orientieren sich an dem Niveau der jeweils vorhandenen Geländeoberflächen.

Da keine Festsetzungen zur Geländehöhe getroffen werden, kann es in der Folge durch Abtragungen zu Abweichungen der Bauhöhe kommen. Spätere Gebäude können theoretisch die angedachte Höhe von 15 Metern überschreiten.

Größere Abtragungen des Geländes sind jedoch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung der Gewerbegrundstücke sowie die bereits vorhandene Erschließung nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden eventuelle Abweichungen durch Geländemodellierung in Bezug auf den Schutz des Ortsbildes und die Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten als unbeachtlich angesehen.

In den textlichen Festsetzungen wird darüber hinaus klargestellt, dass die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Solaranlagen dient. Hierdurch wird den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Errichtung von Funktionsgebäuden eingeräumt:

#### Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

*Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen*

### 9.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### 9.1.3.1 Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude beliebiger Länge mit oder ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.*

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten die abweichende Bauweise fest und übernimmt somit die bislang geltende Regelung. Damit sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude sowohl mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand in beliebiger Länge zulässig. Hierdurch wird den Betrieben eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gestaltung und ihrer Betriebsgebäude und der Nutzung ihrer Grundstücke eingeräumt.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete werden Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Entlang der Straße Castroper Hellweg setzte der Bebauungsplan Nr. 336 a bislang eine Baugrenze in etwa 10 Metern Entfernung zu der Grenze des Geltungsbereichs fest. Im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der A 43, betrug der Abstand der Baugrenze zur Grenze des Geltungsbereichs maximal 20 Meter. Damit lagen weite Teile der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 Meter breiten Anbauverbotszone der A 43.

Innerhalb des Plangebietes verliefen die Grenzen der Baufenster überwiegend parallel in einem Abstand von 7 Metern zur Verkehrsfläche und die Gewerbegrundstücke nahezu vollständig überbaubar.

Auch im neuen Bebauungsplan sollen die Grundstücke möglichst großzügige Baufenster erhalten.

Der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche des stark befahrenen Castroper Hellwegs wird beibehalten. Zu allen anderen Grenzen der festgesetzten Baugebiete wird der Abstand der Baugrenze jedoch auf fünf Meter reduziert und somit eine größere hochbauliche Nutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Dennoch befinden sich nicht alle vorhandenen Gebäude vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Insbesondere die ehemaligen Kasernengebäude überschreiten mit Teilen des Gebäudes die Baugrenze und enden zum Teil unmittelbar an der vorhandenen Verkehrsfläche.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zu klären sein, inwieweit die Ausbaupläne der angrenzenden Autobahnen A 40 und A 43 Auswirkungen auf die überbaubare Grundstücksflächen haben.

### 9.1.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung übernimmt der Bebauungsplan Nr. 336 c größtenteils die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen des bestehenden Bebauungsplans. An zwei Stellen im Plangebiet endete die festgesetzte Verkehrsfläche bislang ohne Wendemöglichkeit an einer privaten Grundstücksgrenze (an der Straße Geisental, im Bereich zwischen Rewe und Bosch-Rexrott sowie an der Straße Harpener Hellweg, im südöstlichen Bereich des Plangebietes). Besonders mit Blick auf den hohen Anteil des Lkw-Aufkommens sind die fehlenden Wendemöglichkeiten als Sicherheitsrisiko einzustufen welches im Bebauungsplanverfahren zu beheben ist (siehe auch Kapitel 8).

Daher ist an beiden Stellen vorgesehen, Wendemöglichkeiten für Lkw anzulegen. Die hierfür benötigten Flächen befinden sich in Privatbesitz und werden zurzeit als Parkplatz, bzw. Einfahrtsbereich genutzt. Sollten sich während den geplanten Verhandlungen mit den

Grundstückseigentümern sinnvolle Planungsalternativen ergeben, sind alternative Festsetzungen bezüglich des Erschließungssystems denkbar.

#### **9.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

*Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines bestimmten Personenkreises zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21*

*GFL: Leitungsrecht zugunsten der RWE*

*Die Fläche GFL (1) ist mit einem Leitungsrecht für eine Fernwärmeleitung zugunsten der RWE zu belasten.*

Die Festsetzung des Leitungsrechts wurde aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Bislang wurde das Leitungsrecht zugunsten der VEW festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Leitungsrecht zugunsten des Nachfolgebetriebs der VEW (Heute RWE) festgesetzt.

#### **9.1.6 Grünflächen**

*Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

*Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines Fuß- und Radwegs zulässig.*

Das Radverkehrskonzept der Stadt Bochum sieht in der Radnetzplanung die Errichtung einer Freizeitstrecke mit Verbindungsfunktion vor, welche über die bislang festgesetzte Grünfläche führen soll. Der Bebauungsplan setzt daher zur Umsetzung eine Grünfläche mit einer textlichen Festsetzung, nach der in der Grünfläche ein Radweg zulässig ist, fest.

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

*Flachdächer oder flach geneigte Dächer für neu zu errichtende Büro- oder Verwaltungsgebäude bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.*

Das kommunale Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung in Bochum schlägt als Maßnahme auf Gebäudeebene die Errichtung von Dachbegrünung zur Reduzierung der Hitzebelastung im städtischen Raum vor. Mit Hilfe der Dachbegrünung soll der Kühleffekt der Verdunstung genutzt werden.

Zudem wird der Forderung der strategischen Umweltplanung nachgekommen, den Freiflächenanteil im Gewerbegebiet Harpener Feld Ost zu erhöhen.

Da die Bestandsgebäude nicht für eine Dachbegrünung konzipiert sind und es im Zusammenhang mit leichten Gewerbehallen zu statischen Problemen kommen kann, ist die

Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Bau neuer Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt.

### 9.1.7 Bepflanzungen

#### Bepflanzungen der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

*In den Sondergebieten - SO Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten - ist je angefangene 8 oberirdische Stellplätze ein großkroniger, vorrangig heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 4 mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 20 cm zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen. (Hinweise auf geeignete Arten gibt die nachstehende Gehölzauswahlliste, die der Orientierung dient und nicht abschließend ist.)*

#### Gehölzauswahlliste:

##### Bäume:

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

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Stellplätze bleibt auf die festgesetzten Sondergebiete beschränkt, da zukünftig mit einem Wandel der Nutzungsstruktur in diesem Bereich zu rechnen ist. Dabei ist es hinreichend wahrscheinlich, dass vorhandene Gebäude ersetzt und Grundstücke neu organisiert werden. Im Zuge dessen soll das Anpflanzen von Bäumen zu einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebietes beitragen. Wie bereits im Klimaanpassungskonzept der Stadt Bochum dargelegt, ist das Anpflanzen von Bäumen vor allem durch Schattenspenden mit positiven Effekten auf das Mikroklima verbunden und dämpft das aufheizen der asphaltierten Parkplatzflächen. Gleichzeitig wird der Gewerbestandort aufgewertet und so einem Imageverlust innerhalb des Plangebietes entgegengewirkt. Da in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans die Art der Nutzung nicht geändert wird und die Festsetzungen so weit wie möglich auch der Bestandssicherung dienen, wird ansonsten auf die vorgeschriebene Bepflanzung von Stellplätzen verzichtet.

## 9.2 Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

### 9.2.1 Werbeanlagen

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

*Nicht als Werbeanlagen gelten:*

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

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.*

*Freistehende Werbeanlagen sind maximal in der Höhe des auf dem Baugrundstück errichteten höchsten Gebäudes zulässig.*

*Werbeanlagen, die als Wechsellicht-, Blinklicht- oder Lauflichtanlagen ausgeführt werden, sind unzulässig.*

*Werbeanlagen sind nur auf einer Länge von maximal 50 % der zugehörigen Gebäudebreite des zugehörigen Gebäudeabschnittes zulässig.*

*In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, die Höhe der Werbeanlage selbst darf 4,0 m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Grenzabständen ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.*

*Das Verhängen, Übermalen oder Überkleben von Fenstern für dauerhafte Werbezwecke ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Verhängungen, Übermalungen und Überklebungen, die höchstens 10% der Fensterfläche des jeweiligen Gebäudes überdecken.*

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und deren Gestaltung soll eine hohe städtebauliche Qualität innerhalb des Plangebietes und seinem Umfeld sichergestellt werden.

Die Festsetzungen regeln sowohl die Art, als auch das Ausmaß und die Anbringung der Anlagen. Mit den Regelungen soll zudem verhindert werden, dass der öffentliche Raum von Werbeträgern dominiert wird und das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt.

Das Plangebiet ist Teil der im Masterplan A 40/B 1 festgelegten „Raumsequenz Kornharpener Feld“. Diese Bereiche weisen eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit der Stadträume entlang der A 40 auf. Als Qualifizierungsmaßnahme gibt der Masterplan unter anderem vor, eine Aufwertung des Umfeldes durch eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Fassaden zu erreichen. Ähnliche Regelungen zu Werbeanlagen wurden in Bochum bereits im Bebauungsplan zum Gewerbegebiet „Freudenbergstraße“ aufgenommen, welcher ebenfalls einen Stadtraum mit besonderer Bedeutung für die Wahrnehmbarkeit darstellt.

In diesem Zusammenhang stellt die Regelung von Werbeanlagen einen wichtigen Konzeptbaustein dar, welcher mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden kann und ist erforderlich, um die Wahrnehmbarkeit des Stadtraumes vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Gleichzeitig wird damit jedoch auch im Interesse der ansässigen Betriebe gehandelt, da mit den Gestaltungsvorschriften ein „Wettrüsten“ immer größerer und auffälligerer Werbeanlagen vermieden und somit ein Beitrag zur Qualitätssicherung des vorhandenen Gewerbebestandes geleistet wird.

Neben der Größe von Werbeanlagen kann vor allem auch die Bewegung oder Beleuchtung von Werbung einen erheblichen Störfaktor darstellen. Der Mensch kann sich einer so aufdringlichen Werbung nur schwer entziehen. Insbesondere nachts erzeugen auffällig blinkende oder leuchtende Werbeanlagen eine erheblichen Unruhe im Stadtbild und weisen eine hohe Fernwirkung auf.

Zudem können Leuchtwerbungen in gehäufter Anzahl zu einem Imageverlust führen, sodass diese Regelung auch zum Schutz der ansässigen Betriebe erfolgt.

### 9.3 Kennzeichnungen

#### 9.3.1 Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

*Aufgrund der Gewinnungstätigkeiten, die im oberflächennahen Bereich unter dem Plangebiet umgegangen sind, sind bergbauliche Auswirkungen nicht auszuschließen. Der Abbau, der im tiefen Bereich geführt wurde, wirkt nach allgemeiner Lehrmeinung nicht mehr auf die Tagesoberfläche ein.*

*Gemäß der vorliegenden Unterlagen befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes eine verlassene Tagesöffnung, deren möglicher senkungs- und einsturzgefährdeter Bereich das Plangebiet berührt:*

*Prinz Preussen und Caroline, Brunnenschacht  
(Geschz. 55.3-2714-43/001; TÖB Nr. 2587/5707/001)*

<i>Mittelpunktkoordinaten:</i>	<i>R=2587 880,3 m; H=5707 719,1 m</i>
<i>Lagegenauigkeit:</i>	<i>+/- 1,0 m</i>
<i>Teufe:</i>	<i>80 m (seiger)</i>
<i>Größter lichter Durchmesser:</i>	<i>ca. 2,5 m (gemäß Grubenbild)</i>
<i>Lockermassenüberdeckung:</i>	<i>10-20 m (gem. Geol. Karte 1:25.000, Blatt 4509, Bochum)</i>

*Im Plan ist die Tagesöffnung und der ermittelte Gefährdungsbereich lagemäßig dargestellt. Bei diesem Gefährdungsbereich handelt es sich zunächst um einen vorläufigen Gefährdungsbereich. Der Brunnenschacht ist mit einer 0,17 m starken Abdeckplatte von 4 m x 4 m zu versehen. In der Platte befindet sich eine Beobachtungsöffnung.*

*Eine dauerstandsichere Verfüllung des Schachtes liegt nicht vor. Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung sind auf Grundlage der derzeitigen Kenntnisse nicht möglich. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule läßt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.*

*Dem Bergwerkfeldeigentümer (Harpen AG, Voßkuhle 38 in 44141 Dortmund) obliegt auch die Kontrolle des Schachtes.*

Die Kennzeichnung ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

#### 9.3.2 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

*Flächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an die geplante Nutzung auf der Grundlage der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit dem Umweltamt – Untere Bodenschutzbehörde – abzustimmen.*

Die Kennzeichnung ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

### 9.3.3 Ausgasungen

*Das Plangebiet liegt im Bereich 2b der Karte der potenziellen Methanausgasungen im Stadtgebiet Bochum (Hollmann, Februar 2001). Aufgrund der allgemeinen geotechnischen Randbedingungen sind kritische, aus dem Steinkohlengebirge stammende Methan (CH<sub>4</sub>)-Zuströmungen eher wahrscheinlich, bei tieferen Bohrungen, Abgrabungen o.ä. sind Gaszuströmungen aus den Deckgebirgsschichten der Oberkreide möglich. Für diesen Bereich sind Risiken nicht vernachlässigbar.*

Die Kennzeichnung ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

## 9.4 Nachrichtliche Übernahmen

### 9.4.1 Bauliche Anlagen und Werbung an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

*Die Randbereiche der Autobahnen A 40 und A 43 unterliegen § 9 FStrG. Als nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) wird die 40 m-Anbauverbotszone (§ 9 Abs.1 FStrG) sowie die 100 m-Zone zur Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 FStrG) in den Plan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Abs. 1 und den baulichen Anlagen des Abs. 2 des § 9 FStrG gleich (§ Abs. 6 FStrG).*

*Die Errichtung von Parkplätzen entlang der Autobahnen sind so vorzusehen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 40 und A 43 nicht geblendet werden. Gleiches gilt auch für die Beleuchtungseinrichtungen im o.g. Gebiet.*

*Die Entwässerungseinrichtungen der BAB A 40 und A 43 dürfen nicht durch Wasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden.*

Die nachrichtliche Übernahme ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

## 9.5 Hinweise

### 9.5.1 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: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW) falls*

*diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).*

Dieser Hinweis ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

#### **9.5.2 Kampfmittelbeseitigung**

*Im Bereich der gekennzeichneten Flakstellungen sind Testsondierungen erforderlich. Im gesamten Plangebiet gilt: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst – über das Ordnungsamt bzw. über die Polizei - zu verständigen.*

Dieser Hinweis ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

#### **9.5.3 Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom**

*Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von dem Ressort Bezirksbüro Netze (BBN) 21 der Deutschen Telekom in 44782 Bochum. Tel. 0234 – 505 – 64 52, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen, bzw. Einsicht in die Bestandspläne nehmen.*

Dieser Hinweis ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

#### **9.5.4 Grundstücksteilungen**

*Im Plangebiet bedürfen Teilungen nach § 19 BauGB der Genehmigung.*

Dieser Hinweis ist aus dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 336 a übernommen und muss evtl. im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angepasst werden.

## **10. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

Der Ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 336 – Gewerbegebiet Harpener Feld Ost – wurde am 30.12.1971 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um Gewerbebetriebe aller Art an der verkehrsgünstig gelegenen Stelle im Stadtgebiet ansiedeln zu können.

Der Bebauungsplan Nr. 336 wurde 2003 und 2004 geändert. Ziel war es im Wesentlichen, die Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 336 c – 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 336 a – Gewerbegebiet Harpener Feld Ost – wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.11.2016 beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren einschließlich der Erarbeitung eines Umweltberichts durchgeführt.

Der Rat der Stadt Bochum hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 die Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen. Die Veränderungssperre gilt für eine Dauer von zwei Jahren. Danach ist ein erneuter Ratsbeschluss zur Verlängerung notwendig. Die Veränderungssperre kann durch einen Ratsbeschluss wieder aufgehoben werden. Sie tritt spätestens mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens außer Kraft.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 09.05.2018 statt. Zudem wird am 24.04.2018 eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Im Laufe des Planungsprozesses wurde ersichtlich, dass der Geltungsbereich im Vergleich zur Fassung des Aufstellungsbeschlusses erweitert werden muss. In der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher bereits der erweiterte Planbereich Gegenstand dargestellt. Aufgrund der laufenden Fristen der für das Gebiet geltenden Veränderungssperre wird der Beschluss zur Plangebietserweiterung mit dem nächsten formalen Beschluss nachgeholt.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Grundlage für die weitere Konkretisierung der Planung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Anschließend wird dieser Bebauungsplanentwurf für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Sollten sich aus den Beteiligungsverfahren keine Änderungen des Entwurfs ergeben, kann der Plan vom Rat der Stadt Bochum als Satzung beschlossen werden. Andernfalls erfolgt eine erneute Auslegung.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Teilfläche	Größe m <sup>2</sup>	Anteil am gesamten Plangebiet (ca.)
Grünfläche	1945,21 m <sup>2</sup>	0,59 %
Fläche für Versorgungsanlage	465,78 m <sup>2</sup>	0,14 %
Verkehrsfläche	20.851,53 m <sup>2</sup>	6,29 %
Gewerbegebiet	25.447,45 m <sup>2</sup>	7,67 %
Sondergebiet Einzelhandel	70.234,62 m <sup>2</sup>	21,18 %
Industriegebiet	212.652,23 m <sup>2</sup>	64,13 %
Plangebiet Gesamt	331.596,82 m <sup>2</sup>	100 %

## **12. UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **12.1 Erschließung**

Die Erschließung ist heute bereits überwiegend vorhanden. An zwei Stellen im Plangebiet müssen Wendeanlagen für Lkw hergestellt werden, um regelgerechte öffentliche Verkehrsflächen zu schaffen. Die hierfür benötigten Flächen befinden sich teilweise auf privaten Grundstücken.

Erste Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern haben bereits stattgefunden und werden parallel zu den weiteren Schritten des Bebauungsplanverfahrens geführt.

### **12.2 Bodenordnung**

Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB sind im weiteren Verfahren nicht vorgesehen, da das Gebiet nahezu vollständig bebaut ist.

### **12.3 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden vorhandene ökologische Potentiale untersucht und eine Biotopkartierung erstellt. Diese stellt die Grundlage bei der Ermittlung des zu leistenden Ausgleichs dar. Da die Entwicklung des Gebietes bereits weitestgehend abgeschlossen ist und eine sehr starke Versiegelung stattgefunden hat, wird ein Großteil der Eingriffe jedoch nicht ausgeglichen werden müssen, da diese Eingriffe in Natur- und Landschaft bereits stattgefunden haben oder vor der Änderung des Bebauungsplans zulässig waren (Flächen, die durch die Erweiterung des Plangebietes erstmalig in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans aufgenommen werden, befanden sich zuvor innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB. Aufgrund der zahlreichen bereits bestehenden Nutzungen, sind Vorbilder für eine nahezu komplette Versiegelung der Grundstücke gegeben). Da es sich bei der nördlich ins Plangebiet einbezogene Fläche um Wald im Sinne des Gesetzes handelt, erfolgt hierfür ein Ausgleich im Verhältnis 2:1.

### **12.4 Kosten**

Neben den üblichen Kosten für Gutachten etc. verursacht der Bebauungsplan weitere Kosten die im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Ausbau der Verkehrsflächen entstehen.

### **12.5 Verträge**

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Verträge notwendig bzw. vorgesehen. Evtl. ergibt sich im weiteren Verfahren, hinsichtlich der Umstrukturierung der Erschließung und den damit einhergehenden Eingriff in private Grundstücke, jedoch die Notwendigkeit Verträge mit den Eigentümern abzuschließen.

## **13. GUTACHTEN**

Bislang liegen noch keine Gutachten in endgültiger Fassung vor.